

INFORMATIONEN AUS DEM STEUERRECHT MÄRZ 2019

1. Beim Erwerb von Immobilien Grunderwerbsteuer mindern

Der Erwerb einer Immobilie löst i.d.R. Grunderwerbsteuer aus. Die Grunderwerbsteuer ist eine Ländersteuer und beträgt je nach Bundesland zwischen 3,5 % (in Bayern und Sachsen) und 6,5 %. In Zeiten steigender Immobilienpreise ist sie mittlerweile vielerorts zu einem gewichtigen Kostenfaktor geworden.

Keine Grunderwerbsteuer auf miterworbene sonstige Gegenstände

Umso besser, wenn sich an der ein oder anderen Stelle Steuern einsparen lassen. Dies ist z.B. der Fall, wenn zusammen mit einer Immobilie gebrauchte bewegliche Gegenstände (z.B. Küchenmöbel-/ geräte, Markise) mitverkauft werden. Insoweit fällt nämlich keine Grunderwerbsteuer an. Demnach gilt:

- Werden zusammen mit einem Grundstück **weitere Gegenstände** veräußert, so ist der Aufwand für diese Gegenstände regelmäßig **nicht** in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer einzubeziehen.
- Wird in einem Kaufvertrag eine **Aufteilung des Kaufpreises** auf die erworbenen Gegenstände vorgenommen oder werden Einzelpreise vereinbart, so sind diese vereinbarten und bezahlten Anschaffungskosten grundsätzlich auch der Besteuerung zu Grunde zu legen.
- Vereinbarungen der Vertragsparteien über Einzelpreise für Einzelwirtschaftsgüter **binden allerdings nicht**, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Kaufpreis **nur zum Schein** bestimmt wurde oder die Voraussetzungen eines Gestaltungsmissbrauchs gegeben sind. Einer einvernehmlichen Aufteilung durch die Vertragsparteien ist insbesondere nicht zu folgen, wenn sie nicht ernstlich gewollt ist und den wirtschaftlichen Gegebenheiten nicht entspricht, weil in erster Linie Gründe der Steuerersparnis für sie maßgebend waren.

Dokumentation und Nachweispflicht

Grundsätzlich hat das Finanzamt wie dargestellt einer Kaufpreisaufteilung im Kaufvertrag zu folgen. Etwas anderes ergibt sich nur, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Vereinbarung der Entgelte nicht angemessen ist.

Da es sich bei solchen Anhaltspunkten um steuererhöhende Tatsachen handelt, obliegt es dem Finanzamt darzulegen bzw. nachzuweisen, dass sie auch tatsächlich vorliegen. Hierzu kann die Behörde nicht den Preis vergleichbarer ausgebauter Gegenstände auf Verkaufsplattformen im Internet heranziehen. Nicht zulässig ist auch der Rückgriff auf amtliche Abschreibungstabellen.

Das Finanzamt kann lediglich die Gegenstände in Augenschein nehmen, Fotos auswerten oder sonstige vorhandene Belege prüfen. Ggf. kann auch ein Sachverständiger herangezogen werden. Nur wenn sich anhand dieser Beweismittel für eine unangemessene Kaufpreisaufteilung Anhaltspunkte ergeben, kann von der Kaufpreisaufteilung im Notarvertrag abgewichen werden.

Um eventuellen Streitigkeiten vorzubeugen bietet sich daher an, eine Inventarliste bezüglich der miterworbenen Gegenstände anzufertigen und Bilder von den Gegenständen zu machen. Etwaigen Zweifel des Finanzamts kann so wirksam entgegengetreten werden.

Beispiele für Gegenstände, die mit der Immobilie erworben werden

Beispielsweise können folgende Gegenstände zusammen mit der Immobilie erworben werden, ohne dass hierfür Grunderwerbsteuer entsteht: Einbauküche, Küchengeräte, Möbel allgemein, Markise, Gartenmöbel, Gartenlampe, Baumaterialien auf dem Grundstück, Heizvorräte auf dem Grundstück.

Außerdem fällt keine Grunderwerbsteuer auf eine etwaige Instandhaltungsrücklage an.

Fazit

Werden zusammen mit einer Immobilie auch andere Gegenstände erworben, so ist darauf zu achten, dass der Kaufpreis bereits im Rahmen der notariellen Vereinbarung entsprechend aufgeteilt wird. Zusätzlich kann eine Dokumentation anhand einer Inventarliste und Fotos sinnvoll sein.

PALLAUF

Steuerberatungsgesellschaft mbH

Taxisstr. 29 - 93086 Wörth/Donau - Telefon 0 94 82/ 94 14-0 - Telefax 0 94 82/ 94 14-50

INFORMATIONEN AUS DEM STEUERRECHT MÄRZ 2019

2) Frist für Abgabe der Steuererklärungen 2018 verlängert sich. Bei Fristüberschreitung automatische Festsetzung von Verspätungszuschlägen!

Für Steuerpflichtige, die steuerlich beraten sind, wird die Frist für die Steuererklärung 2018 automatisch auf den 29.02.2020 verlängert. Es bedarf hierfür keines gesonderten Antrags. Dies hört sich erst einmal positiv an. Wird jedoch eine Erklärung nicht fristgerecht abgegeben, kommt es automatisch zur Festsetzung von Verspätungszuschlägen.

Der Zuschlag beträgt mindestens 25 € für jeden angefangenen Monat der eingetretenen Verspätung. Damit eine fristgerechte Einreichung der Steuererklärungen 2018 erfolgen kann, müssen uns die vollständigen Unterlagen bis spätestens Ende Dezember 2019 vorliegen.

Grundsätzlich sind der Steuererklärung keine Belege mehr beizulegen. Das Finanzamt fordert die Belege lediglich im Einzelfall an, wenn dies für die Prüfung der Steuererklärung erforderlich ist, sog. Belegvorhaltepflcht.

Bescheinigungen für Spenden und Mitgliedsbeiträge an als gemeinnützig anerkannte Vereine und Einrichtungen müssen bis zu einem Jahr nach Bekanntgabe des Bescheids aufbewahrt werden, wenn diese nicht vom Finanzamt angefordert wurden.

3. Sachverständigengutachten zur Bestimmung der ortsüblichen Marktmiete

Der BFH hat aktuell entschieden, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nicht auf der Grundlage statistischer Annahmen von einem Gutachter mit der sog. EOP-Methode bestimmt werden kann. Lassen sich vergleichbare Objekte nicht finden, muss vielmehr ein mit der örtlichen Marktsituation vertrauter Sachverständiger eingeschaltet werden. Dieser hat aufgrund seiner Marktkenntnis zu beurteilen, welcher Miet- oder Pachtzins im Einzelfall angemessen ist.

Insbesondere bei Gewerbemieten ist die Frage der Ortsüblichkeit des Pachtzinses kritisch zu hinterfragen. Eine zu geringe Pacht kann hier zur Versagung der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Aufwendungen des Verpächters führen. Die Einschaltung eines Sachverständigen (dies kann z.B. auch ein Makler sein) ist hier zur Prüfung der Ortsüblichkeit der Pacht zu empfehlen.

Die vorstehenden Beiträge sind nach bestem Wissen und Kenntnisstand verfasst worden. Es handelt sich nicht um abschließende Informationen und ersetzt keine Beratung. Eine Haftung für den Inhalt wird nicht übernommen.