

Steuertipp für Unternehmer(innen), Bauherren, Handwerker, Vermieter, Immobilienbesitzer – Bauleistungen, Immobilienverkauf, Grundstückshandel

Bauleistungen, Finanzierung, Ankauf und Veräußerung von Immobilien führen immer wieder zu steuerrechtlichen Fragen bei Immobilienbesitzern, Vermietern und Verpächtern. Gerade am Bau, wo es um viel Geld geht, hat der Gesetzgeber seine Steuerzahler bei den Steuergesetzänderungen 2016 im Stich gelassen. So ist es nach wie vor unklar, ob die Erhebung einer Bauabzugsteuer auf Photovoltaikanlagen rechtens ist. Der Fiskus erhebt diese Steuer jedoch ab 01.01.2016, wenn keine Freistellung beantragt wurde. Auftraggeber sollten sich daher absichern. Bei der Steuerschuldnerumkehr nach § 13 b haben sich die zahlreichen Änderungen nicht als hilfreich erwiesen. Besonders nachteilig im Chaos ist es, dass für die Handhabung von „Altfällen“ kein Vertrauensschutz gewährt werden soll. Auch die neuerdings eingeführte Qualifikation von Betriebsvorrichtungen als Bauwerke führt zu Irritationen. Der Bundesfinanzhof hält diese Neuinterpretation übrigens nicht für rechtens.

Im Steuerrecht gibt es hinsichtlich Immobilienbesitzes viele Fallstricke. Die Behandlung von Immobilien in allen Phasen von Anschaffung über Erhaltung und Modernisierung bis hin zum Verkauf ist komplex.

Vermietung und Verpachtung:

Wird ein Grundstück privat vermietet und nach Ablauf der Frist steuerfrei veräußert, dann könnten eventuelle Darlehenszinsen in späteren Jahren als nachträgliche Werbungskosten in der Steuererklärung geltend gemacht werden. Dies gilt aber nur und insoweit in den Fällen, in denen der Verkaufserlös die Restschuld des Immobiliendarlehens nicht abdeckt. Dies leitet sich aus dem bekannten Grundsatz des Vorrangs der Schuldentilgung ab. Wurde das Darlehen mit einer Lebensversicherung besichert, die auch zur Tilgung dient, dann ist neben dem Verkaufserlös auch der Erlös aus der Lebensversicherung zur Vorrangtilgung zu verwenden. Zur Frage, ob die Lebensversicherung zwangsweise im Verkaufszeitpunkt vorzeitig und damit zum nachteiligen Rückkaufwert aufgelöst werden muss, hat sich der BFH jüngst wie folgt geäußert: Wenn die Lebensversicherung weiterhin die Rückführung des Darlehens absichert, dann muss die Versicherung nicht zur Unzeit aufgelöst werden. In diesem Fall kann die Versicherung bis zum planmäßigen Ende durchlaufen und die Darlehenszinsen sind weiterhin steuerlich absetzbare nachträgliche Werbungskosten.

Gewerblicher Grundstückshandel:

Ob ein Eigentümer privat - damit i.d.R. steuerfrei - ein Grundstück verkauft oder den Verkauf als steuerpflichtiger Grundstückshändler durchführt, ist anhand von Merkmalen des Einzelfalls zu überprüfen. Insbesondere werden in diese Betrachtung auch Grundstücksgeschäfte einer Personengesellschaft mit einbezogen, an der der Grundstückseigentümer beteiligt ist. Dazu hatte der BFH entschieden, dass auch anlässlich einer Betriebsaufgabe ein Grundstücksverkauf gewerblich zum laufenden Gewinn zählt und nicht etwa zu einem steuerbegünstigten Aufgabegewinn.

Fazit: Wegen steuerlicher Folgen sollte vor einer Immobilienveräußerung immer geprüft werden, ob der Verkäufer sich nach dem Gesamtbild der Verhältnisse noch als privater Grundstücksverkäufer anzusehen ist.

Als Steuerkanzlei, die alle Beratungsleistungen für Steuerzahler wie Unternehmen, Vermieter und Immobilienbesitzer anbietet, sind wir stets auf dem aktuellsten Stand der Steuergesetzgebung und Rechtsprechung.

*Das Steuerrecht unterliegt ständigen Änderungen. Die Richtigkeit der Angaben in unseren Steuertipps sollte daher immer anhand der aktuellen Rechtslage überprüft werden. Wir bemühen uns ständig, unsere Steuertipps auf dem aktuellen Stand zu halten. Sicher ist nur eines: **Kontaktieren Sie uns!** Wir werden Sie für Ihre individuelle Situation steuerlich beraten, denn Steuerberatung dient auch zur Steueroptimierung!*

Dipl. - Kfm.

Gerhard Güllich GmbH

Steuerberatungsgesellschaft

Kanzlei Hilpoltstein

Bürozeiten:

Mo.-Do. 7:30-16:30

Fr. 7:30-12:30

Dipl. - Kfm.

Gerhard Güllich

Steuerberater

Kanzlei Erlangen

Kontakt:

Dipl.-Kfm. Gerhard Güllich GmbH
Steuerberatungsgesellschaft
Ohmstraße 9
91161 Hilpoltstein
Tel. 09174 / 47 96 – 0
Fax 09174 / 47 96 50
guellich.info Email: hip@guellich.info

Dipl.-Kfm. Gerhard Güllich
Steuerberater
Äußere Brucker Straße 51
91052 Erlangen
Tel. 09131 / 80 83 – 0
Fax 09131 / 80 83 33
guellich.info Email: er@guellich.info