

Übersicht Steuer-News – Informationen für Immobilienbesitzer

- **Erbbaurecht:** Ist die Verlängerung eines Erbbaurechts grunderwerbsteuerpflichtig?
- **Mietwohnungsneubau:** Wachstumschancengesetz verbessert Sonderabschreibung

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

Erbbaurecht: Ist die Verlängerung eines Erbbaurechts grunderwerbsteuerpflichtig?

Wohnen Sie in Ihrem eigenen Haus? Dann haben Sie das Grundstück wahrscheinlich gekauft oder gepachtet. Auch wenn es sich etwas ungewöhnlich anhören mag: Man kann auch auf einem gepachteten, also fremden Grundstück ein eigenes Haus erbauen. Dafür schließt man mit dem Grundstücksbesitzer einen Vertrag und zahlt einen Erbbauzins. So kann man, auch ohne das Geld für das Grundstück auszugeben, ein Eigenheim bauen. Aber spart man dadurch auch Grunderwerbsteuer? Im Streitfall musste das Finanzgericht Düsseldorf (FG) darüber entscheiden.

Die Klägerin ist bis zum 31.12.2046 erbbauberechtigt an einem Grundstück. Mit den Grundstückseigentümern wurde eine Verlängerung vereinbart. Alle anderen Bestimmungen blieben gleich. Die Parteien beantragten daraufhin eine Grundbuchberichtigung. Das Finanzamt erließ infolgedessen einen Bescheid über Grunderwerbsteuer wegen Änderung eines Erbbaurechtvertrags. Nach Ansicht der Klägerin entsteht jedoch erst bei Unterbleiben des Widerrufs ein Jahr vor Ablauf der (eigentlichen) Laufzeit des Erbbaurechts Grunderwerbsteuer.

Die Klage vor dem FG hatte keinen Erfolg. Die Verlängerung des Erbbaurechts ist ein grunderwerbsteuerbarer Vorgang. Die Grunderwerbsteuerpflicht entsteht bereits mit Abschluss der Vertragsverlängerung. Es liegt aufgrund der notariellen Urkunde ein grunderwerbsteuerpflichtiger Vorgang vor, der zur Verlängerung des Erbbaurechts führt. Es stellt keine aufschiebende Bedingung dar, dass die Verlängerung erst nach Ende der ursprünglichen Befristung greift. Die Beteiligten hatten auch entsprechende Bewilligungsanträge zur Grundbuchberichtigung abgegeben. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass der eine Vertragsteil die automatische Verlängerung gegenüber dem anderen Vertragsteil verhindern kann.

Wird ein Erbbaurecht verlängert, ist die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer der kapitalisierte Erbbauzins für die Verlängerungszeit und nicht (nur) die Differenz zwischen dem kapitalisierten Wert der nunmehrigen Gesamtlaufzeit und dem der ursprünglichen Laufzeit.

Mietwohnungsneubau: Wachstumschancengesetz verbessert Sonderabschreibung

Bereits im Jahr 2019 führte der Steuergesetzgeber eine Sonderabschreibung für neu errichtete Mietwohnungen ein, um den Neubau von Mietwohnungen zu fördern. Innerhalb der ersten vier Jahre lassen sich über diese Regelung bis zu 20 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abziehen (max. 5 % pro Jahr) - und zwar neben der regulären linearen Abschreibung (neuerdings auch neben der neuen degressiven Abschreibung). Die Sonderabschreibung war zunächst für Neubauprojekte mit Bauantrag bzw. Bauanzeige ab 2022 ausgelaufen, wurde aber ab 2023 wieder eingeführt; seither müssen Neubauprojekte jedoch gewisse (Energie-)Effizienzvorgaben erfüllen.

Mit dem Wachstumschancengesetz reagierte der Gesetzgeber nun auf die gestiegenen Bauerrichtungskosten und optimierte die Regelungen zur Sonderabschreibung. Ab 2023 gilt:

- Förderzeitraum: Der Bauantrag muss nun vor dem 01.10.2029 gestellt werden, um die Sonderabschreibung erhalten zu können; bislang waren nur Neubauprojekte mit Bauantrag vor dem 01.01.2027 förderfähig.
- Baukostenobergrenze: Bei Wohnungen mit Bauantragstellung nach dem 31.12.2022 und vor dem 01.10.2029 durften die Anschaffungs- oder Herstellungskosten bislang bei maximal 4.800 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche liegen, um einen Anspruch auf die Sonderabschreibung zu eröffnen. Mit dem Wachstumschancengesetz erhöhte der Gesetzgeber diese Baukostenobergrenze auf 5.200 EUR.
- Förderhöchstgrenze: Bei Wohnungen mit Bauantragstellung nach dem 31.12.2022 und vor dem 01.10.2029 dürfen nach Anpassung durch das Wachstumschancengesetz nun maximal 4.000 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche abgeschrieben werden; bislang lag diese Förderhöchstgrenze bei maximal 2.500 EUR pro Quadratmeter.

Hinweis: Die Baukostenobergrenze darf nicht mit der Förderhöchstgrenze verwechselt werden. Während Erstere über das "Ob" der Förderung entscheidet, deckelt Letztere lediglich die Höhe der Sonderabschreibung. Die signifikante Anhebung der Förderhöchstgrenze für aktuelle Neubauprojekte (um beachtliche 60 %) ist die zentrale Neuerung des Wachstumschancengesetzes und macht die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung nun erheblich attraktiver als bisher, da die Baukosten nun weitaus stärker in die Bemessungsgrundlage einfließen.

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