

KORTE & PARTNER

Steuerberater | Wirtschaftsprüfer | Rechtsanwälte | PartG mbB



Aktuelles zum

Immobilienrecht

Vorwort



Andreas Sutor

Fachanwalt für Steuerrecht
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

Sehr geehrte Damen und Herren,

Immobilien, also Grundstücke und darauf errichtete Gebäude, gewinnen gerade in Zeiten, in denen es Sorgen bei der Geldwertstabilität gibt, wieder zunehmend an Bedeutung. Sie gelten insbesondere in Deutschland als sichere Wertanlage. Grund und Boden sind grundsätzlich nicht vermehrbar. Gebäude sind langfristig nutzbare Wirtschaftsgüter. Immobilien werden als Anlageobjekt weiterhin gefragt sein, sei es zur Selbstnutzung oder zur Vermietung.

Im Zusammenhang mit Immobilien ergeben sich vor allem steuerrechtliche, baurechtliche und miet-/pachtrechtliche Fragestellungen.

Wir möchten mit dieser Broschüre einen kurzen Überblick über wichtige Problemfelder in den genannten Rechtsgebieten geben. Diese Broschüre ersetzt keinesfalls die persönliche Beratung im konkreten Fall.



Andreas Sutor



Die Immobilie im Steuerrecht

Bereits der Kauf einer Immobilie unterliegt der Besteuerung. Seitdem die Bundesländer den Steuersatz für die Grunderwerbsteuer selbst festlegen können, ist dieser meistens erhöht worden und wird möglicherweise noch weiter steigen.

In Nordrhein-Westfalen liegt der Steuersatz derzeit bei 6,5%. Durch eine Aufteilung des Kaufpreises zwischen Immobilie und möglicherweise mitveräußertem Inventar kann Grunderwerbsteuer eingespart werden.

Im Einkommensteuerrecht unterliegen vermietete oder verpachtete Immobilien der Besteuerung. Selbstgenutzte Immobilien sind hingegen einkommensteuerlich weitgehend unbeachtlich. Lediglich bei Denkmälern und bei Handwerkerdienstleistungen gibt es noch die Möglichkeit, Kosten einkommensteuerlich geltend zu machen. Bei gemischt genutzten Immobilien ergeben sich dadurch beachtliche Gestaltungsmöglichkeiten, die jedoch bereits beim Erwerb beachtet werden müssen. So lässt die Rechtsprechung bei gemischt genutzten Immobilien eine getrennte Finanzierung zu. Dadurch können dauerhaft steuerliche Vorteile gesichert werden.

Gewerbetreibende, Freiberufler und Gesellschafter von Personen- oder Kapitalgesellschaften müssen bei beruflicher Nutzung/Überlassung von Immobilien die Problematik des notwendigen Betriebsvermögens beachten. Die

Veräußerung einer eigengenutzten Immobilie ist einkommensteuerlich unbeachtlich. Die Veräußerung einer vermieteten Immobilie im Privatvermögen wird erst nach 10 Jahren steuerfrei, und die Veräußerung einer Immobilie im Betriebsvermögen bleibt immer steuerlich bedeutsam. Die Aufdeckung so genannter stiller Reserven kann zu erheblichen Steuerzahlungen führen. Bereits beim Erwerb einer Immobilie und auch bei Aufnahme einer gewerblichen/freiberuflichen Tätigkeit sowie bei Beteiligung an einer Gesellschaft unter Einbeziehung einer vorhandenen Immobilie müssen die steuerlichen Konsequenzen unbedingt beachtet werden, gegebenenfalls sogar umsatzsteuerliche Aspekte.

Auch im Bereich der Schenkungs- oder Erbschaftsteuer können Immobilien Gegenstand der Besteuerung sein. Insbesondere bei entfernten Verwandten und nicht verwandten Personen können geringe Freibeträge und hohe Steuersätze dazu führen, dass der Beschenkte/Erbe gezwungen ist, die Immobilie zu veräußern, um die Steuer zu bezahlen. Aber auch im engsten Familienkreis können Übertragungen zu erheblichen Steuerlasten führen. Das Ausnutzen erbrechtlicher und erbschaftsteuerlicher Gestaltungsmöglichkeiten kann in vielen Fällen derartige Steuerlasten vermeiden.



Die Immobilie im Baurecht

Die Errichtung eines Gebäudes ist aufgrund der Komplexität häufig mit Streitigkeiten unter den Beteiligten verbunden. Erwerber/Bauherr, Architekt, Bauträger/Generalunternehmer/Generalübernehmer, Handwerker/Subunternehmer und Behörden sind an der Errichtung eines Gebäudes beteiligt und stehen in vielen verschiedenen Rechtsbeziehungen zueinander.

Kommt es zu einer Störung in einer Rechtsbeziehung, leidet meist der gesamte Baufortschritt. Möglichst schriftlich abgeschlossene Verträge und gute Dokumentationen sind dann wichtig, um Probleme unter Wahrung der eigenen Interessen lösen zu können. Die richtige Vorgehensweise unter Beachtung der vertraglichen Vereinbarungen und der geltenden Gesetze ist dann von entscheidender Bedeutung. Liegen mehrfach verwendete, von einer Vertragspartei gestellte Vertragsbedingungen vor, also die so genannten Allgemeinen Geschäftsbedingungen, ist zudem deren Wirksamkeit zu überprüfen.

Auch beim Bauen im Bestand (Renovierungen/Sanierungen/Umbauten) sind klare vertragliche Vereinbarungen im Hinblick auf den Leistungsumfang unabdingbar.

Bei Streitigkeiten ist bisweilen die Einschaltung eines Gutachters empfehlenswert. Dabei ist allerdings zu beachten, dass die einseitige Beauftragung eines Gutachters für die anderen Beteiligten nicht verbindlich ist. Eine verbindliche

Feststellung ist nur bei einvernehmlicher Beauftragung eines Gutachters und Unterwerfung aller Beteiligten unter dessen Feststellungen sowie durch die Einleitung eines gerichtlichen selbstständigen Beweisverfahrens möglich.

Nach Abschluss der Arbeiten ist die so genannte Abnahme von großer Bedeutung. Sie führt, abgesehen von Abschlagszahlungen, zur Fälligkeit des Werklohns. Sie regelt die Verteilung der Beweislast für vorhandene oder später hinzutretende Mängel. Eine Dokumentation der Abnahme durch ein Abnahmeprotokoll ist zu empfehlen. Jedoch können Mängel auch nach einer Abnahme noch geltend gemacht werden. Dabei ist die Verjährungsfrist zu beachten. Diese endet, sofern nichts anderes vereinbart ist, bei Bauwerken nach 5 Jahren nach Abnahme.

Seit dem 01.01.2018 gilt ein eigenständiges Bauvertragsrecht als Bestandteil des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Bisher gab es keine eigenständigen Vorschriften im BGB für diesen wirtschaftlich bedeutenden Vertragstyp. Viele Aspekte, die in der Praxis wichtig sind, haben sich für ab 2018 abgeschlossene Bauverträge geändert. Geregelt ist insbesondere das Anordnungsrecht des Auftraggebers für Änderungen der Bauausführung sowie daraus resultierende Regeln zur Vergütungsanpassung sowie auch einstweilige Verfügungen wegen dieses Anordnungsrechts und der Vergütungsanpassung. Für Verbraucherbauverträge sind eigenständige Regelungen in das Gesetz aufgenommen.



Die Immobilie im Mietrecht

Das Mietrecht ist als so genanntes soziales Mietrecht in den §§ 535 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches geregelt. Insbesondere Vermieter müssen sich mit vielen gesetzlichen Vorschriften auseinandersetzen, die oft gesetzlich zwingend sind.

Im Wohnraummietrecht ist die Verwendung von Formularmietverträgen zu empfehlen, wobei allerdings unbedingt darauf geachtet werden sollte, dass diese aktuell sind, da die Rechtsprechung im Mietrecht einem ständigen Wandel unterlegen ist. Auch im Mietrecht unterliegen formularmäßig verwendete Vertragsklauseln der Inhaltskontrolle durch die Rechtsprechung.

Bei bestehenden Mietverhältnissen führen Nebenkostenabrechnungen immer wieder zu Streit zwischen Vermieterseite und Mieterseite. Was viele nicht wissen: Nebenkosten sind grundsätzlich vom Vermieter zu tragen. Nur bei einer wirksamen anderslautenden mietvertraglichen Vereinbarung kann der Vermieter neben der Miete noch Nebenkosten verlangen. Wichtig ist dann, dass Mietverträge vollständig und richtig ausgefüllt sind. Darauf ist bei Abschluss des Mietvertrages besonderes Augenmerk zu legen. Wohnungsübergabeprotokolle sind dringend anzuraten. Bei den erteilten Abrechnungen ist darauf zu achten, dass diese nachvollziehbar sind. Gesamtkosten, Aufteilungsmaßstäbe und Zuordnung müssen ersichtlich sein und mit den mietvertraglichen Vereinbarungen übereinstimmen.

Auch Mietverhältnisse, die sich bei Abschluss des Mietvertrages und während der Mietdauer als problemlos darstellen, führen bisweilen zu Streitigkeiten bei Beendigung. Mietkautionen darf der Mieter nicht zur Verrechnung mit den restlichen Mieten verwenden. Zahlt ein Mieter seine Miete nicht, kann der Vermieter bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen den Mietvertrag fristlos kündigen. Oft wird es aber gerade dann teuer, wenn der Mieter nicht freiwillig auszieht. Ein Räumungsprozess und eine Räumung durch den Gerichtsvollzieher können zu hohen Kosten führen, die neben dem Mietausfall zu bewältigen sind. Die richtige Formulierung der Klageanträge und der Anträge in der Zwangsvollstreckung sind dann wichtig, um schnell und kostengünstig zum Ergebnis zu kommen. Durch das Mietrechtsänderungsgesetz aus 2012 hat der Gesetzgeber hier weitere Möglichkeiten geschaffen.

Nach Rückgabe der Mietsache streiten die Mietvertragsparteien bisweilen über den Zustand der Immobilie. Nur Schäden, die über den gewöhnlichen Gebrauch hinausgehen, hat der Mieter in jedem Fall zu beseitigen. Darüber hinausgehende Schönheitsreparaturen sind nur bei einer wirksamen vertraglichen Vereinbarung vorzunehmen, wobei der Bundesgerichtshof Vertragsklauseln mit starren Fristen, die sich in alten Mietverträgen häufig finden, für unwirksam erklärt hat.



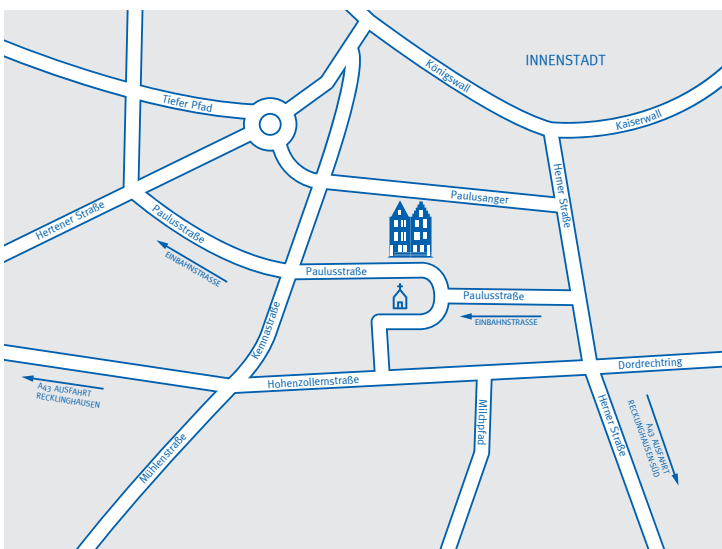
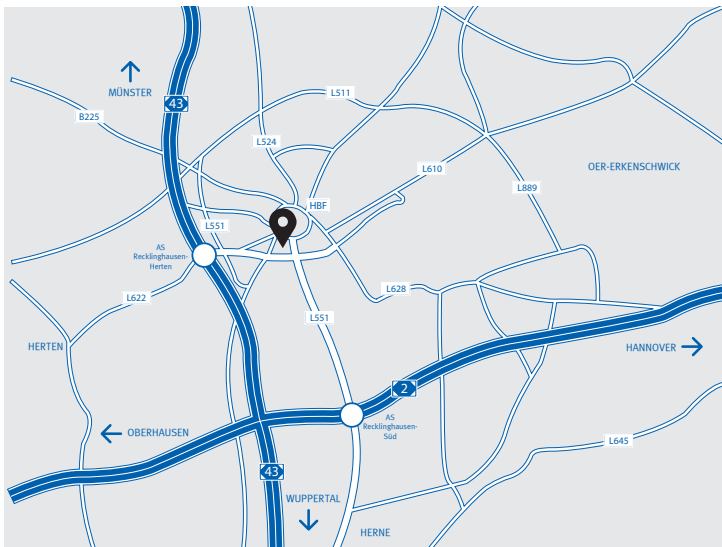
Kompetenz vor Ort

Die Kanzlei Korte & Partner liegt verkehrsgünstig im Stadtzentrum von Recklinghausen. Auf 500 Quadratmetern Bürofläche steht das über 25-köpfige Kanzleiteam - darunter viele langjährige Mitarbeiter - unseren Mandanten zur Verfügung.

Hier arbeiten Mitglieder verschiedener Beratungsberufe und unterschiedlicher Altersstruktur eng zusammen: Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater; Akademiker ebenso wie Praktiker. So ist gewährleistet, dass neben den steuerlichen Gesichtspunkten auch die jeweiligen juristischen und betriebswirtschaftlichen Aspekte sowie die Wirtschaftsprüfung Berücksichtigung finden.

Zu den Mandanten der Kanzlei zählen mittelständische Unternehmen aller Branchen und Rechtsformen, öffentliche Institutionen und Privatpersonen. Zudem blickt die Kanzlei auf eine lange Ausbildungstradition zurück und stellt jedes Jahr mehrere Ausbildungsplätze zur Verfügung.

Aktuelle Tipps zur Immobilie und allgemein zum Steuerrecht erhalten Sie auch auf unserer Homepage oder über www.facebook.com/korte.partner



KORTE & PARTNER

Steuerberater | Wirtschaftsprüfer | Rechtsanwälte | PartG mbB



Paulusstraße 24a | 45657 Recklinghausen
Telefon 02361/9291-0 | Fax 02361/9291-99

Weitere Informationen über unsere Kanzlei
finden Sie unter www.korte-partner.de