

Grundstückskauf:

Was ist wichtig für die Steuer?

- **Aufteilung Kaufpreis** in Anteil für Grundstück und Gebäude gleich im Notarvertrag regeln. Diese Werte dürfen nicht um Schein getroffen werden, sonst kann das Finanzamt von der Aufteilung abweichen!
- Zubehör wie Photovoltaikanlage, Küche etc. ebenfalls im Notarvertrag aufführen auch die Instandhaltungsrücklagen **gesondert ausweisen**.
- **Grunderwerbsteuer** in Bayern 3,5% vom Kaufpreis.
- Beim Verkauf an (Stief-)Kinder und an deren Ehegatten/Lebenspartner fällt **keine Grunderwerbsteuer** an (§ 3 Nr. 6 GrEStG).
- **Nießbrauch** immer deckungsgleich mit den bisherigen Eigentumsverhältnissen! Bsp.: Wohnung gehört dem Papa >> Nießbrauch wird nur für Papa eingeräumt, da der Nießbrauch für beide Eltern steuerschädlich ist. Steuergünstige Abhilfe: Papa überträgt erst hälftigen Anteil an der Wohnung an Mama und dann überschreiben beide diese an ihr Kind mit Nießbrauch für die Eltern.
- Wenn ein **Nießbrauch** eingeräumt wird, sollte vertraglich geregelt werden, dass der Nießbraucher für die **Instandhaltung** und den Erhalt der Immobilien aufkommt. Wird vertraglich auf einen Ersatz der Aufwendungen gegenüber dem neuen Eigentümer verzichtet, können diese Kosten nicht bei der Steuer angesetzt werden.
- **Mietvertrag** wird vom neuen Eigentümer übernommen, es ist kein neuer Mietvertrag erforderlich § 566 BGB. Mieter dennoch schriftlich darauf hinweisen, ab wann die Mietzahlungen auf das Konto des Käufers zu überweisen sind und über den Kauf informieren. Wenn ein Nießbrauch eingeräumt wird fließt die Miete weiter dem Verkäufer zu. Er hat somit auch die Einkünfte daraus zu versteuern.
- Ist die Wohnung **vermietet**, unbedingt darauf achten, dass mindestens 66% der ortsüblichen Warmmiete verlangt werden. Ansonsten werden die Ausgaben für die Steuer entsprechend gekürzt.
- **Mieterhöhung** mit Einverständnis des Mieters möglich, ansonsten bis zur ortsüblichen Miete zulässig, hier jedoch die Regelungen des § 558 BGB beachten oder bei Modernisierung.
- Mietvertrag kann **gekündigt** werden wegen Eigenbedarf, wenn der Mieter in Zahlungsverzug ist, gegen den Mietvertrag verstößt oder den Hausfrieden stört.
- **Bis 3 Jahre nach dem Kauf** nicht mehr als 15% des anteiligen Kaufpreises für das Gebäude in die Renovierung stecken, sonst handelt es sich um anschaffungsnahen Aufwand der über 50 Jahre abgeschrieben wird. Ab dem 4. Jahr sind Erhaltungsaufwendungen in unbegrenzter Höhe abzugsfähig, wenn keine Erweiterung des Wohnraums vorliegt oder die Wohnung vorher nicht vermietbar war.
- Bei **Neubauwohnungen** die weniger als 3.000 EUR je qm gekostet haben ist eine Sonderabschreibung von 5% möglich (§ 7b EStG).
- Beim Kauf oder Verkauf **von landwirtschaftlichen Flächen** oder **Waldflächen**, bei der Frage nach der Zuordnung zum **Betriebs- oder Privatvermögen** oder der sich ergebenden Konsequenzen für die **Umsatzsteuer** sollten Sie sich bereits in der Phase der Vertragsverhandlungen steuerlichen Rat einholen.

Ihr Ansprechpartner für steuerliche Fragen zu Grundstücksgeschäften:

Tobias Speth
LL. M., M. A.
Steuerberater



Ingolstädter Str. 148 - 85049 Ingolstadt

Tel.: 0841 / 490 60 0 t.speth@stb-buegel.de
Fax: 0841 / 490 60 60 www.stb-buegel.de