



TERMINE NOV 2018

Abgabe-Frist

für den Termin 10.11.2018 = 12.11.2018
(USt-VA, LStAnm.)

bei Überweisungen (Schonfrist)

- für den Termin 10.11.2018 = 15.11.2018
(USt-VA, LStAnm.)

- für den Termin 15.11.2018 = 19.11.2018
(GewSt, GrSt)

Beitragsnachweis Sozialversicherung

für November 2018 = 26.11.2018 (0 Uhr)

Beitragsgutschrift bei Krankenkassen

für November 2018 = 28.11.2018

Bei Zahlungen per Scheck gelten diese erst 3 Tage nach Eingang des Schecks als geleistet. Für Barzahlungen gibt es keine Schonfrist.

Verehrte Mandantin,
verehrter Mandant,

eine Simulation des Instituts der Deutschen Wirtschaft Köln e.V. prognostizierte in diesen Tagen, dass bis zum Jahr 2035 die Zahl der Pflegebedürftigen um ein Drittel auf 4 Millionen ansteigen werde. Damit einher gehe eine wachsende Verschärfung des Fachkräftemangels, wenn es Bund und Ländern nicht gelänge, den Pflegeberuf attraktiver zu machen. Welche steuerlichen Entlastungen Sie – als pflegebedürftige oder pflegende Person – bereits heute geltend machen können, erläutern wir Ihnen in unserem Thema des Monats.

Wenn Sie als Unternehmer (Bau-) Leistungen an einen Bauträger erbracht haben oder selbst Bauträger sind, kann es – unter Berücksichtigung eines BFH-Urteils aus dem Jahr 2013 – zu Rechnungsberichtigungen und dementsprechenden Änderungen der Umsatzsteuerfestsetzungen kommen. Was Sie hierbei beachten sollten, lesen Sie weiter unten. Informieren Sie sich heute auch, welche – teilweise erheblichen – grunderwerbsteuerlichen Mehrbelastungen Sie grds. vermeiden können, wenn Sie vor dem anstehenden Immobilienerwerb mit uns gesprochen haben.

Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit uns.

Ihr Christian Werschak



THEMA DES MONATS

Pflegekosten: Welche Steuerentlastungen der Fiskus gewährt

Die Pflege von Angehörigen kostet oftmals viel Geld, so dass die Frage nach der Absetzbarkeit der Aufwendungen in den Fokus rückt. Die Steuerberaterkammer Stuttgart weist darauf hin, dass sowohl die pflegebedürftigen als auch die pflegenden Personen steuerlich entlastet werden können.

Die **pflegebedürftige Person** kann ihre selbstgetragenen Pflegekosten grundsätzlich als allgemeine **außergewöhnliche Belastungen** abziehen, weil die Kosten zwangsläufig entstehen und von anderen, vergleichbaren Steuerpflichtigen nicht zu tragen sind. Von den absetzbaren Kosten zieht das Finanzamt allerdings eine zumutbare Belastung (Eigenanteil) ab.

Voraussetzung für den steuermindernden Ansatz von Pflegekosten ist in der Regel, dass mindestens ein Schweregrad der Pflegebedürftigkeit besteht oder eine **erhebliche Einschränkung in der Alltagskompetenz**. Auch die Kosten für eine Heimunterbringung lassen sich steuerlich geltend machen. Im Fall eines krankheitsbedingten Heimaufenthalts sind die **Ausgaben für Versorgung und Unterkunft abziehbar**, empfangene Leistungen (z.B. aus der Pflegeversicherung) müssen aber gegengerechnet werden.

...Fortsetzung Seite 2

IN DIESER AUSGABE

Pflegekosten: Welche Steuerentlastungen der Fiskus gewährt	1
Verbilligte Vermietung: Wann ein Möblierungszuschlag den Vergleichsmaßstab (nicht) erhöhen darf	2
Abgewohntes Mietobjekt: Auch unvorhergesehener Renovierungsaufwand fließt in sog. 15 %-Grenze ein	2
Tod des Nießbrauchers: Noch nicht abgesetzter Erhaltungsaufwand geht nicht auf Eigentümer über	2
Arbeitszimmer: Kein anteiliger Veräußerungsgewinn bei Verkauf des Eigenheims	3
Unterhalt: Einmalzahlung zum Jahresende geht steuerlich weitestgehend verloren	3
Körperschaftsteuer Verlustuntergang: Sanierungsklausel keine unzulässige Beihilfe	3
Umsatzsteuer Bauträgerfälle: Änderung der Umsatzsteuerfestsetzung zulasten des Bauunternehmers	3
Grunderwerbsteuer Spätere Bebauung: Einheitliches Vertragswerk bei Grundstückskauf	4
E-Bilanz: BMF veröffentlicht neue Taxonomien	4

Anstelle des Abzugs der tatsächlich angefallenen Kosten als außergewöhnliche Belastungen kann die pflegebedürftige Person den **Behinderten-Pauschbetrag** geltend machen. Dieser ist abhängig vom Grad der Behinderung und beträgt zwischen 310 € und 3.700 € pro Jahr. Voraussetzung für den Ansatz der Pauschale ist, dass **Kosten für die Hilfe bei den gewöhnlichen und regelmäßig wiederkehrenden Tätigkeiten des täglichen Lebens**, für die Pflege sowie für einen erhöhten Wäschebedarf entstanden sind.

Wird die pflegebedürftige Person in ihrem eigenen Haushalt betreut oder gepflegt (der auch in einem Heim liegen kann), darf sie anstelle des Abzugs der außergewöhnlichen Belastungen auch eine **Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen** geltend machen. In diesem Fall lassen sich 20 % der Lohnkosten, höchstens aber 4.000 € pro Jahr, von der eigenen tariflichen Einkommensteuer abziehen.

Auch Personen, die Pflegekosten für nahe Angehörige tragen, können diesen (einzeln nachgewiesenen) Aufwand als außergewöhnliche Belastung abziehen. Sofern sie die Pflege unentgeltlich leisten und keine Einnahmen aus der gesetzlichen oder privaten Pflegeversicherung hierfür fließen, können sie alternativ den **Pflege-Pauschbetrag von 924 €** pro Jahr in ihrer Einkommensteuererklärung geltend machen.

Hinweis: Wird der Pflege-Pauschbetrag beansprucht, kann die pflegende Person keine weiteren außergewöhnlichen Belastungen mehr steuermindernd abrechnen, die ihr durch die Pflege entstehen. Es muss also abgewogen werden, ob der Ansatz des Pflege-Pauschbetrags oder der Ansatz der tatsächlichen außergewöhnlichen Belastungen (mit Einzelnachweis der Kosten) steuerlich günstiger ist.

Verbilligte Vermietung: Wann ein Möbliierungszuschlag den Vergleichsmaßstab (nicht) erhöhen darf

Wenn **Wohnungen an nahe Angehörige** vermietet werden, wird häufig eine **verbilligte Miete** vereinbart, da bei den Mietparteien das enge Familienverhältnis im Vordergrund steht und nicht die maximal erzielbare Mietrendite.

Damit für den Vermieter der volle Werbungskostenabzug für die Wohnung erhalten bleibt, muss die vereinbarte Miete **mindestens 66 % der ortsüblichen Marktmiete** betragen. Wird billiger vermietet, nimmt das Finanzamt eine teilentgeltliche Vermietung an mit der steuerlich ungünstigen Folge, dass die Mieteinnahmen zwar in voller Höhe versteuert werden müssen, die Werbungskosten (z.B. Gebäudeabschreibung, Schuldzinsen, Erhaltungsaufwendungen) jedoch nur mit einem prozentualen Anteil anerkannt werden, der sich nach dem Verhältnis zwischen tatsächlicher und ortsüblicher Miete richtet.

Wann bei einer möblierten Vermietung ein Möbliierungszuschlag in die ortsübliche Marktmiete eingerechnet werden darf, hat nun der Bundesfinanzhof (BFH) in einem Fall untersucht, in dem Eltern ihrem Sohn eine 80 qm große Wohnung mit Einbauküche, Waschmaschine und Trockner vermietet hatten. Das Finanzamt war von einer teilentgeltlichen Vermietung ausgegangen, weil es die ortsübliche Marktmiete um einen Möbliierungszuschlag in Höhe der **monatlichen Abschreibungsbeträge der Ausstattungsgegenstände** angehoben hatte.

Der BFH urteilte jedoch, dass ein Möbliierungszuschlag bei der Ermittlung der ortsüblichen Marktmiete nicht aus der Abschreibung der überlassenen Möbel und Einrichtungsgegenstände abgeleitet werden dürfe. Auch ein prozentualer Mietrenditeaufschlag aufgrund der Möbliierung sei nicht zulässig.

Die ortsübliche Marktmiete darf vom Finanzamt lediglich dann um einen Möbliierungszuschlag erhöht werden, wenn dieser sich entweder **direkt aus dem örtlichen Mietpiegel** ergibt oder alternativ **aus den am Markt realisierbaren Zuschlägen** (z.B. auf Grundlage eines Sachverständigengutachtens) ermittelt werden kann.

Abgewohntes Mietobjekt: Auch unvorhergesehener Renovierungsaufwand fließt in sog. 15 %-Grenze ein

Während Vermieter die **Anschaffungs- und Herstellungskosten** ihres Mietobjekts nur über eine Abschreibung von regelmäßig **2 % pro Jahr** steuermindernd geltend machen können, dürfen sie **Erhaltungsaufwendungen**, die beispielsweise zur Instandsetzung und Modernisierung des Mietobjekts anfallen, im Zahlungsjahr komplett als Werbungskosten abziehen.

Das Einkommensteuergesetz hält aber einen teuren Fallstrick bereit: Sofern die Kosten für die Instandsetzung und Modernisierung (ohne Umsatzsteuer) in den ersten drei Jahren nach der Anschaffung des Mietobjekts die **Grenze von 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes** überschreiten, werden sie vom Finanzamt nachträglich als sogenannte **anschaffungsnahe Herstellungskosten** umqualifiziert, so dass sie nur noch über die Abschreibung berücksichtigt werden können.

Ein Vermieterehepaar aus Niedersachsen wollte sich kürzlich vor dem Bundesfinanzhof (BFH) aus dieser „15 %-Falle“ lösen. Es hatte im Jahr 2012 eine vermietete Eigentumswohnung für 60.000 € erworben; die Anschaffungskosten für das Gebäude lagen bei 40.316 €. Erst als die langjährige Mieterin ein Jahr später verstarb, offenbarte sich den Eheleuten der **verwohnte Zustand der Wohnung** in seiner vollen Tragweite.

Für die Renovierung von Bad, Elektroinstallationen und Fenstern verausgabten die Eheleute in 2014 insgesamt 12.000 €, die das Finanzamt aufgrund der überschrittenen 15 %-Grenze nur über die Abschreibung berücksichtigte. Vor dem BFH wollten die Eheleute den Sofortabzug der Kosten als Erhaltungsaufwand erreichen. Sie argumentierten, dass ihnen aufgrund des plötzlichen Todes der Mieterin **unvorhergesehene Kosten** entstanden seien, die zum Zweck der Neuvermietung zwingend hätten getragen werden müssen.

Der BFH war anderer Meinung und wies die Klage der Eheleute ab. Nach Gerichtsmeinung hatte das Finanzamt den Aufwand zu

Recht als Herstellungskosten behandelt, weil auch Kosten für die **Beseitigung von verdeckten (altersüblichen) Mängeln** in die 15 %-Grenze einfließen. Auszuklammern seien hier lediglich Kosten, die der Vermieter für die Beseitigung von Schäden trage, die erst **nach dem Kauf des Mietobjekts** durch das schuldhaft Handelnde Dritter verursacht würden. Die Schäden im Urteilsfall fielen nicht hierunter, weil sie auf den langjährigen **vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache** zurückzuführen und beim Wohnungskauf bereits vorhanden waren. Unerheblich war hier, dass die Mängel den Vermietern bei Anschaffung noch nicht bewusst waren.

Tod des Nießbrauchers: Noch nicht abgesetzter Erhaltungsaufwand geht nicht auf Eigentümer über

Wenn Sie als privater Vermieter größere **Erhaltungsaufwendungen** für eine vermietete Wohnung oder ein vermietetes Wohngebäude tragen, können Sie den Aufwand in Ihrer Einkommensteuererklärung gleichmäßig über einen **Zeitraum von zwei bis fünf Jahren** verteilen.

Hinweis: Durch diesen gestreckten Werbungskostenabzug können Sie Ihre Steuerersparnis häufig optimieren, weil Sie das zu versteuernde Einkommen mehrerer Jahre in Bereichen kappen können, in denen der progressiv ansteigende Einkommensteuersatz besonders hoch ist. Bei einer Einzelveranlagung 2018 wird der Grenzsteuersatz von 42% ab einem zu versteuernden Einkommen von 54.950€ erreicht.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat kürzlich entschieden, dass ein über mehrere Jahre verteilter und noch nicht verbrauchter Erhaltungsaufwand nicht vom verstorbenen Nießbraucher auf den Eigentümer übergehen kann.

Im vorliegenden Fall hatte eine Frau ihrem Sohn mehrere Mietobjekte übertragen, sich jedoch einen **lebenslangen Nießbrauch** an ihnen vorbehalten; die Vermietungseinkünfte wurden weiterhin bei ihr erfasst. In den Jahren vor ihrem Tod hatte die Frau **hohe Erhaltungsaufwendungen** verausgabt, die sie über mehrere Jahre verteilt absetzen wollte. Sie verstarb jedoch, bevor der Verteilungszeitraum abgelaufen war, so dass der Sohn die noch nicht abgesetzten Beträge in seiner Einkommensteuererklärung abziehen wollte.

Der BFH lehnte einen Übergang der Erhaltungsaufwendungen auf ihn jedoch ab, so dass die noch nicht abgesetzten Beträge steuerlich verlorengingen. Das Gericht wies darauf hin, dass für einen **personenübergreifenden Übergang der Erhaltungsaufwendungen** schlichtweg die **Rechtsgrundlage fehle**.

Zwar beinhaltet die Einkommensteuer-Durchführungsverordnung eine Regelung, nach der sich die Abschreibungsbeträge für ein Wirtschaftsgut im Fall eines unentgeltlichen Erwerbs nach den **Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Rechtsvorgängers** bemessen können, von dieser Vorschrift werden aber **Erhaltungsaufwendungen nicht erfasst**.

Arbeitszimmer: Kein anteiliger Veräußerungsgewinn bei Verkauf des Eigenheims

Die Veräußerung einer Immobilie innerhalb von **zehn Jahren** nach dem Erwerb kann zu einem **steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn** führen. Auch innerhalb dieser Frist fällt jedoch keine Steuer an, wenn die Immobilie ausschließlich oder im Jahr des Verkaufs und den beiden vorangegangenen Kalenderjahren zu **eigenen Wohnzwecken** genutzt wurde. Hierzu zählt allerdings nicht die Nutzung zur Vermietung oder die Nutzung zu beruflichen Zwecken. Ein **Arbeitszimmer** fällt somit eigentlich aus der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken heraus - meinte zumindest ein Finanzamt aus Nordrhein-Westfalen.

Ein mit dieser Rechtsauffassung konfrontiertes Eigentümerpaar ließ sich das aber nicht gefallen und klagte vor dem Finanzgericht Köln (FG) gegen die Festsetzung von Einkommensteuer auf einen anteiligen Veräußerungsgewinn. Das FG folgte zwar der Auffassung des Finanzamts, dass eine anteilige berufliche Nutzung der eigenen Wohnung die private Nutzung ausschließt. Allerdings führte das nicht dazu, dass ein Veräußerungsgewinn festgesetzt werden konnte.

Denn besteuert werden kann ein „Gebäude-**teil**“ nur, wenn er ein **eigenständiges Wirtschaftsgut** darstellt. Bei einem in die häusliche Sphäre eingebundenen Arbeitszimmer ist das aber nicht der Fall. Abgesehen davon ist eine Besteuerung auch deswegen abzulehnen, weil ein Arbeitszimmer oftmals nicht als Werbungskosten geltend gemacht bzw. überhaupt steuerlich anerkannt wird. Das Finanzamt weiß also nur manchmal von einer nichtprivaten Nutzung im Eigenheim. Das würde dazu führen, dass manche Veräußerungen besteuert werden und manche nicht, obwohl letztendlich der gleiche Sachverhalt vorliegt. Ein Verstoß gegen das grundgesetzlich verankerte **Gleichheitsgebot** wäre vorprogrammiert.

Hinweis: Sie haben Fragen zum häuslichen Arbeitszimmer? Gerne beraten wir Sie ganz konkret, wie und wann Sie beruflich bedingte Aufwendungen geltend machen können. Vereinbaren Sie hierzu bitte einen Termin, in dem wir Ihre Fragen besprechen können.

Unterhalt: Einmalzahlung zum Jahresende geht steuerlich weitestgehend verloren

Wenn Sie einen nahen Angehörigen finanziell unterstützen, können Sie Ihre **Unterhaltszahlungen** mit maximal **9.000 € pro Kalenderjahr als außergewöhnliche Belastungen** abziehen (zzgl. bestimmter übernommener Kranken- und Pflegeversicherungsbeiträge).

Dieser Höchstbetrag muss nach dem Einkommensteuergesetz aber **monatsweise gekürzt** werden, wenn die gesetzlichen Abzugsvoraussetzungen nicht für das komplette Jahr vorliegen. Dass sich diese Vorschrift bei **einmaligen Unterhaltszahlungen zum Jahresende** nachteilig für den Unterhaltszahler auswirkt, hat nun der Bundesfinanzhof (BFH) klargestellt.

Im vorliegenden Fall hatten Eheleute den Vater der Ehefrau am 2.12.2010 mit einer **Einmalzahlung von 3.000 €** unterstützt. Die nächste Einmalzahlung von 3.000 € leisteten sie erst ein halbes Jahr später - im Mai 2011. Das Finanzamt ging davon aus, dass für 2010 nur **ein Zwölftel des Unterhaltshöchstbetrags** abgezogen werden durfte, weil der Unterhalt erst im Dezember geleistet worden war.

Die Klage der Eheleute dagegen hatte zunächst Erfolg: Das Finanzgericht Nürnberg urteilte, dass sich die Unterhaltszahlung aus 2010 wirtschaftlich auf den Zeitraum bis zur nächsten Unterhaltszahlung im Mai 2011 erstreckt habe, so dass 2010 der Höchstbetrag zu **fünf Zwölfteln** (12/2010 bis 4/2011) zu gewähren sei.

Der BFH folgte jedoch der Berechnung des Finanzamts und wies die Klage ab. Die Bundesrichter verwiesen auf die höchststrichterliche Rechtsprechung, nach der Unterhaltsleistungen nur insoweit abziehbar sind, wie sie den **laufenden Lebensbedarf** des Unterhaltsempfängers im jeweiligen Jahr decken sollen. Absetzbar sind nur typische Unterhaltsaufwendungen, die für die laufenden Bedürfnisse gezahlt werden. Hieraus folgt, dass sich eine Unterhaltszahlung regelmäßig nicht auf Vormonate zurückbeziehen kann, denn laufende Bedürfnisse können nicht durch Zahlungen in der Zukunft gedeckt werden. Unterhaltszahlungen sind zudem nicht absetzbar, soweit sie die laufenden Bedürfnisse des Unterhaltsempfängers **nach Ablauf des jeweiligen Jahres** decken sollen.

Hinweis: Aus dem Urteil kann abgeleitet werden, dass zusammengefasste Unterhaltszahlungen für mehrere Monate nicht zum Jahresende geleistet werden sollten, da sie dann in aller Regel nur mit einem geringen Bruchteile des Höchstbetrags abziehbar sind. Steuerlich wesentlich günstiger ist es, den Einmalbetrag erst zu Jahresbeginn zu leisten, um den Höchstbetrag möglichst vollumfänglich nutzen zu können.

Körperschaftsteuer|Verlustuntergang: Sanierungsklausel keine unzulässige Beihilfe

Es gibt wohl nur wenige Vorschriften, die es zu einer so traurigen Berühmtheit im Steuerrecht gebracht haben, dabei wollte der Staat seinen Steuerzahlern eigentlich nur „etwas Gutes tun“: die Sanierungsklausel zum Verlustuntergang bei Kapitalgesellschaften.

Nach dieser Regelung fällt der Verlust trotz eines Wechsels der Anteilseigner nicht weg, wenn der Erwerber das Unternehmen in Sanierungsabsicht erwirbt. Diese eigentlich sinnvolle Idee war der Europäischen Kommission allerdings ein Dorn im Auge, weshalb sie die Regelung als unzulässige Beihilfe qualifizierte. Deutsche Unternehmen, die von dieser Regelung zwischenzeitlich profitiert hatten, mussten bereits gewährte Steuervorteile an den Fiskus zurückzahlen.

Doch damit nicht genug: Gegen die Qualifizierung der Europäischen Kommission legten die deutschen Beamten Klage beim Europäischen Gerichtshof (EuGH) ein - leider einen Tag zu spät, weshalb die Klage unzulässig war. Wie gut, dass mehrere Kapitalgesellschaften

selbst die Zügel in die Hand nahmen und ebenfalls klagten.

Nach nunmehr fast einem Jahrzehnt hat der **EuGH** am 28.6.2018 entschieden, dass die **Sanierungsklausel keine unzulässige Beihilfe** ist und somit angewendet werden kann, vielmehr sind **gegenteilige Beschlüsse nichtig**.

Hinweis: Die Regelungen zum Verlustuntergang stehen jedoch gerade - auch vor dem Hintergrund des Jahressteuergesetzes 2018 - vor einer Erneuerung. Bevor Sie also in Sanierungsabsicht Anteile an einer Kapitalgesellschaft kaufen, sollten Sie mit Ihrem Steuerberater Rücksprache halten.

Umsatzsteuer|Bauträgerfälle: Änderung der Umsatzsteuerfestsetzung zulasten des Bauunternehmers

Das Finanzgericht Münster (FG) hat in einem aktuellen Fall entschieden, dass es für die Änderung von Umsatzsteuerfestsetzungen zulasten eines Bauunternehmers in sogenannten Bauträgerfällen ausreicht, wenn dem Unternehmer gegen den Leistungsempfänger zum Zeitpunkt der Änderung der Festsetzung ein abtretbarer Anspruch zustand.

Im vorliegenden Fall ging es um eine GmbH, deren Unternehmensgegenstand der Betrieb eines Tiefbau- und Abbruchunternehmens sowie eines Containerdienstes war. 2012 erbrachte sie Bauleistungen an eine Bauträgerin. Die hierauf entfallende Umsatzsteuer entrichtete die Bauleistungsempfängerin, stellte jedoch mit Hinweis auf ein Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) aus dem Jahr 2013 einen Erstattungsantrag beim Finanzamt.

Der Anforderung des Finanzamts, **korrigierte Rechnungen** zu erstellen, kam die GmbH nicht nach. Sie erklärte zudem auch nicht die **Abtretung der Zahlungsansprüche** gegen die Bauträgerin. Das Finanzamt änderte die Umsatzsteuerfestsetzung für das Jahr 2012 im Jahr 2015 zulasten der GmbH. Diese vertrat die Auffassung, dass der abtretbare Anspruch gegen die Bauleistungsempfängerin verjährt sei. Erst im Laufe des Klageverfahrens erklärte die GmbH die Abtretung der Zahlungsansprüche und reichte korrigierte Rechnungen nach.

Die Klage der GmbH hatte keinen Erfolg. Nach Auffassung des FG ist die Änderung der Umsatzsteuerfestsetzung durch das Finanzamt zutreffend. Die Änderung sei dann zulässig, wenn dem leistenden Unternehmer ein **abtretbarer Anspruch auf Zahlung der gesetzlich entstandenen Umsatzsteuer** gegen den Leistungsträger zustehe. Der GmbH habe im vorliegenden Fall ein solcher Anspruch gegen die Bauträgerin zugestanden.

Ursächlich dafür sei die Übereinstimmung der Vertragsparteien mit der damals geltenden Verwaltungsauffassung, dass die Leistungsempfängerin die Umsatzsteuer schulde. Durch die Rechtsprechung des BFH sei es zu einer gravierenden Änderung in Bezug auf die Person des Steuerschuldners als Vertragsgrundlage gekommen. Ob der abtretbare Anspruch auf Zahlung verjährt sei, müsse in diesem Fall als unerheblich betrachtet werden.

Die dreijährige Verjährungsfrist zum Zeitpunkt der Änderung des Umsatzsteuerbescheids war jedoch im Jahr 2015 noch nicht abgelaufen. Die im Laufe des Klageverfahrens nachgereichten korrigierten Rechnungen sowie die erklärte Abtretung führten zu keinem anderen Ergebnis.

Hinweis: Umsatzsteuerfestsetzungen können in bestimmten Fällen noch durch das Finanzamt geändert werden. Um unerwünschte steuerliche Folgen zu vermeiden, sollten Sie sich rechtzeitig fachkundigen Rat einholen.

Grunderwerbsteuer | Spätere Bebauung: Einheitliches Vertragswerk bei Grundstückskauf

Beim Kauf eines Grundstücks fällt **Grunderwerbsteuer** an. Diese bemisst sich nach dem **Wert des erworbenen Grundstücks**. Wird allerdings ein bereits bebautes Grundstück erworben, so wird die Grunderwerbsteuer nicht nur für den Boden, sondern für **das gesamte Objekt** fällig. Wie ist es jedoch, wenn man ein Grundstück erwirbt, das noch unbebaut ist, aber beim Kauf bereits feststeht, wie und von wem es bebaut wird? Ist die Grunderwerbsteuer dann nur auf den Grundstückspreis oder auch auf die Baukosten zu zahlen? Das Finanzgericht Thüringen (FG) musste in einem solchen Fall entscheiden.

Die Klägerin und ihr damaliger Lebensgefährte erwarben von der Stadt B jeweils zur Hälfte ein erschlossenes Grundstück. Im Notarvertrag war geregelt, dass mit dem Erwerb auch die Pflicht bestand, das Grundstück entsprechend der vorliegenden Bauplanung der C-GmbH zu bebauen und zu benutzen. Aus dem Liegenschaftskataster ging hervor, dass für das Grundstück eine Reihenhausbebauung vorgesehen war. Die Klägerin und ihr Partner schlossen schließlich mit der C-GmbH einen Vertrag über den Bau eines Reihemittelhauses ab. Das Finanzamt berücksichtigte bei der Bemessung der Grunderwerbsteuer sowohl den Grundstückspreis als auch die Baukosten, da die Voraussetzungen eines einheitlichen Vertragswerks vorliegen.

Und das FG gab dem Finanzamt recht. Wenn sich aus weiteren Vereinbarungen, die mit dem Grundstückskauf in einem **engen rechtlichen oder sachlichen Zusammenhang** stehen, ergibt, dass die Klägerin das bei Abschluss des Kaufvertrags unbebaute Grundstück in bebautem Zustand erhält, bezieht sich der Grunderwerbsteuerrechtliche Erwerbsvorgang auf diesen einheitlichen **Erwerbsgegenstand**. Davon muss man ausgehen, wenn der Erwerber über das „Ob“ und „Wie“ der Baumaßnahme nicht mehr frei entscheiden kann und deshalb feststeht, dass er das Grundstück nur in einem bestimmten (bebauten) Zustand erhalten wird. Hierbei ist es unerheblich, ob alles aus einer Hand kommt. Auf der Veräußererseite können auch mehrere Personen Vertragspartner sein, so dass Grundstücksübergang und Gebäudeerrichtung durch verschiedene Personen erfolgen.

Hinweis: Die Höhe der Grunderwerbsteuer ist in den einzelnen Bundesländern unterschied-

lich und beträgt zwischen 3,5% und 6,5%. Durch ein solches einheitliches Vertragswerk können sich somit erhebliche Mehrbelastungen für den Erwerber ergeben. Wir beraten Sie gerne.

E-Bilanz: BMF veröffentlicht neue Taxonomien

Bilanzierende Unternehmen sind verpflichtet, den Inhalt ihrer Bilanzen sowie Gewinn- und Verlustrechnungen **nach einem amtlich vorgeschriebenen Datensatz** elektronisch an die Finanzverwaltung zu übermitteln. Für die zu übermittelnden Jahresabschlussdaten gibt die Finanzverwaltung ein Datenschema (sog. Taxonomie) vor.

Mit Schreiben vom 6.6.2018 hat das Bundesfinanzministerium (BMF) dieses „Datengerüst“ nun aktualisiert. Die neue Version (6.2) steht unter www.eststeuer.de zum Abruf bereit. Anwendbar sind die aktualisierten Taxonomien grundsätzlich für Bilanzen des **Wirtschaftsjahres 2019** oder des **abweichenden Wirtschaftsjahres 2019/2020**.

Hinweis: Es wird vom BMF aber nicht beanstandet, wenn Unternehmen die Taxonomien auch schon für das Wirtschaftsjahr 2018 oder das abweichende Wirtschaftsjahr 2018/2019 anwenden.

Echte Bilanzdaten können voraussichtlich **ab Mai 2019** mit den neuen Taxonomien übermittelt werden; voraussichtlich schon ab November 2018 lassen sich Testdaten übermitteln.

Auf folgende Neuerungen weist das BMF in seinem Schreiben unter anderem hin:

- **Kein Freitext:** Es können künftig keine Textpositionen mehr in den Berichtsteilen „Bilanz“ und „Gewinn- und Verlustrechnung“ an die Finanzverwaltung übermittelt werden. Sofern Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz oder Gewinn- und Verlustrechnung eingefügt werden sollen, muss hierfür eine Fußnote zu der jeweiligen Taxonomieposition genutzt werden. Nicht mehr übermittelbar sind zudem Angaben, die bei einer steuerlichen Gewinnermittlung ohne Bedeutung sind.
- **Fachliche Änderungen:** Das neue Schema berücksichtigt zudem fachliche Änderungen, insbesondere zur Umsetzung gesetzlicher Vorgaben. So sind beispielsweise neue Taxonomiepositionen zur Übermittlung nichtabziehbarer Sonderbetriebsausgaben nach § 4i Einkommensteuergesetz (EStG) und nichtabziehbarer Aufwendungen für Rechteüberlassungen nach § 4j EStG geschaffen worden (im Berichtsteil „steuerliche Gewinnermittlung“). Neu sind zudem Positionen, um die bilanzsteuerliche Behandlung von Verpflichtungsübernahmen beim ursprünglich Verpflichteten und beim Verpflichtungsübernehmer gemäß § 4f und § 5 Abs. 7 EStG darstellen zu können.
- **Neuer Berichtsteil:** Neu eingeführt wurde der Berichtsteil „steuerlicher Betriebsvermögensvergleich“.

KONTAKT UND PARTNER

Zentrale

Hebelstraße 7, 68161 Mannheim
Telefon [0621] 15 09 40
Telefax [0621] 15 43 77
Öffnungszeiten:
Mo – Do 08.30 – bis 17.00 Uhr
Fr 08.30 – 16.00 Uhr

Niederlassung Karlsruhe

Ettlinger-Tor-Platz 3, 76137 Karlsruhe
Postfach 6569 | 76045 Karlsruhe
Telefon [0721] 1 80 57-0
Telefax [0721] 1 80 57 57

Niederlassung Kaiserslautern

Luxemburger Straße 5, 67657 Kaiserslautern
Telefon [0631] 35 02 72-0
Telefax [0631] 35 02 72 29

Niederlassung Frankfurt/Main

Eschersheimer Landstraße 55, 60322 Frankfurt
Telefon [069] 93 99 84 77-0
Telefax [069] 93 99 84 77-9

Niederlassung Ludwigsburg

Monreposstraße 49, 71634 Ludwigsburg
Telefon [07141] 4 88 77-0
Telefax [07141] 4 88 77-29

vhp@vhp.de | www.vhp.de

VHP Partner

Wolfgang Schmitt

Rechtsanwalt,
Wirtschaftsmediator

Tim Kirchner

Diplom-Betriebswirt (FH),
Steuerberater
[Zusatzqualifikationen](#)
Fachberater im ambulanten
Gesundheitswesen (IHK)

Johannes Ruland

Diplom-Kaufmann,
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
[Zusatzqualifikationen](#)
Wirtschaftsmediator,
Fachberater für
Unternehmensnachfolge (DStV e.V.)

Christian Werschak

Diplom-Betriebswirt (FH),
Steuerberater
[Zusatzqualifikationen](#)
Fachberater für
das Gesundheitswesen (DStV e.V.)

Michael Würth

Diplom-Betriebswirt (FH),
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Haftungsausschluss: Der Inhalt unserer VHP News ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie erfordern es, Haftung und Gewähr auszuschließen. Das Rundschreiben ersetzt in keinem Fall die individuelle Beratung.

[Datenschutzhinweis](#)