

Übersicht Steuer-News – Informationen für Immobilienbesitzer

- **Grunderwerbsteuer:** Übernommenes persönliches Wohnungsrecht erhöht die Bemessungsgrundlage
- **Grunderwerbsteuerrechtliche Anzeigepflicht eines Notars:** Bei Fristversäumnis erfolgt keine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand
- **Modernisierung von Gebäuden:** Finanzverwaltung grenzt Erhaltungsaufwand schärfer von Anschaffungs- und Herstellungskosten ab
- **Vom Wochenendausflug bis zum Sportboot:** Steuerliche Risiken bei Familiengenossenschaften

Bitte beachten Sie, daß aufgrund der sich ständig ändernden Rechtslage keine Haftung für die Richtigkeit der Inhalte nachfolgender Artikel übernommen werden kann.

Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft

Neuer Wall 26-28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54
e-mail | mail@bnp-steuerberatung.hamburg | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg

Grunderwerbsteuer: Übernommenes persönliches Wohnungsrecht erhöht die Bemessungsgrundlage

Bei einem Grundstückskauf bemisst sich die Grunderwerbsteuer, die - je nach Bundesland - bei 3,5 bis 6,5 % liegt, nach dem Wert der Gegenleistung. Hierzu gehören neben dem Kaufpreis auch die vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen. Zu diesen sonstigen Leistungen gehören alle übernommenen Verpflichtungen des Käufers, die zwar nicht unmittelbar zum Kaufpreis zählen, gleichwohl aber Entgelt für den Grundstückserwerb sind.

Ausgehend von diesen Grundsätzen hat der Bundesfinanzhof (BFH) kürzlich entschieden, dass zur Gegenleistung auch ein persönliches Wohnungsrecht gehört, das auf einem Grundstück lastet und vom Käufer übernommen wird. Im zugrunde liegenden Fall hatte ein Käufer ein Immobilienpaket erworben, das durch ein lebenslangliches unentgeltliches Wohnungsrecht des Bruders der Verkäuferin belastet war. Der Käufer zahlte für die Immobilie einen Kaufpreis von 133.000 EUR und übernahm das Recht. Das Finanzamt berechnete die Grunderwerbsteuer nicht nur auf den reinen Kaufpreis, sondern bezog auch das Wohnungsrecht in die Bemessungsgrundlage ein (mit einem kapitalisierten Wert von 146.328 EUR).

Der BFH segnete den Steuerzugriff ab und zählte die Übernahme des Wohnungsrechts ebenfalls zur Gegenleistung des Grundstücksdeals. Zwar war das Wohnungsrecht zum Zeitpunkt des Grundstückskaufs noch nicht im Grundbuch eingetragen gewesen. Es hatte aber eine schuldrechtliche Verpflichtung bestanden, was genügte, um es zur Gegenleistung zu zählen.

Hinweis: Das Grunderwerbsteuergesetz nimmt zwar auf dem Grundstück ruhende dauernde Lasten von der Besteuerung aus, um eine solche handelte es sich bei einem persönlichen Wohnungsrecht jedoch nicht. Denn als dauernde Lasten sind nur Lasten anzusehen, mit deren Wegfall der jeweilige Grundstückseigentümer in absehbarer Zeit nicht rechnen kann und die im rechtsgeschäftlichen Verkehr als eine dauernde wertmindernde Eigenschaft des Grundstücks selbst empfunden werden (z.B. Grunddienstbarkeiten).

Nicht hierunter fällt nach Auffassung des BFH ein Nießbrauch, der nicht übertragbar, unvererblich und nur zugunsten einer bestimmten natürlichen Person bestellt ist. Ein solcher fällt mit dem Tod des Begünstigten weg und lastet nicht dauerhaft auf dem Grundstück. Gleiches gilt nach Gerichtsmeinung für ein an eine Person gebundenes Wohnungsrecht, das ebenfalls mit dem Tod des Begünstigten wegfällt.

Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft

Neuer Wall 26-28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54
e-mail | mail@bnp-steuerberatung.hamburg | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg

Grunderwerbsteuerrechtliche Anzeigepflicht eines Notars: Bei Fristversäumnis erfolgt keine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand

Notare sind gesetzlich dazu verpflichtet, ihre beurkundeten Grundstücksgeschäfte innerhalb von zwei Wochen nach der Beurkundung schriftlich gegenüber dem Finanzamt anzuzeigen. Kommen sie dieser Pflicht nicht fristgerecht nach, können sie nach einem neuen Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) keinen Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand stellen.

Hinweis: Eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand lässt sich erwirken, wenn jemand ohne Verschulden an einer Fristeinhaltung gehindert war. In diesem Fall wird die Uhr quasi zurückgedreht und die Fristversäumnis als unerheblich angesehen.

Parallel und unabhängig von der Anzeigepflicht des Notars müssen auch die Vertragsparteien als Schuldner der Grunderwerbsteuer den Grundstücksvertrag dem Finanzamt (FA) anzeigen.

Im zugrunde liegenden Fall hatte eine Notarin einen Teilerbauseinandersetzungsvertrag zwischen Geschwistern beurkundet; zum Nachlass gehörten GmbH-Beteiligungen mit inländischem Grundbesitz. Die Notarin zeigte die Beurkundung erst nach Ablauf der zweiwöchigen Frist an. Auch die Geschwister versäumten die rechtzeitige Anzeige. Später machten sie die Teilerbauseinandersetzung wieder rückgängig. Daran schloss sich die Frage an, ob die für den Teilerbauseinandersetzungsvertrag entstandene Grunderwerbsteuer wegen der Rückabwicklung nicht festgesetzt werden kann.

Hinweis: Voraussetzung für die Nichtfestsetzung ist u.a., dass der Teilerbauseinandersetzungsvertrag dem FA innerhalb der zweiwöchigen Frist angezeigt worden war, wobei eine rechtzeitige Anzeige durch die Notarin hier zugunsten der Geschwister gewirkt hätte. Die Notarin stellte deshalb beim FA einen Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand hinsichtlich ihrer notariellen Anzeigefrist. Der Antrag wurde durch das FA abgelehnt. Auch das Finanzgericht (FG) gewährte der Notarin keine Wiedereinsetzung.

Der BFH schloss sich dieser Auffassung nun an. Die Notarin kann keinen Wiedereinsetzungsantrag stellen, weil sie kein "jemand" im Sinne der Wiedereinsetzungsregelungen ist. Zum Kreis der antragsberechtigten Personen zählen nur die am Grunderwerbsteuerverfahren beteiligten Steuerzahler - im vorliegenden Fall also die Geschwister. Nur diese können im Hinblick auf die von ihnen versäumte Frist einen Antrag auf Wiedereinsetzung stellen. Ein Notar hingegen ist am Grunderwerbsteuerverfahren nicht beteiligt. Er erfüllt mit seiner Anzeige seine eigene Pflicht gegenüber dem FA. In der Konsequenz haftet er auch nicht für ein Versäumnis - weder gegenüber den Steuerzahlern noch gegenüber dem FA.

Hinweis: Für die Praxis ist daher wichtig, dass Steuerzahler ihre eigene Anzeigepflicht kennen und beurkundete Grundstücksverträge rechtzeitig selbst und unabhängig von der Anzeige des Notars anzeigen.

Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft

Neuer Wall 26-28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54
e-mail | mail@bnp-steuerberatung.hamburg | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg

Modernisierung von Gebäuden: Finanzverwaltung grenzt Erhaltungsaufwand schärfer von Anschaffungs- und Herstellungskosten ab

Bei der Modernisierung von Mietobjekten sind Vermieter naturgemäß sehr daran interessiert, die anfallenden Kosten sofort als Werbungskosten oder Betriebsausgaben abzuziehen. Dies gelingt ihnen jedoch nur, wenn die Kosten steuerlich als Erhaltungsaufwendungen anerkannt werden. Gehört der Aufwand hingegen zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten der Immobilie oder (wegen einer überschrittenen 15-%-Grenze innerhalb der ersten drei Jahre nach Anschaffung) zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten, ist er nur über die Gebäudeabschreibung abziehbar - bei Wohngebäuden häufig nur mit 2 % oder 3 % pro Jahr (bei linearer Abschreibung).

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat seine Aussagen zu dieser wichtigen Thematik nun in einem neuen Schreiben umfassend überarbeitet. Mit der Neufassung geht zwar keine materiell-rechtliche Neuausrichtung einher, das BMF sorgt mit einer neuen Systematisierung und Präzisierung seiner Aussagen jedoch für eine schärfere Abgrenzung der Kostenarten und somit in der Praxis für eine höhere Rechtssicherheit. Detailtiefer gibt sich das BMF nun insbesondere bei seinen Aussagen zur Standardhebung von Gebäuden und zu anschaffungsnahen Herstellungskosten. Neuen Eingang finden neben der zwischenzeitlich ergangenen BFH-Rechtsprechung die Entwicklungen bei modernen Baustandards (Stichwort: Smarthome) sowie zahlreiche Praxisbeispiele.

Hinweis: Das neue BMF-Schreiben bietet in der Praxis einen wichtigen Werkzeugkoffer, um anfallende Kosten steuerlich einzuordnen. Wer die Regeln kennt, kann viele steuerliche Fallstricke umgehen, so dass vor anstehenden Baumaßnahmen unbedingt steuerfachkundiger Rat eingeholt werden sollte. Beispielsweise kann es aufgrund der Regelung zu anschaffungsnahen Herstellungskosten steuerlich günstig sein, größere Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erst nach Ablauf der Dreijahresfrist (nach Anschaffung einer Immobilie) durchzuführen und direkt nach dem Kauf nur die notwendigsten Sanierungen vorzunehmen.

Durch den sofortigen Kostenabzug als Erhaltungsaufwand wird häufig eine hohe Steuerersparnis erreicht, die wiederum neue Investitionsspielräume schafft. Das neue BMF-Schreiben gilt in allen offenen Fällen, so dass es sich unmittelbar auf zahlreiche offene Veranlagungs-, Rechtsbehelfs- und Prüfungsfälle der Finanzverwaltung auswirken dürfte.

Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft

Neuer Wall 26-28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54
e-mail | mail@bnp-steuerberatung.hamburg | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg

Vom Wochenendausflug bis zum Sportboot: Steuerliche Risiken bei Familiengenossenschaften

Wird die Gründung einer Familiengenossenschaft bald zu einem veritablen Steuertrick? In den letzten Jahren entstehen immer mehr Genossenschaften, deren Mitglieder (fast) ausschließlich Familienangehörige sind. Auffällig ist, dass sie regelmäßig Aufwendungen tätigen, die der privaten Lebensführung ihrer Mitglieder zumindest zugutekommen - von Fahrzeugen und Wochenendausflügen über Urlaubsreisen und Restaurantbesuche bis hin zu Haustieren, Sportbooten oder Bauvorhaben wie Garagen, Saunen und Swimmingpools.

Steuerpflichtige argumentieren, diese Aufwendungen seien als Betriebsausgaben abzugsfähig, da sie der Förderung der Mitglieder im Sinne des § 1 Abs. 1 Genossenschaftsgesetz (GenG) dienen. Folglich sei auch die Vorsteuer in voller Höhe abzugsfähig.

Die Körperschaftsteuerliche Behandlung orientiert sich an den Grundsätzen der verdeckten Gewinnausschüttung (vGA). Danach gelten Aufwendungen für die private Lebensführung der Mitglieder als vGA. Nach § 1 Abs. 1 GenG muss die Förderung der Mitglieder "durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb" erfolgen. Reine Vermögenszuwendungen, die die Genossenschaft schwächen oder Mitgliedern private Vorteile verschaffen, erfüllen diesen Tatbestand nicht - selbst wenn sie satzungsgemäß erfolgen. Ordentliche und gewissenhafte Geschäftsführer würden solche Leistungen nicht gewähren.

Umsatzsteuerlich entscheidet § 15 Umsatzsteuergesetz (UStG) über den Vorsteuerabzug. Leistungen, die ausschließlich der privaten Lebensführung dienen, fallen in den unternehmensfremden Bereich und sind nicht vorsteuerabzugsfähig. Maßgeblich ist dabei nicht die Satzung der Genossenschaft, sondern die Frage, ob die Leistung für eine unternehmerische Tätigkeit im Sinne des § 2 Abs. 1 UStG bezogen wird.

Hinweis: Aufwendungen von Familiengenossenschaften zur Finanzierung der privaten Lebensführung ihrer Mitglieder gelten steuerlich regelmäßig als vGA. Sie sind daher weder als Betriebsausgaben abzugsfähig noch berechtigen sie zum Vorsteuerabzug. Körperschaft- und Umsatzsteuer folgen hierbei den allgemeinen Vorschriften und kennen keine Sonderregelung für Familiengenossenschaften. Eine fundierte steuerliche Beratung ist für die an einer Familiengenossenschaft Beteiligten unerlässlich.

Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft

Neuer Wall 26-28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54
e-mail | mail@bnp-steuerberatung.hamburg | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg