IN DER VILLA KAISERHOF JM

Newsletter

der

Anwalts- und Notarkanzlei Meyer & Meyer
Fachanwälte für Arbeitsrecht, Steuerrecht,
Erbrecht und Strafrecht
Bahnhofsallee 2 ~ 61231 Bad Nauheim
www.MeyeruMeyer.de

Juni 2017

S t e u e r r e c h t

Grunderwerbsteuer – Baukosten bleiben steuerfrei

Wer ein Grundstück kauft und ein Haus darauf baut, muss auch auf die Baukosten Grunderwerbsteuer zahlen, wenn Kauf und Bau in einem einheitlichen Vertragswerk geregelt sind. Es gibt allerdings Ausnahmen. Wenn beispielsweise der Bauvertrag später in wesentlichen Teilen geändert wird, kann die Grunderwerbsteuer auf die Baukosten entfallen. Einen solchen Fall hatte der Bundesfinanzhof zu prüfen (II R 38 14). Die Richter legten dabei Regeln fest, nach denen die Baukosten nicht steuerpflichtig sind: Die Baukosten oder die geplanten Flächen müssten um mehr als 10 % von den Werten abweichen, die vereinbart wurden, als der Vertrag für den Grundstückskauf geschlossen wurde. Gleiches gelte, wenn auf dem Grundstück ein Gebäude errichtet werde, das nicht in dem ursprünglichen Vertrag enthalten gewesen und prägend für den Immobilienkomplex sei.

M i e t r e c h t

Renovierungspflicht beim Auszug, mehr als besenrein ist oft nicht nötig

Die Unsicherheit nach zahlreichen mieterfreundlichen Urteilen ist groß: Müssen Mieter beim Auszug überhaupt noch Wände streichen oder andere Arbeiten vornehmen?

Nur, wenn die im Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen wirksam sind und dies vorgeben.

Welche Regelungen sind unwirksam?

Nicht wirksam sind die Klauseln, wenn die Renovierungspflicht nicht vom konkreten Zustand der Räume abhängig gemacht wird oder die zu treffenden Maßnahmen an einen starren Fristenplan gebunden sind. Auch Angaben zu einer konkreten Farbwahl schon während der Mietzeit sind unzulässig, ebenso ein Quotenmodell, bei dem der Mieter anteilig auf die Mietdauer an den Renovierungskosten beteiligt wird.

Welche Folgen haben unwirksame Regelungen? Sind die Klauseln unwirksam, ist der Vermieter gesetzlich verpflichtet, selbst für sogenannte Schönheitsreparaturen aufzukommen. Der Mieter muss dann beim Auszug nur Einbauten rückgängig machen und die Wohnung besenrein übergeben.

Spielt es dann eine Rolle, wie der Zustand der Wohnung beim Einzug war? Nein, wenn die Regelungen im Mietvertrag unwirksam sind, spielt der vorherige Zustand der Wohnung keine Rolle.

I m m o b i l i e n

Windrad wird nicht Teil des Grundstücks

Eine Frau verkaufte im Mai 2014 ein Grundstück. In den 90er Jahren hatte ihr Mann eine Windkraftanlage auf der Fläche errichtet. Im Juli 2016 veräußerte der Mann die Windkraftanlage. Bis dahin kassierte er die Einspeisevergütung für den Windstrom. Der neue Eigentümer des Windrads pachtete den Teil des Grundstücks, auf dem die Anlage stand. Den Mann, der das Grundstück von der Frau gekauft hatte, war dies ein Dorn im Auge. Er war der Auffassung, dass ihm auch die Windkraftanlage gehöre und klagte sein vermeintliches Eigentum ein. Beim Bundesgerichtshof kam er mit seiner Klage jedoch nicht durch (V ZR 52 16). Die Windkraftanlage sei kein wesentlicher Teil des Grundstücks, weil sie in der Regel nur für ihre Lebensdauer mit Grund und Boden verbunden sei. Der Käufer des Grundstücks habe daher keinen Anspruch auf das Windrad.

S c h e n k u n g s t e u e r

KG-Anteile wie Geld versteuern

Ein Mann schenkte seiner Frau Anteile an einer Kommanditgesellschaft. Weil es sich um Betriebsvermögen handelte, fiel zunächst keine Schenkungsteuer an. Als sich herausstellte, dass sie die Anteile, wie mit dem Ehemann zuvor vereinbart, an einen Interessenten weiterverkaufte, musste sie die Schenkungsteuer zahlen. Der Bundesfinanzhof sah das Finanzamt im Recht (II R 2 15). Schließlich sei die Frau in ihrem Handeln nicht frei gewesen. Sowohl der Verkauf als auch der spätere Käufer waren bereits festgelegt. In solchen Fällen seien die Unternehmensanteile wie ein Geldgeschenk zu besteuern. Ob die Gerichte nach der angekündigten Reform der Schenkungsteuer für Betriebsvermögen genauso entscheiden würden, ist noch nicht absehbar. Grundsätzlich lassen sich laufende Steuerverfahren zu geschenktem Betriebsvermögen bis zu einer Gesetzesänderung aussetzen.

Wir sprechen gerne über die oben stehenden Themen und andere mit Ihnen. Kontaktieren Sie uns einfach!

Meyer & Meyer
Rechtsanwälte und Notar
Fachanwälte für Arbeitsrecht, Steuerrecht, Strafrecht und Erbrecht
Zertifizierter Testamentsvollstrecker (AGT)
Bahnhofsallee 2
61231 Bad Nauheim
Telefon 06032-84567 ~ Telefax 06032-85629
www.MeyeruMeyer.de