

Rundschreiben Immobilien

1. Berücksichtigung von zukünftigen Verlusten bei halbfertigen Bauten nach BMF (Bundesministerium für Finanzen) möglich.

Entgegen einem BFA-Schreiben hat der BMF einen Leitsatz formuliert, nach dem eine Teilwertabschreibung auf teilfertige Bauten nicht nur hinsichtlich des jeweiligen Standes der Fertigung möglich ist. In geeigneten Fällen sollte die Veranlagung offengehalten werden.

2. Erschließungskosten bei der Grunderwerbsteuer

Bei entsprechender vertraglicher Gestaltung gehören Erschließungskosten nicht zur Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer. Wird ein im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages noch nicht erschlossenes Grundstück Gegenstand des Kaufvertrages und muss der Käufer die zukünftige Erschließung bezahlen, gehören diese Kosten grundsätzlich nicht zur Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer.

Hat der Verkäufer im Kaufvertrag die Verpflichtung übernommen, das Grundstück in erschlossenem Zustand zu übertragen, wird das Grundstück in diesem Zustand Gegenstand des Kaufvertrages, womit der gesamte Kaufpreis inklusive der Erschließungskosten der Grunderwerbsteuer unterliegt.

Hierauf sollte insbesondere beim Kauf von neuen Immobilien geachtet und im Zweifelsfalle eine selbstständige Vereinbarung zu Durchführung der Erschließung abgeschlossen werden.

3. Betriebskosten-Abrechnung

Am 31.12.2004 ist die Betriebskosten-Abrechnung fällig; nach dem Mietrechtsreformgesetz muss spätestens 31.12.2004 die Betriebskosten-Abrechnung für das Jahr 2003 dem Mieter zugegangen sein, da ansonsten der Nachzahlungsanspruch gemäß § 556 Abs. 3 BGB verfällt. Aus diesem Grunde raten wir wegen der Bedeutung dieser Frist, die Nachweise über die fristgerechte Zustellung aufzubewahren.

4. Mindestvertragsdauer bei Vermietung

Der BGH hat mit Urteil vom 30. 07. 2004 entschieden, dass der wechselseitige Ausschluss der Kündigung eines Mietvertrages für zwei Jahre zulässig ist.

5. Solaranlage als Erhaltungsaufwand

Nach einem Urteil des BFH vom 14. Juli 2004 sind die Einbaukosten einer Solaranlage zur Erwärmung von Brauchwasser sofort abzugsfähiger Erhaltungsaufwand, soweit das Haus bereits eine (Gas-Öl)-Heizung mit Warmwasser-Versorgung besitzt.

6. Gesellschaftsvertrag einer KG

Aufgrund der BFH-Entscheidung v. 12.07.2004 kann im Gesellschaftsvertrag einer KG vereinbart werden, dass die Einkünfte in den ersten Jahren bis zur Erschließung der Fonds auf sämtliche Kommanditisten nach Köpfen verteilt werden. In diesem Fall können auch steuerlich gesehen die Gesellschafter, die erst im zweiten Geschäftsjahr beitreten, einen höheren Anteil an den jeweiligen Einkünften der KG beanspruchen.

7. Grundlegendes Urteil des BGH zum Thema Leistungsmängel bei Architekten und Ingenieurleistungen

Auf Grund eines BGH-Urteils vom 26.06.2004 wurde die bisher bestehende Rechtsunsicherheit bezüglich von Leistungsmängeln bei Architekturen- bzw. Ingenieurleistungen endlich beseitigt.

Bisher wurden in der Regel durch die Rechtsprechung zwar auch schon Abzüge wegen nicht erbrachter zentraler Grundleistungen der HOAI durch pauschale Kürzung der Honorarforderung zugelassen. Allerdings stellt jetzt der BGH in seinem Urteil fest, dass ein Abzug mit dieser Begründung nicht erfolgen kann. Die HOAI sei nur Preisrecht. Nur im Werkvertrag sei geregelt, welche Arbeitsschritte geschuldet seien. Allerdings, sollte dies im Werkvertrag nicht eindeutig geregelt sein, kann in diesem Fall der § 15 HOAI herangezogen werden.

Im Anschluss daran könne der Auftraggeber nach allgemeinem Gewährleistungsrecht vorgehen (hierbei wichtig: die Aufforderung zur Nacherfüllung).

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass durch diese BGH-Entscheidung die Rechtsstellung des Auftraggebers nunmehr erheblich gestärkt wurde, da er nun wichtige einzelne Arbeitsschritte, z.B. Entwurfspläne, konkret einfordern kann.

Mit freundlichen Grüßen

á jour GmbH