








## Neuerungen ab 2018 – Informationen für Immobilienbesitzer

### In diesem Merkblatt finden Sie:

-  Verbilligte Vermietung
-  Gewinne aus Immobilienverkäufen
-  Grunderwerbssteuersätze
-  Änderung Grunderwerbssteuerliche Bemessungsgrundlage
-  Umsatzsteuer bei Grundstücksvermietung



### Vermietung und Verpachtung – Verbilligte Vermietung

Bei der verbilligten Vermietung von Wohnraum stellt sich in bestimmten Konstellationen die Frage des anteiligen oder vollen Werbungskostenabzugs.

Bei einer Miete (Kaltmiete zuzüglich umlagefähiger Nebenkosten) von mindestens 66 % der ortsüblichen Miete wird der volle Werbungskostenabzug gewährt. Unter 66 % der ortsüblichen Miete werden die Werbungskosten anteilig gekürzt.

Unter ortsüblicher Miete für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung ist die ortsübliche Bruttomiete – d. h. die Kaltmiete zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten – zu verstehen – so der BFH am 10.05.2016. Dieses Urteil wurde für allgemein anwendbar erklärt durch das BMF am 10.10.2016.

Demnach stellt sich die Rechtslage wie folgt dar:

Prozentsatz der tatsächlichen zur ortsüblichen Miete, einschließlich der umlagefähigen Kosten	< 66 %  	ab 66 %  
Rechtsfolge für den Werbungskostenabzug	anteilige Kürzung der Werbungskosten	voller Werbungskostenabzug

Die Finanzverwaltung nimmt eine anteilige Kürzung der Werbungskosten auch dann vor, wenn es aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich sein sollte, die bisherige Miete zu erhöhen, um die Grenze von 66 % der ortsüblichen Miete einzuhalten.

Der Grund für die verbilligte Überlassung spielt keine Rolle.



Bei Mietverträgen mit Kindern sollte beachtet werden, dass die Miete nicht mit dem Anspruch des Kindes auf Barunterhalt verrechnet wird. Besonders dann nicht, wenn die Höhe des Barunterhaltes nicht eindeutig feststeht. Es droht in einem solchen Fall die Nichtanerkennung des Mietverhältnisses.

Bei der Vermietung an Angehörige (z. B. Eltern, Kinder und Geschwister) ist zusätzlich darauf zu achten, dass der Mietvertrag einem Fremdvergleich standhält und auch tatsächlich vollzogen wird. Dabei ist auf regelmäßige Mietzahlungen zu achten. Auch sollte bei verbilligter Überlassung darauf geachtet werden, dass die Betriebskosten abgerechnet und auch bezahlt werden. Sonst besteht die Gefahr, dass das Mietverhältnis als solches insgesamt nicht anerkannt wird.

## Gewinne aus Immobilienverkäufen

Gewinne aus der Veräußerung privater Immobilien sind steuerpflichtig, sofern die Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach der Anschaffung verkauft wird und nicht ausschließlich oder mindestens im Jahr des Verkaufs und den beiden vorangegangenen Kalenderjahren für eigene Wohnzwecke genutzt wurde. Dabei gilt diese Regelung auch für angebrochene Kalenderjahre.

Bei der Berechnung der zehnjährigen Spekulationsfrist sollten Immobilienbesitzer daran denken, dass diese durch Vereinbarung einer sogenannten aufschiebenden Bedingung im Verkaufsvertrag nicht umgangen werden kann. Nach BFH Rechtsprechung kommt es einzig auf den Abschluss der jeweiligen Kaufverträge (An- und Verkauf) an.

Bezüglich der Frist bei einem geschenkten oder geerbten Grundstück kommt es darauf an, wann der Vorbesitzer das Grundstück erworben hat. Kauft ein Miterbe den Erbteil eines anderen Miterben, so entstehen ihm insoweit Anschaffungskosten. Ein Verkauf innerhalb der Spekulationsfrist führt dazu, dass der Gewinn aus der Veräußerung dieses Grundstücks versteuert werden muss.

Die Entnahme eines betrieblichen Grundstücks, auch im Rahmen einer Betriebsaufgabe, wird als Erwerb angesehen. Zu diesem Zeitpunkt beginnt die Laufzeit der Zehnjahresfrist neu. Der Entnahmewert gilt als Anschaffungswert.

### Fazit:

Beim privaten Immobilienverkauf sollte auf die Zehnjahresfrist geachtet werden.

## Grunderwerbsteuersätze zum 01.01.2018

Zum 01.01.2018 haben sich die Grunderwerbsteuersätze in Deutschland nicht verändert.

Im Folgenden trotzdem noch einmal der Überblick:

- 3,5 %: Bayern, Sachsen
- 4,5 %: Hamburg
- 5,0 %: Niedersachsen, Bremen, Baden-Württemberg, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt
- 6,0 %: Berlin, Hessen
- 6,5 %: Schleswig-Holstein, Saarland, Nordrhein-Westfalen, Brandenburg, Thüringen



## Änderung der Grunderwerbsteuerlichen Bemessungsgrundlage bei Abschluss eines nachträglichen Bauerrichtungsvertrages

Ein erworbenes Grundstück, für das nachträglich ein Bauerrichtungsvertrag abgeschlossen wird, ist zusammen mit den im Vertrag vereinbarten Leistungen als ein einheitlicher Erwerbsgegenstand zu sehen, und somit ist auch die nachträgliche Erhebung der Grunderwerbsteuer auf den Gebäudewert rechtmäßig.

In dem Urteil vom 25.01.2017, II R 19/15 bezog sich der BFH auf einen Kläger, der von der Stadt ein Grundstück erwarb, welches für die Bebauung durch eines von mehreren Reihenhäusern vorgesehen war. In dem Kaufvertrag war bereits vermerkt, dass die Stadt die Bauausführung an die X-GmbH übertragen hatte, aber der Erwerber einen gesonderten Bauvertrag mit der X-GmbH abschließen musste. Nach Abschluss des Bauvertrages passte das zuständige Finanzamt die zunächst nur auf Grund und Boden erhobene Grunderwerbsteuer an, wogegen der Kläger Einspruch einlegte.

Zunächst gab das Finanzgericht Niedersachsen dem Kläger Recht, doch in einem Revisionsverfahren stellte der BFH Folgendes fest:

- Aus zusätzlichen Vereinbarungen, die mit dem Kaufvertrag über das Grundstück einhergehen und somit in einem rechtlichen bzw. objektiv sachlichen Zusammenhang stehen, ergibt sich ein einheitlicher Erwerbsgegenstand.
- Ein objektiv sachlicher Zusammenhang ist dann gegeben, wenn der Veräußerer dem Erwerber vor Abschluss des Grundstückkaufvertrages über die Bebauungspläne in Kenntnis gesetzt und diese Pläne im Kaufpreis berücksichtigt hat.
- Der Abschluss eines Bauerrichtungsvertrages ist maßgeblich für den Status des Grundstückes als Gegenstand des Erwerbsvorgangs, sofern der Erwerber des Grundstücks hinsichtlich des „Ob“ und „Wie“ der Bebauung gebunden ist.

## Grundstücksvermietung und Umsatzsteuer

Die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken ist grundsätzlich gemäß § 4 Nr. 12 UStG von der Umsatzsteuer befreit.

Unternehmer, welche ein Grundstück an andere Unternehmer vermieten, können auf die oben genannte Steuerbefreiung verzichten. Voraussetzung dafür ist, dass der Mieter:

- das Grundstück für sein Unternehmen mietet und
- der Unternehmer Umsätze ausführt, die zum Vorsteuerabzug berechtigen (Bagatellgrenze: 5 % der gesamten Umsätze dürfen max. einen Vorsteuerauschluss zur Folge haben)

Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist nicht an eine bestimmte Form oder Frist gebunden. Es ist lediglich erforderlich, dass der Vermieter eindeutig zum Ausdruck bringt, dass er den Umsatz tatsächlich als umsatzsteuerpflichtig behandeln möchte. Regelmäßig geschieht dies durch gesonderten Ausweis der Umsatzsteuer in der Rechnung (Mietvertrag oder eine Anlage zum Mietvertrag) und der Anmeldung beim Finanzamt im Rahmen der Umsatzsteuervoranmeldung.

**Offene Fragen? Wir helfen gern:**

Steuer- und Wirtschaftsberatung Ines Scholz  
Tel. 0375 27063-0  
info@ines-scholz.de