

M.B. – Depesche

Sonderausgabe August 2022

In dieser Ausgabe:

Sonderausgabe

Aus dem Gerichtssaal

Kurz notiert

Schönen Urlaub

Impressum:

Herausgeber Hausverwaltung
Friedrich Maier-Bode

Burgplatz 6 D, 51437 Berg Gladbach
Telefon: 0221-921615-0

Email:

hausverwaltung@koeln-office.de

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD (ehem. RDM)

Mitglied im Verband Nordrhein - Westfälischer Immobilienverwalter VDIV

Mitglied im Haus und Grund Köln

Mitglied im Haus und Grund Rhein Berg
—auch Mitglied im Beirat des Vereins—

Umwandlung in Bruchteilseigentum

Heben Erben (hier ging es um zwei Schwestern, die von den Eltern erben) die Erbengemeinschaft (zu der auch ein Hausgrundstück gehörte) auf und wandeln sie das Gesamteigentum in „Bruchteilseigentum“ um, damit anschließend eine der beiden den hälftigen Grundstücksanteil kaufen kann (hier zu einem Preis von etwas mehr als 30.000 €), so muss die Käuferin dafür keine Grunderwerbsteuer abführen. Das Finanzamt war der Auffassung, dass die Steuerbefreiung nur für den Erwerb des Bruchteilseigentums von der Erbengemeinschaft gelten könne - nicht für den gesondert zu beurteilenden Erwerb des Miteigentumsanteils von der Schwester. Das Gericht widersprach dem. Denn es sei tatsächlich kein Bruchteilseigentum an dem Grundstück gebildet worden.

Aus dem Gerichtssaal kurz notiert

Miete und Nebenkosten sind gleichermaßen zu behandeln

Zahlen die gewerblichen Mieter eines Gewerbeimmobilienvermieteters die Mieten zuzüglich Umsatzsteuer, so ist davon auszugehen, dass auch die umlagefähigen Nebenkosten zuzüglich Umsatzsteuer zu leisten sind. Die Nebenkosten seien nicht nur durchlaufende Kosten, sondern sie seien "eigener Aufwand des Vermieters und deren Umlage Teil der Gesamtmiete". Die Gebrauchsüberlassung und die Nebenleistungen des Vermieters sind als eine - auch umsatzsteuerrechtlich - einheitliche Leistung an den Mieter anzusehen. (BGH, XII ZR 6/20)

Veräußerungsgewinn u.U. steuerpflichtig

Ein Gebäude wird auch dann zu eigenen Wohnzwecken genutzt, wenn es der Steuerpflichtige nur zeitweilig bewohnt, sofern es ihm in der übrigen Zeit als Wohnung zur Verfügung steht. Verkauft ein Hausbesitzer seine Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach der Anschaffung wieder, so bleibt der Verkaufsgewinn auch dann steuerfrei, wenn der Eigentümer zwischendurch ausgezogen und unter einer anderen Adresse gemeldet ist. Überlässt der Eigentümer hingegen einem Angehörigen die Wohnung (hier nutzt eine Angehörige die Wohnung - wenn auch wenige Nächte im Jahr - als Zufluchtsmöglichkeit mit, um einer wegen der Alkoholerkrankung des Ehepartners in der gemeinsamen Ehwohnung unerträglich gewordenen Situation zu entfliehen), so liegt eine „Nutzung zu eigenen Wohnzwecken nicht mehr vor. (BFH, IX R 6/18)

Erschließung keine HNDL nach § 35 EktStG

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat entschieden, dass Grundstückseigentümer die an die Gemeinde gezahlten Erschließungsbeiträge für eine Straße nicht als Handwerkerkosten vom steuerpflichtigen Einkommen abziehen dürfen. Hier ging es um Asphaltierungsarbeiten einer Straße, für die ein Eigentümer Erschließungsbeiträge zahlen musste. Er setzte diese als "Handwerkerkosten" in der Steuererklärung an - vergeblich. Der BFH sieht darin keine grundstücksbezogenen Arbeiten. Eine solche Zuordnung zum Haushalt ist jedoch Voraussetzung für den "Handwerkerbonus". (BFH, VI R 50/17)

Wohnungsverwaltung



Liegenschaften und
Immobilien Consultants

MAIER-BODE
Unternehmensgruppe

Aus dem Gerichtssaal kurz notiert

Wer nach sieben Jahren abreißt und auszieht, muss bezahlen

Bleibt die Tochter nach dem Tod des Vaters in dem gemeinsam bewohnten Haus wohnen, so muss sie - erbt sie das Haus (als Alleinerbin) - dafür keine Erbschaftsteuer abführen. Das gilt jedenfalls dann (auch überlebende Ehepartner profitieren von diesem Steuerprivileg), wenn sie mindestens zehn Jahre in der Immobilie wohnen bleibt. Zieht die Tochter jedoch sieben Jahre nach dem Tod des Vaters aus, so kann das Finanzamt rückwirkend noch die Steuer erheben. Ihre Begründung, der Auszug sei "zwingend notwendig" geworden, weil das Haus unbewohnbar wurde und inzwischen auch abgerissen ist, zog nicht (weil sie die behaupteten Mängel nicht belegen konnte). Kann sie auch mit anderen Argumenten nicht punkten (unter anderem sprach sie von einem Hüftleiden, das ihr das Treppensteigen erschwert und von einer "Angststörung vor Operationen", so dass ihr dieses Leid auch nicht genommen werden könne), so muss sie die Steuer abführen. (FG Düsseldorf, 4 K 3120/18 Erb)

Die Mitarbeiter der Hausverwaltung Maier-Bode und ich wünschen Ihnen allen einen sonnigen Juli und August, schöne Ferien und tolle Reisen. Auch bei uns ist Urlaubszeit und alle sind zumindest zeitweise nicht im Büro. In dieser Zeit wird die eine oder andere Nachfrage in ihrer Bearbeitung länger dauern. Dafür bitten wir schon heute um Entschuldigung und danken für Ihre Nachsicht. Selbstverständlich werden wir uns bemühen, Sie alle die Urlaubszeit so wenig wie möglich spüren zu lassen. In diesem Sinne, einen tollen Juli und August! Ihr Friedrich Maier-Bode

Mit freundlicher Unterstützung des IVD
des VDIV und von Haus und Grund