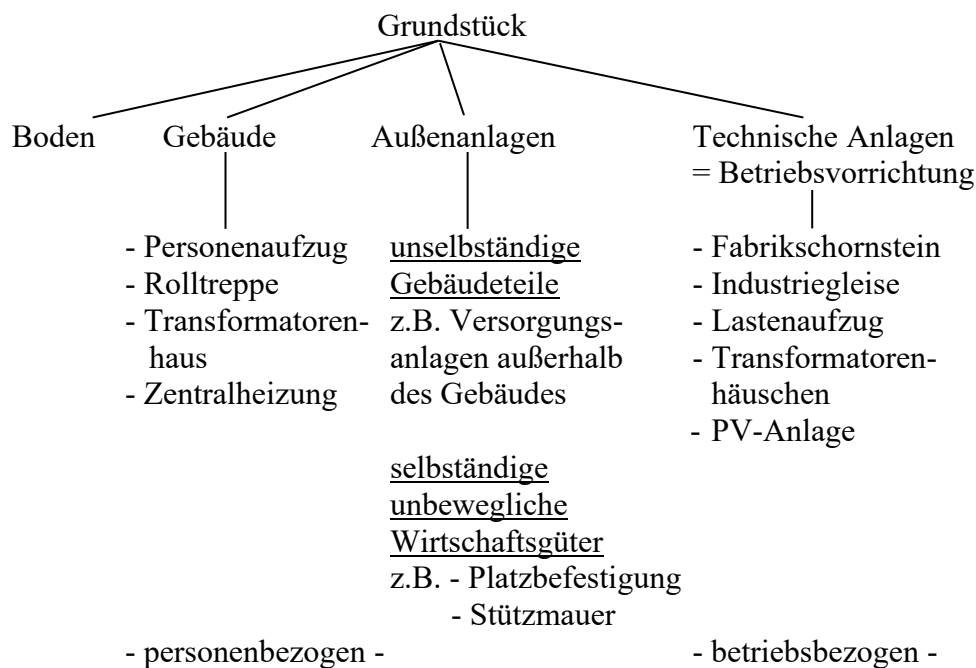


22. Grundstücke

22.0 Grundstück in der Bilanz

MK BuBA 19



- 22.1 Aktivierung von Boden**
mit den Anschaffungskosten
= Kaufpreis
+ Anschaffungsnebenkosten

246 Abs.1 mit
253 Abs.1 HGB
255 Abs.1 HGB

Keine Abschreibung
denn Boden ist nicht abnutzbar

22.2 Anschaffungsnebenkosten

MK BuBA 19

- z.B.
- Notar
 - Makler
 - Grundbucheintragung
 - Erschließung
 - Grunderwerbsteuer
- *nicht jedoch Grundsteuer*

22.3 Grunderwerbsteuer

MK BuBA 19

Kaufpreis x Steuersatz

Steuersatz von 3,5 v.H. in Bayern
bis 6,5 v.H. in Brandenburg, Nordrhein-Westfalen,
Schleswig-Holstein und im Saarland
= Lage des Grundstücks entscheidet

(1)

22.4 Umsatzsteuer

Lieferung von Grundstücken ist umsatzsteuerfrei
da Grunderwerbsteuerbar

Auf die Steuerbefreiung kann verzichtet werden
bei Lieferung an einen Unternehmer
für dessen Unternehmen

Verzicht im notariellen Kaufvertrag

Bei Verzicht schuldet der Käufer die Umsatzsteuer

MK BuBA 20
4 Nr.9 Buchst. a
UStG

9 Abs.1 UStG

9 Abs.3 UStG

311 b BGB

13 b Abs.5 mit

Abs.2 Nr.3 UStG

15 UStG

22.5 Abziehbare Vorsteuer

z.B. aus der Notar-Rechnung oder
aus der Grundstückslieferung bei Verzicht auf die Steuerbefreiung
= keine Anschaffungskosten

9 b Abs.1 EStG

22.6 Beispiel 1

Unternehmer Uli kauft ein unbebautes Lagergrundstück in München
Kaufpreis 1 Mio
Grundbuchkosten 5.000
Notar-Rechnung 10.000 + USt 1.900
Bezahlung vom betrieblichen Bankkonto

Kaufpreis	1.000.000
+ Grunderwerbsteuer	
3,5 v.H. x 1 Mio	35.000
+ Grundbuchkosten	5.000
+ Notarkosten	10.000
= Anschaffungskosten	1.050.000
+ Umsatzsteuer Notar-Rechnung	1.900
= Summe der Überweisungsbeträge	<u>1.051.900</u>

Buchungssatz

Unbebaute Grundstücke	1.050.000	
Vorsteuer	1.900	
an		
Bank		1.051.900

22.7 Beispiel 2

= wie Beispiel 1
jedoch verzichtet der Verkäufer auf die Umsatzsteuerbefreiung
im notariellen Kaufvertrag
denn er liefert an einen Unternehmer

Käufer Uli

- schuldet die Umsatzsteuer aus der Grundstückslieferung
mit 19 v.H. x 1.000.000 = 190.000
- hat den Vorsteuerabzug von 190.000
aus der Grundstückslieferung und
- den Vorsteuerabzug aus der Notar-Rechnung 1.900

13 b Abs.5 UStG

15 Abs.1 Satz 1 Nr.4
UStG

15 Abs.1 Satz 1 Nr.1
UStG

Unbebaute Grundstücke	1.050.000	
Vorsteuer	1.900	
Vorsteuer nach 13 b UStG	190.000	
an		
Bank		1.051.900
Umsatzsteuer nach 13 b UStG		190.000

22.8 Kauf bebauter Grundstücke

- = Kauf von 2 Vermögensgegenständen
 - Boden ohne planmäßige Abschreibung
 - Gebäude mit planmäßiger Abschreibung
- = 2 Vorgänge = 2 Bestandskonten = 2 Bilanzposten

MK BuBA 20

22.9 Aufteilung eines Gesamtpreises

nach Angaben im notariellen Kaufvertrag
soweit nicht willkürlich

(2)

Ohne Angaben im Kaufvertrag

= der Vertrag schweigt

Aufteilung auf Boden und Gebäude

nach dem Verhältnis der Verkehrswerte

(3)

22.10 Anschaffungsnebenkosten

folgen der Aufteilung des Gesamtpreises

Nebenkosten die nur den Boden oder das Gebäude betreffen
werden direkt zugerechnet

z.B. Erschließungskosten betreffen nur den Boden

22.11 Grunderwerbsteuer

entsteht auf den gesamten Kaufpreis

= für Boden und Gebäude

= muss aufgeteilt werden

22.12 Fall

Kauf eines mit einer Produktionshalle bebauten Grundstücks in Hamburg
auf Ziel um 900.000

davon laut notariellem Kaufvertrag 300.000 für den Boden

GrESt-Satz Hamburg 5,5 v.H.

Rechnung über Erschließungskosten 2.400 + USt 456

Notar-Rechnung 4.500 + USt 855

Makler-Rechnung 56.100 + USt 10.659

Zahlung der Erschließungskosten einen Monat später
unter Abzug von 2 v.H. Skonto

Buchungssätze?

22.13 Lösung

Es werden 2 Anlagegüter angeschafft

- Boden und
- Gebäude

Kaufpreis ist aufzuteilen laut Notarvertrag

Erschließungskosten entfallen nur auf den Boden

Restliche Nebenkosten sind aufzuteilen

$300.000/900.000 = 1/3$ auf den Boden und

$600.000/900.000 = 2/3$ auf das Gebäude

	<u>1/3 Boden</u>	<u>2/3 Gebäude</u>
Kaufpreis	300.000	600.000
+ Grunderwerbsteuer (5,5 v.H. x 900.000 =)	16.500	33.000
+ Erschließungskosten	2.400	
+ Notar-Rechnung 4.500	1.500	3.000
+ Makler 56.100	<u>18.700</u>	<u>37.400</u>
= Anschaffungskosten	<u>339.100</u>	<u>673.400</u>

Abziehbare Vorsteuer aus Erschließungs-, Notar- und Maklerkosten gehört nicht zu den Anschaffungskosten

9 b EStG

Buchungssätze**Bei Erwerb**

Boden	339.100
Fabrikbauten	673.400
Vorsteuer (456 + 855 + 10.659 =)	11.970
an	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	974.970
Verbindlichkeiten aus Steuern	49.500

Zahlung der Erschließungskosten

Skontoabzug mindert

- Anschaffungskosten Boden 2 v.H. x 2.400 = 48
- Vorsteuerbetrag 2 v.H. x 456 = 9,12
- Überweisungsbetrag 2 v.H. x (2.400 + 456 =) 2.856 = 57,12

Verbindlichkeiten

aus Lieferungen und Leistungen	2.856
an	
Boden	48,00
Vorsteuer	9,12
Bank	2.798,88

22.14 Abschreibung von Gebäuden

Steuerliche Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden können auch in der Handelsbilanz verwendet werden

(4)

22.15 Lineare Gebäude-AfA

- begünstigte Wirtschaftsgebäude
- andere Gebäude

22.16 Begünstigte Wirtschaftsgebäude

- Im Betriebsvermögen
- nicht Wohnzwecken dienend
- Bauantrag ab 1. April 1985

MK BuBA 20**22.17 Lineare AfA bei Wirtschaftsgebäuden**

bei Bauantrag oder notariellem Kaufvertrag

- ab 2001 jährlich 3 v.H.
- bis 2000 jährlich 4 v.H.

MK BuBA 207 Abs.4 Satz 1
Nr.1 EStG
(5, 6)**22.18 Lineare AfA bei anderen Gebäuden**

- 3 v.H. = 33 1/3 Jahre Nutzungsdauer
falls fertiggestellt ab 1. Januar 2023
- 2 v.H. = 50 Jahre Nutzungsdauer
falls fertiggestellt vom 1. Januar 1925 bis 31. Dezember 2022
- 2,5 v.H. = 40 Jahre Nutzungsdauer
falls fertiggestellt bis 31. Dezember 1924

7 Abs.4 Satz 1
Nr.2 EStG
(6, 7)**22.19 Beispiel**

Kauf einer Montagehalle (Bauantrag 4. Januar 2000)

im Oktober 2025 auf Ziel um 500.000

Anteil Boden 100.000

Grunderwerbsteuer 25.000

Anschaffung

Halle und Boden sind jeweils zu aktivieren mit Anschaffungskosten einschließlich anteiliger Grunderwerbsteuer = Anschaffungsnebenkosten

Buchungssatz

Boden (100.000 + 1/5 x 25.000 =)	105.000	
Fabrikbauten (400.000 + 4/5 x 25.000 =)	420.000	
an		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		500.000
Verbindlichkeiten aus Steuern		25.000

Abschreibung

Halle ist ein Wirtschaftsgebäude

- Im Betriebsvermögen
- nicht Wohnzwecken dienend
- Bauantrag ab 1. April 1985

= Abschreibung mit 3 v.H.

da notarieller Kaufvertrag ab 2001

zeitanteilig für 3 Monate = 3/12

Buchungssatz

Abschreibungen auf Gebäude

(420.000 x 3 v.H. x 3/12 =)

3.150

an

Fabrikbauten

3.150

22.20 Außenanlagen sind

- unselbständige Gebäudeteile oder
- selbständige Außenanlagen

22.21 Unselbständige Gebäudeteile

gehen ein in die Herstellungskosten des Gebäudes

= Abschreibung wie Gebäude

z.B. Öltank im Garten, Wasserleitung außerhalb des Gebäudes

bis zur Grundstücksgrenze

22.22 Selbständige Außenanlagen

sind selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter

= in der Steuerbilanz nur lineare Regel-AfA

z.B. Parkplatz, Stützmauer

(8)

7 Abs.1 EStG

22.23 Technische Anlagen

= Betriebsvorrichtungen in der Steuerbilanz

sind bewegliche Wirtschaftsgüter

z.B. Lastenaufzug