

# Steuerfallen im Geschäftsalltag: Steuertipps rund um die Immobilie

Auch im dritten Quartal 2018 beschäftigen wir uns in dieser Rubrik weiterhin mit steuerlichen Gestaltungen und Stolperfallen rund um die Immobilie. Während in den ersten beiden Ausgaben im ersten Halbjahr Vermietungseinkünfte und Kosten sowie Verträge innerhalb der Familie Schwerpunktthemen waren, behandelt dieser Artikel einen bunten Strauß von interessanten Steuertipps.

## „Sylter Modell“ – Steuerfreie Schenkungen an Ehepartner

Ein Ehepartner ist Eigentümer eines ausschließlich von seiner Familie selbst genutzten Eigenheims. Er möchte seiner Frau zur Altersabsicherung Barvermögen schenken, ohne jedoch die schenkungsteuerlichen Freibeträge auszuschöpfen oder gar Steuern zu zahlen. Er schenkt ihr das Familienhaus. Da es sich um ein Familienheim handelt, bleibt die Übertragung schenkungsteuerfrei. Grunderwerbsteuer fällt bei der Übertragung zwischen Ehegatten ebenfalls nicht an. Nach einiger Zeit – mindestens 12 Monaten – verkauft die Ehefrau das Haus wieder zurück an den Ehemann, und zwar zum üblichen Marktwert. Auch dieser Rückverkauf löst keine Steuer aus – weder Schenkung – noch Einkommensteuer oder Grunderwerbsteuer. Da der Verkauf zum Marktpreis erfolgt, ist in der Regel nicht von einem Gestaltungsmissbrauch auszugehen. Unter dem Strich hat die Ehefrau Barvermögen in Höhe des Verkehrswerts des Grundstücks erhalten. Letztendlich erhält sie Geld, ohne dass bei diesem Vorgang – außer Notar- und Grundbuchkosten – Steuern ausgelöst werden.

## Zuwendungsnißbrauch als Studienfinanzierung

Die Kosten für ein Erststudium, ohne vorangehende abgeschlossene Berufsausbildung, sind nach aktueller Rechtsprechung nicht als Werbungskosten abziehbar, sondern nur begrenzt im Rahmen der Sonderausgaben. Diese Verwaltungsauffassung ist seit mehreren Jahren beim Bundesverfassungsgericht anhängig, ob die Kosten für die Erstausbildung (wieder) als Werbungskosten abzugsfähig sein sollen. Um die Finanzierung des Studiums zu optimieren,

könnten Eltern ihrem Kind einen befristeten unentgeltlichen Nießbrauch an einem ihnen gehörenden Mietgrundstück einräumen. Durch den Nießbrauch stehen die Mieteinnahmen in voller Höhe dem Kind zu, jedoch müssen im Gegenzug auch alle Kosten des Grundbesitzes vom Kind getragen werden. Der Überschuss nach Steuern kann für das Studium genutzt werden. In der Gestaltungspraxis sind auch Fälle bekannt, in denen Betriebsgrundstücke an einen der Elternteile zurückvermietet werden. Das entscheidende Kriterium ist die Dauer des Zuwendungsnißbrauchs. In der Praxis wird empfohlen, dass der Nießbrauch über die übliche Dauer des Studiums hinausgeht, bestenfalls 8 bis 10 Jahre andauert. Mit Auslauf der Frist entfällt das Nießbrauchsrecht, und die Mieteinkünfte stehen wieder ausschließlich den Eltern zu.

## Stolperfälle Erbauseinandersetzung

Mit dem Tod einer Person geht der gesamte Nachlass und somit auch bestehender Immobilienbesitz unentgeltlich im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf den oder die Erben über. Bestehen mehrere Erben, so tritt die Erbengemeinschaft in die Vermieterposition ein und hat die Einkünfte zu versteuern. Die Erbengemeinschaft ist vielfach bestrebt, die Immobilie zeitnah zu veräußern. Zu beachten ist jedoch, dass dies nur steuerfrei erfolgen kann, wenn das Mietobjekt beim Verstorbenen und der Erbengemeinschaft mindestens 10 Jahre gehalten wurde. Kommt es zur Teilung der Erbmasse, und erfolgt zwischen den Erben keine Abfindungszahlung, werden weder Anschaffungskosten noch ein Veräußerungserlös generiert. Demgegenüber liegt ein An-

schaffungsvorgang und eine steuerpflichtige Veräußerung vor, wenn es bei der Teilung zu Abfindungszahlungen an einen Miterben kommt. Ein Veräußerungsvorgang liegt ebenfalls nicht vor, wenn im Rahmen eines Vermächtnisses eine vermietete Immobilie an den Bedachten übergeht.

## Umsatzsteuer beim Verkauf von Gewerbeimmobilien

Insbesondere bei gewerblich genutzten Immobilien, bei denen in der Vergangenheit auch Vorsteuer aus den Renovierungskosten gezogen wurde, ist es wichtig, dass der Verkauf der Immobilie ausnahmsweise mit Mehrwertsteuer erfolgt. Damit kann der Veräußerer sicherstellen, dass gezogene Vorsteuer aus vergangenen Reparaturen nicht innerhalb von 10 Jahren an das Finanzamt zurückgezahlt werden muss. In den letzten Jahren wurde bei einem Verkauf oftmals Mehrwertsteuer erst nachträglich vereinbart und nicht bereits in der ursprünglichen Notarurkunde. Nach neuester Finanzamtsauffassung muss die Mehrwertsteuer im Grundstückskaufvertrag ausdrücklich, unbeding und unmissverständlich aufgeführt sein. Wird eine Ausübung zur Mehrwertsteuer demnach fälschlicherweise unterlassen, kann diese später nicht mehr geheilt werden. Der Verkauf erfolgt dann ohne Mehrwertsteuer, die bereits gezogene Vorsteuer aus früheren Reparaturrechnungen ist an den Fiskus zurückzuzahlen. Hierauf ist vor einem Verkauf einer Gewerbeimmobilie besonders zu achten.

**StBin Nina Sinewe**  
**Prof. Dr. Sinewe & Kollegen Steuerberatungsgesellschaft mbH**



## QUALITÄT DURCH KOMPETENZ PROFESSIONELL IN DER STEUERBERATUNG

Einkommensteuer | Jahresabschluss | Steuergestaltung  
Steuerstrafrecht | Erbschaftsteuer | Nachfolge

Erenburgerstraße 16  
67549 Worms

Tel.: 06241 - 596650  
info@sinewe-kollegen.de  
www.sinewe-kollegen.de

**S&K** S&K Rechtsanwalts- und  
Steuerberatungsgesellschaft mbH

**S&K** Prof. Dr. Sinewe & Kollegen  
Steuerberatungsgesellschaft mbH