



Immo-goe

KAMEY
Steuerberatungsgesellschaft mbH

19. Göttinger Informationsveranstaltung zum Immobilienrecht

1. Gestaltungsmöglichkeiten zur Optimierung der Grunderwerbsteuer
2. Grundsteuererlass bei Leerstand

am 12. März 2011

37073 Göttingen • Wilhelm-Weber-Straße 4/6 • Telefon (05 51) 70 70 7 – 0
Sitz Göttingen • Registergericht HRB 718
Geschäftsführer: StB Dr. jur. Arne Kassner • WP/StB Harnald Henze
StB Katja Wirth-Reinbrecht • StB Bernward Biermann

Gliederung

KAMEY
Steuerberatungsgesellschaft mbH

1. Gestaltungsmöglichkeiten zur Optimierung der Grunderwerbsteuer

- 1.1 Einführung
 - 1.1.1 Tatbestandsvoraussetzungen
 - 1.1.2 Ausnahmen
- 1.2 Besteuerung
 - 1.2.1 Steuersatz
 - 1.2.2 Bemessungsgrundlage
- 1.3 Anteilsvereinigung
 - 1.3.1 Voraussetzungen
 - 1.3.2 Fallstudie


2. Grundsteuererlass bei Leerstand

- 2.1 Einführung
- 2.2 Voraussetzungen
- 2.3 Erstattung der Grundsteuer
- 2.4 Fallstudie



1. Gestaltungsmöglichkeiten zur Optimierung der Grunderwerbsteuer

2



1.1 Einführung

1.1.1 Tatbestandsvoraussetzungen

- Steuergegenstand sind die im Gesetz als "Erwerbsvorgänge" bezeichneten Rechtsvorgänge, die eine Änderung der Zuordnung inländischer Grundstücke vom Veräußerer auf den Erwerber herbeiführen

1. Definition des Erwerbsbegriffs:

- Erwerb erfolgt durch Eigentumsübertragung bzw. durch Übergang der wirtschaftlichen Verfügungsmacht über das Grundstück auf der Grundlage von Rechtsgeschäften
- Dies kann erfolgen durch Kaufvertrag, Tauschgeschäft, Zwangsversteigerung, Anspruch auf Abtretung eines Übereignungsanspruchs oder Anspruch auf Abtretung der Rechte aus einem Kaufangebot

3

1.1 Einführung

1. Definition des Erwerbsbegriffs:

- Weiterhin hat die Eintragung im Grundbuch zu erfolgen
- Die Eintragung von Grunderwerb im Grundbuch erfolgt nur, wenn eine Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegt
- Diese wird vom Finanzamt erst ausgestellt, wenn die Grunderwerbsteuer bezahlt ist
- Behörden und Notare haben dem Finanzamt Sachverhalte anzuzeigen, die der Grunderwerbsteuer unterliegen

4


1.1 Einführung

2. Definition des Grundstücksbegriffs:

- Begriff in § 2 Abs. 1-2 GrEStG erläutert:
 - Unbebaute sowie bebaute Grundstücke
 - Erbbaurecht
 - Gebäude auf fremdem Grund und Boden

5

1.1 Einführung


Steuerberatungsgesellschaft mbH

2. Definition des Grundstücksbegriffs:

➤ Ebenfalls erläutert in § 2 Abs. 1 Nr. 1-3 GrEStG ist, welche Bestandteile **nicht** dem Grundstücksbegriff zuzurechnen sind:

- Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören
- Mineralgewinnungsrechte und sonstige Gewerbeberechtigungen

6

1.1 Einführung


Steuerberatungsgesellschaft mbH

➤ Beispiel 1 zur Abgrenzung des Grundstücksbegriffs:

Fall:

- A erwirbt von B ein bebautes Grundstück in Niedersachsen zu einem Kaufpreis von 600.000 EUR. Im Kaufpreis enthalten sind Möbel im Wert von 70.000 EUR, eine Einbauküche im Wert von 30.000 EUR und eine Markise mit dem Wert von 10.000 EUR.

7

1.1 Einführung

- Beispiel 1 zur Abgrenzung des Grundstücksbegriffs:

Lösung:

- Die einzelnen Bestandteile sind dem Gebäude nicht zuzurechnen und unterliegen somit nicht der Grunderwerbsteuer

Kaufpreis	600.000 EUR
- Möbel	70.000 EUR
- Einbauküche (gerichtlich nicht einheitlich entschieden)	30.000 EUR
- Markise	10.000 EUR
Bemessungsgrundlage	490.000 EUR
Grunderwerbsteuer (4,5 %, Niedersachsen)	22.050 EUR

8

1.1 Einführung

- Beispiel 2 zur Abgrenzung des Grundstücksbegriffs:

Fall:

- A erwirbt von B ein bebautes Grundstück zu einem Kaufpreis von 600.000 EUR. Im Kaufpreis enthalten ist eine auf dem Dach der Immobilie installierte Photovoltaikanlage im Wert von 100.000 EUR. Die Photovoltaikanlage dient ausschließlich der Energieerzeugung und der Einspeisung ins öffentliche Netz.



9

1.1 Einführung

- Beispiel 2 zur Abgrenzung des Grundstücksbegriffs:

Lösung:

- Die Photovoltaikanlage ist als Betriebsvorrichtung einzuordnen und unterliegt somit nicht der Grunderwerbsteuer
- Da die Photovoltaikanlage ausschließlich der Energieerzeugung dient und danach der Verkauf des gesamten erzeugten Stroms ins öffentliche Netz erfolgt, liegt hier eine nachhaltige Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen vor
- Der Verkauf der Photovoltaikanlage unterliegt der Umsatzsteuer, sofern nicht eine Geschäftsveräußerung im Ganzen, i.S.d. § 1 Abs. 1a UStG vorliegt

10

1. Einführung

- Beispiel 2 zur Abgrenzung des Grundstücksbegriffs:

Lösung:

Kaufpreis Grundstück	600.000 EUR
- Photovoltaikanlage	100.000 EUR
Bemessungsgrundlage	500.000 EUR
Grunderwerbsteuer (4,5 %, Niedersachsen)	22.500 EUR
Kaufpreis Photovoltaikanlage	100.000 EUR
Umsatzsteuer (19 %)	19.000 EUR

11

1. Einführung

1.1.2 Ausnahmen

- Nicht jeder Erwerb von Grundstücken ist zwangsläufig steuerpflichtig
- Folgende Erwerbsvorgänge sind steuerbefreit:
 - Grundstückserwerb bis zu einer Bemessungsgrundlage von 2.500 EUR
 - Unentgeltliche Übertragungen durch Schenkungen oder im Erbfall:
 - Vermeidung der Doppelbesteuerung
 - Ausgenommen sind hier Schenkungen unter Auflage, ist der Wert der Auflage bei der Schenkungsteuer abziehbar, unterliegt dieser der Grunderwerbsteuer
 - Bsp.: bei einer Grundstücksschenkung i.V.m. einer Pflegeleistung des Grundstücks des Beschenkten, unterliegt der Wert der Pflegeleistung der Grunderwerbsteuer
 - Grundstückserwerb zwischen Ehegatten (beinhaltet ebenfalls die Vermögensauseinandersetzung im Scheidungsfall)

12

1.1 Einführung

- Folgende Erwerbsvorgänge sind steuerbefreit:
 - Grundstückserwerb zwischen in gerader Linie verwandter Personen (nur Personen, die direkt voneinander abstammen; Stiefkinder sind den Abkömmlingen gleichgestellt)

Bsp.:

- Grundstückserwerb zwischen Eltern und Kindern oder Großeltern und Enkeln sind nicht steuerpflichtig
- Grundstückserwerb zwischen Tante/Onkel und Nichten/Neffen oder Geschwistern sind steuerpflichtig

13

1.2 Besteuerung

1.2.1 Steuersatz

- Bundesländer können den Steuersatz für die Grunderwerbsteuer selbstständig festlegen

Bundesland	Steuersatz
Mecklenburg-Vorpommern, Hessen, Thüringen, Schleswig-Holstein, Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen, Bayern	3,5 %
Berlin, Sachsen-Anhalt, Hamburg, Bremen, Niedersachsen, Saarland	4,5 %
Brandenburg	5,0 %

- Erhöhung der Steuersätze zum 01.01.2011

14

1.2 Besteuerung

1.2.2 Bemessungsgrundlage

- Die Grunderwerbsteuer bemisst sich nach dem Wert der Gegenleistung
- Die Gegenleistung entspricht dem Preis des Grundstücks und erhöht sich um die mit der Art des Rechtsgeschäftes (z.B. Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung) verbundenen Leistungen und Belastungen
- So setzt sich z.B. die Gegenleistung bei einem Kauf eines Grundstücks aus dem Kaufpreis zzgl. der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen sowie der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen zusammen

15

1.2 Besteuerung

- Beispiel für die Berechnung der Bemessungsgrundlage bei Kauf eines Grundstücks:

Fall:

- A erwirbt von B ein Grundstück zu einem Kaufpreis von 300.000 EUR in Niedersachsen. Mit dem Grundstück verbunden ist ein Darlehen von 100.000 EUR, welches A übernimmt. Weiterhin gewährt A dem B ein Wohnrecht im Wert von 50.000 EUR.



16

1.2 Besteuerung

- Beispiel für die Berechnung der Bemessungsgrundlage bei Kauf eines Grundstücks:

Lösung:

Kaufpreis	300.000 EUR
+ sonstige vom Verkäufer übernommene Leistungen (hier: Darlehen)	100.000 EUR
+ dem Verkäufer vorbehaltene Leistungen (hier: Wohnrecht)	50.000 EUR
Bemessungsgrundlage	450.000 EUR
Grunderwerbsteuer (Steuersatz 4,5 %, Niedersachsen)	20.250 EUR

17

1.3 Anteilsvereinigung

1.3.1 Voraussetzungen

- Unter folgenden Bedingungen unterliegt der Erwerb von Gesellschaftsanteilen der Grunderwerbsteuer:
 - Erwerb von Anteilen einer Personen- oder Kapitalgesellschaft zu deren Vermögen ein inländisches Grundstück gehört
 - Mindestens 95 % der Anteile vereinigen sich unmittelbar oder mittelbar in der Hand des Erwerbers

18

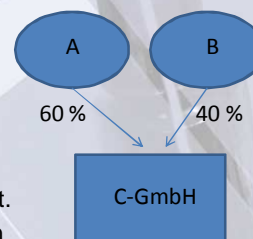
1.3 Anteilsvereinigung

1.3.2 Fallstudie

Beispiel 1:

Fall:

- A und B sind Gesellschafter der C-GmbH in Niedersachsen. A ist mit 60 % und B ist mit 40 % der Anteile an der C-GmbH beteiligt. Zum Vermögen der C-GmbH gehört auch ein Grundstück im Wert von 500.000 EUR. Zum 31.12.2011 scheidet B als Gesellschafter aus und überträgt A sämtliche Anteile.



19

1.3 Anteilsvereinigung

Beispiel 1:

Lösung:

- Durch das Ausscheiden von B und der Übertragung aller Anteile an A, wird A Alleingeschafter der C-GmbH
- A vereinigt mehr als 95 % der Anteile der Gesellschaft in einer Hand
- Dieser Sachverhalt ist somit gründerwerbsteuerpflichtig
- Es fällt eine Grunderwerbsteuer von 22.500 EUR ($500.000 \text{ EUR} \cdot 4,5\%$) an



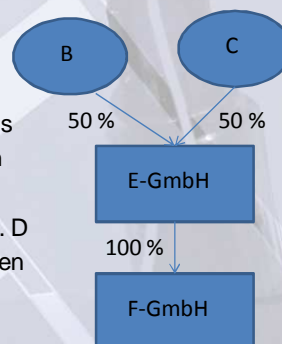
20

1.3 Anteilsvereinigung

Beispiel 2:

Fall:

- B und C sind jeweils zu 50 % an der E-GmbH beteiligt. Die E-GmbH ist ihrerseits Alleingeschafter der F-GmbH mit Sitz in Niedersachsen, die in ihrem Vermögen ein Grundstück im Wert von 700.000 EUR hält. D hat sich zum Kauf der E-GmbH entschlossen und erwirbt sowohl alle Anteile von B als auch von C



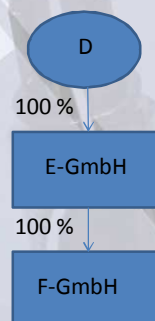
21

1.3 Anteilsvereinigung

Beispiel 2:

Lösung:

- D wird Alleingeschafter der E-GmbH
- Dadurch kommt es zu einer mittelbaren Vereinigung von mehr als 95 % der Anteile der F-GmbH, die ein Grundstück hält, in einer Hand
- Der Sachverhalt unterliegt der Grunderwerbsteuer und es ist eine Steuer von 31.500 EUR ($700.000 \text{ EUR} * 4,5\%$) zu entrichten



22

2. Grundsteuererlass bei Leerstand



23

2.1 Einführung

- Haben Besitzer von Vermietungsimmobilen leer stehende Wohnungen oder geringe oder ausbleibende Mieten, besteht die Möglichkeit auf Grundsteuererlass
- Dabei ist ein Antrag bis spätestens zum 31.03. des Folgejahres für den Erlass der Grundsteuer vom Vorjahr zu stellen
- Der Antrag ist bei der Behörde, die den Grundsteuerbescheid ausgestellt hat, einzureichen
- Diese Möglichkeit kommt nur für genutzte Gebäude bzw. bebaute Grundstücke in Betracht, bei Vermietung unbebauter Grundstücke ist der Erlass der Grundsteuer nicht möglich
- Sowohl der Grundsteuerbescheid als auch die Ablehnung des Antrags auf Grundsteuererlass ist innerhalb eines Monats nach dessen Bekanntgabe durch Klage vor dem zuständigen Verwaltungsgericht anfechtbar

24

2.2 Voraussetzungen

- Grundsätzlich ist der Antrag von der Gemeinde zu bewilligen, wenn der Vermieter die Mietausfälle nicht zu vertreten hat
- Nicht zu vertreten vom Vermieter:
 - Es ist nicht entscheidend, ob die Mieteinbußen typisch, ungewöhnlich, strukturell bedingt, vorübergehend oder dauerhaft sind
- Keinen Anspruch auf Grundsteuererlass gibt es, wenn der Vermieter den Mietausfall willentlich zu vertreten hat:
 - Wenn der Vermieter sich nicht bemüht während der Leerstandzeiten neue Mieter zu finden, für den Vermieter ist das Einschalten von Maklern oder Schalten von Werbeanzeigen aber ausreichend als Nachweis für die Suche neuer Mieter
 - Renovierung oder Modernisierung des Mieteigentums

25

2.3 Erstattung der Grundsteuer

- Eine komplette Erstattung der Grundsteuer ist nicht möglich
- Zur Berechnung wird das Verhältnis zwischen der zu Beginn des Erlasszeitraumes geschätzten üblichen Jahresrohrente (normaler Rohertrag) zur tatsächlich erzielten Jahresrohrente im Erlasszeitraum berechnet



26

2.3 Erstattung der Grundsteuer

- Unterscheidung in zwei Fälle:

1.Fall:

- Konnten nur teilweise Mieten vereinnahmt werden und betragen diese weniger als 50 % des normalen Rohertrags, erfolgt eine Grundsteuererstattung von 25 %

2.Fall:

- Ist eine Rohertragsminderung von 100 % erfolgt, dann werden 50 % der gezahlten Grundsteuer erstattet

27

2.4 Fallstudie

Beispiel 1:

Fall:

- Für ein Grundstück mit 2000 m² Nutzfläche ist eine marktgerechte Miete von 10,00 EUR/m² (Bruttokaltmiete) ermittelt worden. Das Grundstück ist ab dem 01.01.2010 nur teilweise vermietet und einige Mieter kommen ihren Mietzahlungen nicht rechtzeitig nach. Für den Vermieter führt dies zu tatsächlichen Mieteinnahmen von 90.000 EUR.

28

2.4 Fallstudie

Beispiel 1:

Lösung:

- Rohertrag: $2000 \text{ m}^2 * 10,00 \text{ EUR/m}^2 * 12 = 240.000 \text{ EUR}$
- Die Hälfte des Rohertrags beträgt somit 120.000 EUR, welche der Vermieter mit seinen Einnahmen von 90.000 EUR nicht übersteigt
- Somit steht dem Vermieter ein Grundsteuererlass in Höhe von 25 % zu

29

2.4 Fallstudie

Beispiel 2:

Fall:

- Für ein Grundstück mit 3000 m² Nutzfläche ergibt sich ein normaler Rohertrag von 400.000 EUR. Es erfolgen ganzjährig keine Mieteinnahmen. Weiterhin sind diese auch nicht vom Vermieter zu vertreten, da er sämtliche Maßnahmen genutzt hat, um einen Leerstand zu vermeiden.

30

2.4 Fallstudie

Beispiel 2:

Lösung:

- Da hier keine Mieteinnahmen erfolgen und der Vermieter diese auch nicht zu vertreten hat, besteht hier eine Ertragsminderung von 100 %
- Der Vermieter hat somit einen Anspruch auf eine Erstattung der Grundsteuer von 50 %

31

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

