

► Vermietung und Verpachtung

Kauf einer Mietimmobilie: Vorsicht bei Schönheitsreparaturen!

| Wenn Sie eine Immobilie mit der Absicht erwerben, neben den Kanzlei-räumen noch Teile zu vermieten, sollten Sie sich bereits im Vorfeld hinsichtlich der AfA Gedanken über die Kaufpreisaufteilung machen, um Streit mit der Finanzverwaltung zu vermeiden. Bei zeitnah anfallenden „Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen“ ist ebenfalls Vorsicht geboten. Denn neuerdings werden auch reine Schönheitsreparaturen in die Betrachtung mit einbezogen, ob die 15 Prozent-Grenze für anschaffungsnahe Herstellungskosten überschritten ist. |

Abschreibungen sind nur für das Gebäude, nicht für den Grund und Boden zulässig. Das heißt: Der Kaufpreis für bebaute Grundstücke ist aufzuteilen – und zwar am besten bereits im Kaufvertrag. Denn nach Ansicht des BFH (16.9.15, IX R 12/14) muss das Finanzamt der dort getroffenen Aufteilung grundsätzlich folgen. Erfolgt die Aufteilung aber nur zum Schein oder liegt ein Gestaltungsmissbrauch vor, ist eine Korrektur notwendig, die auf Basis der realen Verkehrswerte von Grund und Boden sowie Gebäude zu erfolgen hat.

Die Frage, welche Aufwendungen in die Ermittlung der 15 Prozent-Grenze bei anschaffungsnahen Aufwendungen einbezogen werden müssen, hat der BFH nun zulasten der Steuerpflichtigen **typisierend beantwortet** (BFH 14.6.16, IX R 25/14, IX R 15/15, IX R 22/15). Im Kern gilt Folgendes: Auch Schönheitsreparaturen sowie Maßnahmen, die das Gebäude erst vermietbar machen oder die es über den ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessern, sind einzu-beziehen. Grundsätzlich sind daher sämtliche Kosten zusammenzurechnen.

PRAXISHINWEIS | Achten Sie möglichst darauf, dass die 15 Prozent-Grenze innerhalb der Drei-Jahres-Frist nicht überschritten wird, z. B. durch zeitliche Verschiebung der Maßnahmen.

► Kostenfestsetzung

Sofortige Beschwerde: Es geht nur um die Höhe der Kosten ...

| Legt der Anwalt gegen einen Kostenfestsetzungsbeschluss Beschwerde ein, kann es nur um die Höhe der festgesetzten Kosten gehen und nicht um den Anspruch aus dem Titel selbst. Solche Einwände werden vom Beschwerdegericht nicht geprüft und spielen ggf. nur eine Rolle, wenn das Urteil selbst angegriffen wird. |

Diese Klarstellung traf das LG Stuttgart (11.12.17, 19 T 420/17, Abruf-Nr. 198819). Der Anwalt hatte mit der vagen Begründung, dass er „die Korrektheit der geltend gemachten Beträge“ bezweifle, den Kostenfestsetzungsbeschluss angegriffen. Das LG sah jedoch keinerlei Gründe dafür, dass die Kosten fehlerhaft festgesetzt wurden. Streitwert und Gebührenhöhe waren nicht zu beanstanden.

Getroffene Aufteilung auch für FA verbindlich

Umqualifizierung in Herstellungskosten droht eher



IHR PLUS IM NETZ
ak.iww.de
Abruf-Nr. 198819