

report

Steuern + Recht
Ausgabe 1/2014



Die Immobilienschenkung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge

Die Mietpreisbremse – Vermieter von Wohnungen müssen mit Einschränkungen rechnen

Erhöhung der Nebenkosten beim Immobilienerwerb

BGH stärkt Rechte von Stromkunden bei Überspannungsschäden

Weiss Walter Fischer-Zernin eröffnet neues Büro in Rosenheim

Bauträger nicht Steuerschuldner bei Bauleistungen

Die Immobilienschenkung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge

Deutschland gehört im internationalen Vergleich zu den Ländern, die Rechtsübergänge innerhalb von Familien am höchsten besteuern. Bereits aus diesem Grund macht es Sinn, sich rechtzeitig mit der Frage auseinanderzusetzen, ob nicht Teile des Vermögens, insbesondere eine selbst genutzte oder vermietete Immobilie, bereits zu Lebzeiten schenkweise auf den Ehepartner oder die kommende Generation übertragen werden sollten. Die steuerlichen Vorteile und die rechtlichen Möglichkeiten zur Absicherung des Schenkers bei einer solchen Immobilienübertragung sollen im Folgenden kurz beleuchtet werden.

Steuerliche Vorteile der lebzeitigen Immobilienschenkung

Die steuerlichen Vorteile der lebzeitigen Schenkung liegen insbesondere in der Ausnutzung der Steuerfreibeträge. Derzeit können an den Ehegatten bzw. eingetragenen Lebenspartner (zusammengefasst „Ehepartner“) € 500.000,00 und an jedes Kind € 400.000,00 steuerfrei übertragen werden. Diese Freibeträge stehen dem Erblasser nicht nur einmal im Leben, sondern alle zehn Jahre zur Verfügung.

Darüber hinaus gilt der Freibetrag der Kinder gegenüber jedem Elternteil gesondert. Zwar werden Immobilien heute bei der Berechnung der Erbschaft- und Schenkungsteuer nicht mehr mit den günstigeren Einheitswerten, sondern regelmäßig mit den an Marktverhältnissen orientierten Vergleichs- oder Ertragswerten bewertet. Trotzdem reichen die vorgenannten Freibeträge in vielen Fällen aus, dem Ehepartner oder den Kindern ganze Immobilien steuerfrei zu schenken. Dies gilt erst recht, wenn sich der Schenker Nutzungsrechte (z.B. den unten genannten Nießbrauch) an der geschenkten Immobilie vorbehält, da sich in diesem Fall die Bemessungsgrundlage für die Schenkungsteuer um den Wert dieser Nutzungsrechte reduziert.

Hiervon unabhängig kann dem Ehepartner das selbst bewohnte Familienwohnheim – auch mehrere Objekte während einer bestehenden Ehe oder Lebenspartnerschaft – vollständig steuerfrei übertragen werden. Geht das Familienwohnheim hingegen erst nach dem Tod des Erblassers auf den Ehepartner über, bleibt der Erwerb, sofern die steuerlichen Freibeträge bereits anderweitig ausgeschöpft sind, nur dann steuerfrei, wenn der Ehepartner das Objekt noch mindestens zehn Jahre selbst bewohnt.

Ein weiterer steuerlicher Vorteil der lebzeitigen Übertragung liegt darin, dass sich Wertzuwächse der Immobilie ab der Übertragung nicht mehr steuererhöhend beim Ehepartner oder den Kindern auswirken können.



Dr. Enno Engbers
Rechtsanwalt

Rechtliche Möglichkeiten zur Absicherung des Schenkers

Neben steuerlichen Aspekten ist bei der Gestaltung von lebzeitigen Übertragungen immer auch die Sicherung der Lebensgrundlagen des Schenkers im Auge zu behalten. Bei der Schenkung von Immobilien kann diese z.B. dadurch erreicht werden, dass sich der Übergebende im notariellen Schenkungsvertrag den sog. „Nießbrauch“ an der Immobilie vorbehält.

Die lebzeitige Übertragung von Immobilien auf den Ehepartner oder die nachfolgende Generation kann dazu beitragen, Erbschaftsteuern zu sparen. Allerdings sollten bei der Nachfolgeplanung auch andere wichtige Aspekte bedacht werden, z.B. wie die eigenen Lebensgrundlagen im Zuge der Übertragung geschützt werden können.

Dadurch bleibt der Schenker bis zu seinem Tod berechtigt, die Immobilie selbst weiter zu nutzen oder – bei vermieteten Immobilien – die Mieterträge zu vereinnahmen. Das Nießbrauchrecht geht damit über das sog. „Wohnungsrecht“ hinaus, welches nur die weitere eigene Wohnnutzung durch den Übertragenden ermöglicht.

Mietpreisbremse – Vermieter von Wohnungen müssen mit Einschränkungen rechnen

Um Fehlentwicklungen korrigieren zu können, sollte sich der Schenker im Schenkungsvertrag zudem die Möglichkeit zum Widerruf der Schenkung einräumen lassen. Die Widerrufsfälle sollten dabei möglichst genau definiert sein, da ein freies Widerrufsrecht die steuerliche Anerkennung der Übertragung gefährden würde. Üblich ist z.B. die Vereinbarung eines Widerrufsrechts für den Fall der Verarmung des Schenkers oder des groben Undanks des Beschenkten. Sowohl das Nießbrauchrecht selbst als auch der Rückübertragungsanspruch im Fall des Widerrufs der Schenkung können und sollten durch eine Eintragung im Grundbuch dinglich abgesichert werden.

Fazit

Die lebzeitige Übertragung von Immobilien auf den Ehepartner oder die nachfolgende Generation kann dazu beitragen, Erbschaftsteuern zu sparen. Insbesondere besteht bei einer rechtzeitig begonnenen Nachfolgeplanung unter Umständen die Möglichkeit, die zur Verfügung stehenden Freibeträge mehrfach auszunutzen. Allerdings ist davor zu warnen, sich einseitig vom Ziel einer möglichst hohen Steuerersparnis leiten zu lassen und andere wichtige Aspekte, wie z.B. die Sicherung der eigenen Lebensgrundlagen, zu vernachlässigen. Zum Schutz des Schenkers bestehen zahlreiche rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten. Diese Möglichkeiten sollte der Schenker kennen und für sich nutzen.

Steuerrecht in Kürze: Bauträger nicht Steuerschuldner bei Bauleistungen

Das Umsatzsteuerrecht sieht bei der Erbringung von Bauleistungen eine Umkehr der Steuerschuldnerschaft auf den Leistungsempfänger vor, sofern dieser auch selbst Bauleistungen erbringt. Der BFH hat mit Urteil vom 22.08.2013 (V R 37/10) entgegen der bisher herrschenden Auffassung der Finanzverwaltung entschieden, dass eine Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Bauträgern nicht eintritt, da diese selbst keine Bauleistungen erbringen, sondern bebaute Grundstücke an ihre Kunden liefern. Erfreulicherweise wird diese Auffassung des BFH nun durch ein Schreiben des Bundesfinanzministerium vom 05.02.2014 (Az.: IV D 3 – S 7279/11/10002) auch von der Finanzverwaltung geteilt.

Kaum ist im Mai 2013 die Mietrechtsreform in Kraft getreten, die u.a. die Beschränkung von Mieterhöhungen in Ballungsräumen durch die Länder ermöglicht hatte, wird unter dem Schlagwort „Mietpreisbremse“ bereits über weitere Eingriffe in die Vermieterrechte diskutiert. Im Gespräch ist z.B. die gesetzliche Begrenzung der Mieten bei Neuvermietungen auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Nach dem Willen der schwarz-roten Bundesregierung soll ein entsprechendes Gesetz noch vor der Sommerpause verabschiedet werden. Die derzeit geplanten Neuregelungen und ihre möglichen Auswirkungen für Vermieter werden nachfolgend kurz dargestellt.

Verschärfung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen

Sofern im Mietvertrag keine Staffel- oder Indexmiete vereinbart wurde, sind Vermieter nach den gesetzlichen Vorschriften berechtigt, die Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zu fordern. Mieterhöhungen können grundsätzlich alle 12 Monate seit Wirksamkeit der letzten Erhöhung verlangt werden. Allerdings darf sich die Miete hierdurch innerhalb von drei Jahren maximal um 20% erhöhen (sog. Kappungsgrenze).

Die große Koalition möchte die Möglichkeiten für Mieterhöhungen per Gesetz beschränken. Vermieter, die spätere Nachteile vermeiden wollen, sollten daher prüfen, ob noch nicht ausgeschöpfte Mieterhöhungspotentiale bestehen, und gegebenenfalls noch vor der anstehenden Gesetzesänderung tätig werden.

Diese Kappungsgrenze ist auch dann zu beachten, wenn die erhöhte Miete noch unterhalb der örtlichen Vergleichsmiete liegen würde. Aufgrund einer durch die letzte Mietrechtsreform eingeführten Ermächtigung können die Länder die Kappungsgrenze in Gebieten mit Wohnraumknappheit auf 15 % absenken. Hiervon wurde bereits für einige Ballungsgebiete, z.B. München und Berlin, Gebrauch gemacht. Die Ausweisung weiterer Gebiete steht bevor. Diskutiert wird nun, die Kappungsgrenze für Ballungsräume noch weiter zu verschärfen. Vermieter könnten sich hierdurch allerdings gezwungen sehen, die Miete häufiger als bisher zu erhöhen, um eine Kappung zu vermeiden. Die zum Schutz der Mieter gedachte Maßnahme würde sich dann in ihr Gegenteil verkehren.



Kappungsgrenze auch bei Neuvermietungen

Die vorgenannte Begrenzung von Mieterhöhungen gilt bislang nur für bestehende Mietverhältnisse. Wird eine Wohnung frei, können Vermieter die Miete derzeit unbeschränkt an die Marktverhältnisse anpassen. Dem möchte der Gesetzgeber nun einen Riegel vorschieben und Mieterhöhungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt auch im Rahmen von Neuvermietungen auf einen Betrag von 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete deckeln. Zwar soll die Erstvermietung neu gebauter Wohnungen und die Wiedervermietung nach „umfassender“ Modernisierung von der Regelung ausgenommen bleiben. Auch soll die Wiedervermietungsmiete nicht unter das bisherige Niveau zurückfallen, wenn diese bereits oberhalb der Grenze von 10 % über der örtlichen Vergleichsmiete lag. Die genaue Ausgestaltung der Ausnahmen ist jedoch noch offen. Schlimmstenfalls könnte die Regelung dazu führen, dass bei einer Wiedervermietung nur die bisherige Miete verlangt werden darf. Für die langfristige Rentabilität einer Immobilie wäre dies eine bedeutende Einschränkung, die sich leicht als Investitionsbremse auswirken könnte.

Beschränkung der Modernisierungumlage

Wenn der Vermieter seine Immobilien aufwertet, z.B. indem er Balkone anbringen, einen Aufzug einbauen oder eine Wärmedämmung anbringen lässt, kann er bislang 11% der Modernisierungsaufwendungen auf die jährliche Miete umlegen, und zwar zeitlich unbegrenzt. Durch die geplante Mietpreisbremse soll die Umlage auf jährlich 10 % der Modernisierungskosten gesenkt und zeitlich befristet werden. Die Umlagemöglichkeit soll entfallen, wenn die Modernisierungskosten abbezahlt sind. Damit würde Vermietern ein wichtiger Anreiz genommen, bestehende Wohnungen zu modernisieren.

Bezahlung der Maklerkosten durch den Auftraggeber

Nach gängiger Praxis sind die Maklerkosten zumindest dort, wo Wohnraum knapp ist, durch den Mieter zu bezahlen, auch wenn der Vermieter den Makler mit der Vermietung beauftragt hatte. Dies soll durch die Einführung des Prinzips „Wer bestellt, bezahlt“ unterbunden werden.

Ob hiermit tatsächlich eine Entlastung der Mieter erreicht werden kann oder die hohe Nachfrage nach Wohnungen zu Umgehungslösungen führen wird, bleibt abzuwarten.

Fazit

Bereits durch die im Zuge der Mietrechtsreform 2013 erfolgte Absenkung der Kappungsgrenze von 20% auf 15% in Ballungsräumen mit Wohnraumknappheit wurden die Möglichkeiten der Vermieter für Mieterhöhungen eingeschränkt. Durch die angekündigte „Mietpreisbremse“ drohen weitere Einschnitte. Was genau Gesetz wird, ist noch nicht abzusehen.

Es bleibt zu hoffen, dass die derzeit diskutierten Neuregelungen im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens noch abgemildert werden. Vermieter, die spätere Nachteile vermeiden wollen, sollten jedoch in jedem Fall prüfen, ob noch nicht ausgeschöpfte Mieterhöhungspotenziale bestehen, und gegebenenfalls noch vor der anstehenden Gesetzesänderung tätig werden.

BGH stärkt Rechte von Stromkunden bei Überspannungsschäden

Nahezu jeder Haushalt in Deutschland verfügt über eine Vielzahl hochwertiger elektrischer Geräte (Computer, Fernseher, Stereoanlagen usw.), die durch plötzlich auftretende Überspannungen, z.B. nach einem Stromausfall, zerstört oder empfindlich beschädigt werden können. Da von einer Überspannung zumeist mehrere Elektrogeräte gleichzeitig betroffen sind, kann der finanzielle Verlust leicht mehrere Tausend Euro betragen. Von der Hausratsversicherung ist ein solcher Schaden in vielen Fällen nicht abgedeckt. Auch auf den Stromversorger oder Netzbetreiber konnte der geschädigte Stromkunde bislang nicht zugreifen, da deren Haftung von den Gerichten zumindest dann verneint wurde, wenn ihnen kein Verschulden an der Überspannung nachgewiesen werden konnte.

So hat das OLG Hamm noch im Jahr 2013 die Haftung eines Stromversorgers für einen durch ein defektes Erdkabel verursachten Überspannungsschaden abgelehnt, weil dieser das Kabel nicht regelmäßig habe kontrollieren müssen.

Aktuell

Unser neues Büro in Rosenheim

Zum Beginn des Jahres 2014 hat unsere Kanzlei ein neues Büro in Rosenheim eröffnet. Die Büroräume befinden sich im Herzen von Rosenheim in der Prinzregentenstraße 20.



Auch in Rosenheim werden wir mittelständische Unternehmen und Unternehmer juristisch und steuerlich betreuen. Ganz bewusst haben wir uns mit der Neueröffnung für diesen boomenden Wirtschaftsraum mit vielen erfolgreichen Unternehmern und Unternehmen entschieden, von denen bereits viele zu unseren Klienten zählen. Wir sind der festen Überzeugung, diesen eine erfahrene, kompetente und in Fachkreisen geschätzte Adresse in unmittelbarer Nähe ihres Wirkungskreises bieten zu können. Auf die Zusammenarbeit freuen wir uns.

Ihre Ansprechpartner in Rosenheim sind

Rechtsanwältin Dr. Susanne Weiss . Wirtschaftsprüfer Roland Chmiel
s.weiss@rae-weiss.de . r.chmiel@rae-weiss.de
Prinzregentenstraße 20, 83022 Rosenheim, Tel: 08031/230588-0

In Abkehr von dieser Rechtsprechung hat der BGH mit Urteil vom 25.02.2014 (Az.: VI ZR 144/13) nun jüngst entschieden, dass ein Netzbetreiber für Schäden an Haushaltsgeräten, die durch eine Überspannung nach einer Störung der Stromversorgung entstanden sind, nach dem Produkthaftungsgesetz einzustehen hat.

Da das Produkthaftungsgesetz vor einem allzu sorglosen Inverkehrbringen von Produkten schützen soll, tritt die Haftung damit auch dann ein, wenn kein Verschulden des Netzbetreibers vorliegt. Die Anwendbarkeit des Produkthaftungsgesetzes wird vom BGH damit begründet, dass neben beweglichen Sachen auch Elektrizität ein Produkt im Sinne des Gesetzes sei.

Dieses Produkt weise durch die Überspannung einen Fehler auf. Mit übermäßigen Spannungsschwankungen müsse der Abnehmer nicht rechnen. Der beklagte Netzbetreiber sei auch als

Hersteller des fehlerhaften Produkts Elektrizität anzusehen, da er die Transformation auf Niederspannung vornehme, durch die der Strom für die angeschlossenen Verbrauchsgeräte erst nutzbar gemacht wird.

Durch das Urteil werden die Rechte von Stromkunden bei Überspannungsschäden entscheidend gestärkt. Diesen kann in Zukunft vom Stromversorger bzw. Netzbetreiber nicht entgegenhalten werden, ihn treffe an der Überspannung kein Verschulden. Lediglich die im Produkthaftungsgesetz vorgesehene Selbstbeteiligung von € 500,00 muss sich der geschädigte Stromkunde auf seinen Schadensersatzanspruch anrechnen lassen.

Erhöhung der Nebenkosten beim Immobilienerwerb

Zu den beim Erwerb einer Immobilie anfallenden Nebenkosten gehören neben den in vielen Fällen anfallenden Maklerprovisionen die Notar- und Grundbuchgebühren sowie die Grunderwerbsteuer. Letztere sind – von der Öffentlichkeit weitgehend unbemerkt – in den vergangenen Jahren erheblich angestiegen.

Einerseits wurden die Gebühren für Notar und Grundbucheintragungen durch das neue Gerichts- und Notarkostengesetz mit Wirkung zum 01.08.2013 um durchschnittlich 10 % angehoben. Als Faustregel kann beim Erwerb einer Immobilie von Notar- und Grundbuchkosten in Höhe von ca. 1,5 % des Kaufpreises ausgegangen werden, wobei die Quote bei steigendem Kaufpreis sinkt.

Andererseits entstehen Immobilienkäufern in den meisten Bundesländern mittlerweile deutlich erhöhte Aufwendungen durch die Grunderwerbsteuer. Im Zuge der Föderalismusreform wurde den Ländern die Kompetenz übertragen, den Steuersatz der Grunderwerbsteuer ab dem 01.09.2006 selbst festzusetzen. Lag der Steuersatz bis zum 30.08.2006 in ganz Deutschland noch einheitlich bei 3,5 %, haben inzwischen sämtliche Bundesländer außer Bayern und Sachsen von der Möglichkeit der Erhöhung des Steuersatzes Gebrauch gemacht. Als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer dient dabei der Kaufpreis. Aktuell gelten folgende Sätze:

Bundesland	Steuersatz	Gültig ab
Baden-Württemberg	5,0 %	05.11.2011
Bayern	3,5 %	01.01.1997
Berlin	6,0 %	01.01.2014
Brandenburg	5,0 %	01.01.2011
Bremen	5,0 %	01.01.2014
Hamburg	4,5 %	01.01.2009
Hessen	5,0 %	01.01.2013
Mecklenburg-Vorpommern	5,0 %	01.07.2012
Niedersachsen	5,0 %	01.01.2014
Nordrhein-Westfalen	5,0 %	01.10.2011
Rheinland-Pfalz	5,0 %	01.03.2012
Saarland	5,5 %	01.01.2013
Sachsen	3,5 %	01.01.1997
Sachsen-Anhalt	5,0 %	01.03.2012
Schleswig-Holstein	6,5 %	01.01.2014
Thüringen	5,0 %	07.04.2011



Nikolaus Kunze
Steuerberater

Nur Bayern und Sachsen haben die Grunderwerbsteuer noch nicht erhöht. In Schleswig-Holstein liegt der Satz bereits bei 6,5%.

Die Grunderwerbsteuer stellt nicht nur eine erhebliche Belastung von privaten Immobilienerwerbern dar. Auch Transaktionen im Zuge von Unternehmensumstrukturierungen sowie Unternehmensverkäufe können mit Grunderwerbsteuer belastet werden, soweit im Betriebsvermögen auch Grundvermögen enthalten ist.

Durch geeignete Gestaltungsmaßnahmen im Vorfeld der Unternehmensumstrukturierung können diese Belastungen jedoch häufig vermieden werden.

Nicht der Grunderwerbsteuer unterliegen Immobilienschenkungen im Wege der vorweggenommenen Erbfolge und Immobilienübertragungen im Erbgang. Bei diesen fällt jedoch u.U. Schenkung- bzw. Erbschaftsteuer an.

Herausgeber:

Weiss • Walter • Fischer-Zernin
Rechtsanwälte • Wirtschaftsprüfer • Steuerberater
Ansprechpartner: Dr. Jan Kreklau

Kardinal-Faulhaber-Straße 10 | 80333 München
Telefon: +49 (0)89 29 07 19-0 | Telefax: +49 (0)89 29 07 19-17
newsletter@rae-weiss.de | www.rae-weiss.de

Wir bitten Sie zu beachten, dass unsere Beiträge eine Auswahl aus der aktuellen wirtschafts- und steuerrechtlichen Gesetzgebung und Rechtsprechung darstellen. Sie stellen keinen anwaltlichen oder steuerlichen Rechtsrat dar und können nicht die auf den Einzelfall bezogene anwaltliche oder steuerliche Beratung ersetzen.

Falls Sie künftig diese Informationen der Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin nicht mehr erhalten möchten, senden Sie bitte eine E-Mail mit dem Betreff „Abbestellung report“ an newsletter@rae-weiss.de.