

## Nr. 1 Januar 2019

**Inhaltsübersicht**

- 1 Beim Erwerb von Immobilien Grunderwerbsteuer mindern
- 2 Neue Förderung des Mietwohnungsneubaus
- 3 Zur Auslagerung von Umsätzen auf Kleinunternehmer-Tochtergesellschaften
- 4 Sozialversicherungsrechengrößen 2019

**1 Beim Erwerb von Immobilien Grunderwerbsteuer mindern****1.1 Die Grunderwerbsteuer**

Der Erwerb einer Immobilie löst i.d.R. Grunderwerbsteuer aus. Die Grunderwerbsteuer ist eine Ländersteuer und beträgt je nach Bundesland zwischen 3,5 % (in Bayern und Sachsen) und 6,5 % (in Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen). In Zeiten steigender Immobilienpreise ist sie mittlerweile vielerorts zu einem gewichtigen Kostenfaktor geworden.

**1.2 Keine Grunderwerbsteuer auf miterworbene sonstige Gegenstände**

Umso besser, wenn sich an der ein oder anderen Stelle Steuern einsparen lassen. Dies ist z.B. der Fall, wenn zusammen mit einer Immobilie gebrauchte bewegliche Gegenstände (z.B. Küchenmöbel-/ geräte, Markise) mitverkauft werden. Insoweit fällt nämlich keine Grunderwerbsteuer an, wie das Finanzgericht Köln kürzlich feststellte.

Demnach gilt:

- Werden zusammen mit einem Grundstück **weitere Gegenstände** veräußert, so ist der Aufwand für diese Gegenstände regelmäßig **nicht** in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer einzubeziehen.
- Wird in einem Kaufvertrag eine **Aufteilung des Kaufpreises** auf die erworbenen Gegenstände vorgenommen oder werden Ein-

zelpreise vereinbart, so sind diese vereinbarten und bezahlten Anschaffungskosten grundsätzlich auch der Besteuerung zu Grunde zu legen.

- Vereinbarungen der Vertragsparteien über Einzelpreise für Einzelwirtschaftsgüter **binden allerdings nicht**, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Kaufpreis **nur zum Schein** bestimmt wurde oder die Voraussetzungen eines Gestaltungsmissbrauchs gegeben sind. Einer einvernehmlichen Aufteilung durch die Vertragsparteien ist insbesondere nicht zu folgen, wenn sie nicht ernstlich gewollt ist und den wirtschaftlichen Gegebenheiten nicht entspricht, weil in erster Linie Gründe der Steuerersparnis für sie maßgebend waren.

**1.3 Dokumentation und Nachweispflicht**

Grundsätzlich hat das Finanzamt wie dargestellt einer Kaufpreisaufteilung im Kaufvertrag zu folgen. Etwas anderes ergibt sich nur, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Vereinbarung der Entgelte nicht angemessen ist.

Da es sich bei solchen Anhaltspunkten um steuererhöhende Tatsachen handelt, obliegt es dem Finanzamt darzulegen bzw. nachzuweisen, dass sie auch tatsächlich vorliegen. Hierzu kann die Behörde nicht den Preis vergleichbarer ausgebauter Gegenstände auf Verkaufsplattformen im Internet heranziehen.

Um eventuellen Streitigkeiten vorzubeugen bietet sich daher an, eine Inventarliste bezüglich der miterworbenen Gegenstände anzufertigen und

Bilder von den Gegenständen zu machen. Etwaigen Zweifel des Finanzamts kann so wirksam entgegengetreten werden.

#### 1.4 Beispiele für Gegenstände, die mit der Immobilie erworben werden

Beispielsweise können folgende Gegenstände zusammen mit der Immobilie erworben werden, ohne dass hierfür Grunderwerbsteuer entsteht:

- Einbauküche
- Küchengeräte
- Möbel allgemein
- Markise
- Gartenmöbel
- Gartenlampe
- Baumaterialien auf dem Grundstück
- Heizvorräte auf dem Grundstück

Außerdem fällt keine Grunderwerbsteuer auf eine etwaige Instandhaltungsrücklage an.

#### 1.5 Fazit

Werden zusammen mit einer Immobilie auch andere Gegenstände erworben, so ist darauf zu achten, dass der Kaufpreis bereits im Rahmen der notariellen Vereinbarung entsprechend aufgeteilt wird. Zusätzlich kann eine Dokumentation anhand einer Inventarliste und Fotos sinnvoll sein.

## 2 Neue Förderung des Mietwohnungsneubaus

Der Bundestag hat am 29.11.2018 den Gesetzesentwurf der Bundesregierung zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus in der Fassung der Beschlussempfehlung des Finanzausschusses verabschiedet. Dieser sieht mit dem § 7b EStG die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Sonderabschreibungen bei Erwerb oder Herstellung neuer Wohnungen vor. Diese sollen im Jahr der Anschaffung/Herstellung und in den folgenden drei Jahren bis zu jährlich 5 % neben der regulären linearen AfA betragen.

#### 2.1 ABER: Zustimmung des Bundesrates steht noch aus!

Der Bundesrat muss dem Gesetzesentwurf jedoch noch zustimmen. Anders als erwartet hat er seine **Zustimmung am 14.12.2018 nicht erteilt**, sondern den Punkt von der Tagesordnung abgesetzt. Das Gesetzgebungsverfahren ist daher vorerst zum Stillstand gekommen – jedoch nicht beendet. In einer späteren Sitzung, kann der Tagesordnungspunkt wieder aufgenommen werden.

Nach dem aktuellen Gesetzesentwurf sollte die Sonderabschreibung wie folgt ausgestaltet sein:

#### 2.2 Anspruchsvoraussetzungen

Begünstigte Objekte sind ausschließlich neu geschaffene Mietwohnungen. Diese dürfen also bis dahin nicht bestanden haben. Ausgeschlossen von der Förderung sind daher Sanierungsfälle; begünstigt ist auf der anderen Seite aber z.B. auch die Schaffung neuer Mieträumlichkeiten durch z.B. einen Dachausbau.

##### Beachten Sie:

Die neu geschaffenen Wohnräumlichkeiten müssen in sich eine Wohnung darstellen, d.h. mind. 23 qm umfassen und mit Küche, Bad/Dusche sowie WC ausgestattet sein.

#### 2.3 Kappungsgrenzen

Der Gesetzesentwurf sieht zwei qm-bezogene Grenzen vor:

Zum einen dürfen die Anschaffungs- und Herstellungskosten 3.000 € je qm nicht übersteigen. In diese Obergrenze werden auch ggf. anteilig der Wohnung zuzurechnende Räumlichkeiten wie z.B. Kellerräume, Trocken- und Waschräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume usw. einbezogen, auch wenn diese zur gemeinsamen Benutzung durch alle Hausbewohner bestimmt sind.

Die Förderung selbst – also die Sonderabschreibung i.H.v. 5 % für die ersten vier Jahre – ist wiederum auf Kosten von maximal 2.000 € je qm gedeckelt.

**Beachten Sie:**

Übersteigen also die Kosten die 2.000 €-Grenze ist dies für die Förderung zunächst unbeachtlich, die Mehrkosten nehmen jedoch an der Sonderabschreibung nicht teil. Übersteigen die Kosten jedoch die 3.000 €-Grenze ist eine Förderung vollständig ausgeschlossen.

**2.4 Welche Neubauten werden gefördert**

Wichtig ist auch die zeitliche Grenze zu beachten: Gefördert werden ausschließlich Wohnungen die auf Grund eines nach dem 31. August 2018 und vor dem 01. Januar 2022 gestellten Bauantrages oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige geschaffen werden.

**Beachten Sie:**

Auf das Datum des Bauantrages bzw. der Bauanzeige wird auch bei Anschaffung eines neuen Gebäudes abgestellt. Die Anschaffung muss hierbei zusätzlich bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung erfolgen.

**2.5 Nutzungsvoraussetzung**

Die förderfähigen Wohnungen müssen mindestens zehn Jahre lang entgeltlich zu Wohnzwecken überlassen werden. Ein vorübergehender Leerstand ist jedoch unschädlich.

**Beachten Sie:**

Wohnzwecken dienen auch Wohnungen, die aus besonderen betrieblichen Gründen an Betriebsangehörige überlassen werden. Auch solche Wohnungen sind daher grundsätzlich förderfähig. Wohnungen dienen jedoch nicht Wohnzwecken, soweit sie nur zur vorübergehenden Beherbergung von Personen bestimmt sind, wie z.B. Ferienwohnungen.

**2.6 Veräußerung innerhalb der 10-Jahres-Frist**

Wird das Gebäude innerhalb des 10-jährigen Nutzungszeitraums veräußert, braucht die Sonderabschreibung grundsätzlich nicht rückgängig gemacht werden. Der Veräußerer ist in diesem Fall jedoch verpflichtet nachzuweisen,

dass der Erwerber die Wohnung weiter zu Wohnzwecken vermietet.

**Beachten Sie:**

Eine spezielle Steuergestaltung möchte der Gesetzgeber jedoch verhindern. Es ist daher immer dann schädlich, geförderten Wohnraums innerhalb der 10-jährigen Nutzungsfrist zu veräußern, wenn der Veräußerungsgewinn beim Veräußerer nicht der Besteuerung unterliegt, da diese außerhalb der sog. Spekulationsfrist erfolgt. In diesen Fällen kommt es somit zu einer Rückgängigmachung der Sonderabschreibung.

**3 Zur Auslagerung von Umsätzen auf Kleinunternehmer-Tochtergesellschaften**

Wird ein Unternehmen aufgespaltet, um dadurch mehrfach die Kleinunternehmervergünstigung in Anspruch zu nehmen, liegt eine missbräuchliche Gestaltung vor.

**Hintergrund**

Die X-GmbH war in den Jahren 2009 bis 2011 als Steuerberater-Gesellschaft tätig. Mehrheitsgesellschafter und Geschäftsführer war B. Die X-GmbH war an 6 GmbH & Co. KGs als Kommanditistin beteiligt. Komplementärin war jeweils die D-GmbH. Deren Geschäftsführerin F war bei der X-GmbH angestellt und bezog von der D-GmbH ein Geschäftsführergehalt im Rahmen einer geringfügigen Beschäftigung. Alleingesellschafterin der D-GmbH war die Ehefrau des B. Teilweise wurden die gleichen Kunden nacheinander von mehreren KGs betreut, um die Kleinunternehmergrenze nicht zu überschreiten. Bis zur Gründung der KGs wurden die Leistungen unmittelbar von der X-GmbH erbracht. Die Arbeiten der KGs wurden mit den Sach- und Personalmitteln der X-GmbH ausgeführt. Die Entgelte vereinbarten die KGs jeweils auf eigene Rechnung.

Das Finanzamt sah die Auslagerung der Buchführungsleistungen auf die KGs als missbräuchlich an. Die Umsätze der KGs rechnete es der X-GmbH zu. Das Finanzgericht sah das genauso und wies die Klage ab.

## Entscheidung

Der Bundesfinanzhof entschied, dass eine missbräuchliche Gestaltung vorlag und versagte die Inanspruchnahme der Kleinunternehmerregelung durch die KGs. Zur Begründung führten die Richter aus: Mit der planmäßigen Aufspaltung und künstlichen Verlagerung von Umsätzen mit dem Ziel, die Kleinunternehmergrenze nicht zu überschreiten, wurde der damit bezweckte Vereinfachungszweck verfehlt. Vielmehr wurde auf diese Weise die Kleinunternehmerregelung missbräuchlich in Anspruch genommen. Die durch die Aufspaltung erzielte mehrfache Inanspruchnahme der Kleinunternehmervergünstigung stellte eine Verletzung des Neutralitätsprinzips dar. Denn dadurch hatten die aufgespaltenen Kleinunternehmen einen Wettbewerbsvorteil.

Zwar hat ein Bürger das Recht, seine Tätigkeit so zu gestalten, dass er seine Steuerschuld in Grenzen hält. So kann auch eine umsatzsteuerrechtlich vorteilhafte Aufspaltung in verschiedene Unternehmen wirtschaftlich und unternehmerisch durchaus Sinn ergeben. Im vorliegenden Fall fehlte es jedoch für die erstrebte Reduzierung der Umsatzsteuer-Belastung an einem rechtfertigenden außersteuerlichen Grund. Es lag vielmehr eine rein künstliche, außerhalb jeder wirtschaftlichen Realität liegende Gestaltung vor.

## 4 Sozialversicherungsrechengrößen 2019

Bundesregierung und Bundesrat haben kürzlich die Verordnung über Sozialversicherungsrechengrößen 2019 beschlossen. Demnach gelten für 2019 folgende Werte:

Werte in €	West		Ost	
	Monat	Jahr	Monat	Jahr
<b>Beitragsbemessungsgrenze</b>				

Allgemeine Rentenversicherung	6.700	80.400	6.150	73.800
Knappschaftliche Rentenversicherung	8.200	98.400	7.600	91.200
Arbeitslosenversicherung	6.700	80.400	6.150	73.800
Kranken- und Pflegeversicherung	4.538	54.450	4.538	54.450

Außerdem wurde die Versicherungspflichtgrenze bei der Kranken- und Pflegeversicherung bundeseinheitlich auf 5.062,50 € monatlich bzw. 60.750€ jährlich festgelegt.

Daneben wurde auch die Bezugsgröße in der Sozialversicherung auf monatlich 3.155 € (West) bzw. 2.870 € (Ost) und somit jährlich auf 37.380 € (West) bzw. 34.440 € (Ost) erhöht. Der Wert ist u.a. bedeutsam für die Beitragsberechnung von versicherungspflichtigen Selbständigen in der gesetzlichen Rentenversicherung. In der gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung gelten die „West-Werte“ bundeseinheitlich.

Das vorläufige Durchschnittsentgelt pro Jahr in der Rentenversicherung beträgt nach der o.g. Neuregelung 38.901 €.

Die vorstehenden Ausführungen und Beiträge sind nach bestem Wissen und Kenntnisstand verfasst worden. Es handelt sich nicht um abschließende Informationen und ersetzt keine Beratung. Eine Haftung für den Inhalt dieses Informationsbriefs kann daher nicht übernommen werden.