



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

obwohl auch wir mit einigen Einschränkungen leben müssen, freuen wir uns, Ihnen jeden Tag weiterhin mit Rat und Tat zur Seite stehen zu können. Mit Abstand und Maske ist es problemlos möglich, Termine für Wettbewerbsanalysen mit Eigentümern wahrzunehmen oder Einzelbesichtigungen mit Kauf- und Mietinteressenten durchzuführen. Nutzen Sie gerne Telefon und E-Mail, wenn Sie Fragen rund um Ihre Immobilie haben, Sie können natürlich auch separate Telefontermine vereinbaren.

Beachten Sie das Angebot auf der Rückseite: wir empfehlen ein Probe-Abo (3 Ausgaben kostenlos), da die Steuertipps für Hausbesitzer einen Schwerpunkt in jeder Ausgabe bilden.

Mit freundlichen Grüßen

J.-P. Sattler-Riegel

Foto: FUENF6



## Endlich Klarheit bei der Maklerprovision!

Ende 2020 tritt das neue Gesetz zur Regelung der Verteilung der Maklerprovision in Kraft. Ziel des Gesetzes ist es, den Makler als neutralen Mittler zwischen Verkäufer und Käufer zu etablieren. Wie soll dies erreicht werden?



Bisher gab es keine bundeseinheitliche Provisionsregelung in Deutschland, es stand lediglich fest, dass die Gesamtprovision des Immobilienmaklers 6 % zzgl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis beträgt. Je nach Bundesland bezahlte die Provision entweder nur der

Käufer oder nur der Verkäufer oder – wie in NRW seit Jahren üblich – jede Partei 3% zzgl. MwSt.

In der neuen Regelung wird die Provisionsverteilung bundeseinheitlich festgeschrieben (3% zzgl. MwSt. vom Käufer und 3% zzgl. MwSt. vom Verkäufer) und bewirkt damit, dass der Makler neutral gegenüber beiden Parteien ist, da er sein Honorar in gleicher Höhe von beiden erhält.

## Besichtigungen in Corona-Zeiten

Maklern ist es unter den bestehenden Corona-Bedingungen erlaubt, Besichtigungen von Kauf- und Mietobjekten durchzuführen.

Grundsätzlich gilt: es finden nur Einzelbesichtigungen statt. Mehr als zwei Personen aus einem Haushalt sollten nicht dabei sein. Die bekannten Hygieneregeln müssen selbstverständlich beachtet werden.

Aufgrund neuer Erkenntnisse über die Verbreitung

der Corona-Infektionen durch Aerosole wird dringend angeraten, innerhalb der Immobilie nicht nur auf die notwendigen Abstände von mindestens 1,5 m zu achten, sondern immer einen Mund-Nasen-Schutz zu tragen.



Foto: Immobilienkontor Peter Sattler

Um die Gesundheit eines Mieters zu schützen, empfiehlt es sich, Besichtigungen von vermieteten Wohnungen ohne den Mieter durchzuführen, sofern dieser dazu bereit ist. Interessenten sollten sich nicht im Hausflur begegnen. Je nach Objektgröße planen wir dafür entsprechende Besichtigungszeiten.

### Praxistipps:

- Kommen Sie nur zu zweit zu Besichtigungen!
- Mund-Nasen-Schutz nicht vergessen!
- Bitte kommen Sie weder zu früh noch zu spät bzw. halten Abstand vor der Haustür!
- Bringen Sie Ihren eigenen Kugelschreiber mit!
- Nutzen Sie vorhandene Desinfektionsmittel!

### Ihr Maklerteam in Bonn: souverän · freundlich · engagiert



### Ihre Immobilie – unsere Mission

Unser Vortragsabend im Juni musste leider ausfallen. Sobald neue Termine für Informationsveranstaltungen feststehen, finden Sie diese auf [www.sattler-immobilien.de](http://www.sattler-immobilien.de).

# Retten Sie Ihr Geld vor dem Finanzamt

## Steuerzahler-Tip

5/2020  
43. Jahrgang

Steuertipps für den privaten Bereich  
Informationsdienst und Datenbank

Jetzt zur Steuerzahler-Tip-Datenbank anmelden unter [www.gmbh-datenbank.de](http://www.gmbh-datenbank.de) - [www.steuerzahler-tip.de](http://www.steuerzahler-tip.de)

<b>Hausbesitzer-Tipps</b>	
<b>Grundwerbsteuer:</b> Nutzungsüberlassung als Gegenleistung	1
<b>Gesamtkaufpreis:</b> Aufteilung auf Grund und Boden und Gebäude	2
<b>Vermietung und Verpachtung:</b> Abzug nachträglicher Werbungskosten	2
<b>Erhaltungsaufwand:</b> Verteilung auf bis zu fünf Jahre, Fortführung im Erbfall	3
<b>Klimaschutzprogramm:</b> Baubeginn bei begünstigten energetischen Baumaßnahmen	3
<b>Familien-Tipps</b>	
<b>Erbschaftsteuer:</b> Erbschaft/Schenkung vom biologischen Vater	4
<b>Kinderbetreuung:</b> Fahrtkostensatz bei Betreuung durch die Großeltern	4
<b>Berufsausbildung:</b> Umorientierung innerhalb einer Erstausbildung	5
<b>Kindergeld:</b> Zeugnisverweigerungsrecht volljähriger Kinder	5
<b>Arbeitnehmer-Tipps</b>	
<b>Doppelte Haushaltsführung:</b> Lebensmittelpunkt von beiderseits berufstätigen Ehegatten mit Kindern	6
<b>Reisekosten (1):</b> Verpflegungspauschale bei Geschäftsreisen ins Ausland	6
<b>Reisekosten (2):</b> Abrechnung bei einer Fahrtigkeit	7
<b>Weitere Tipps</b>	
<b>Nachzahlungszinsen:</b> Erlass kommt regelmäßig nicht in Betracht	8
<b>Steuererklärungen 2019:</b> Bis wann die Einkommensteuererklärung 2019 abgegeben werden muss (Fristverlängerung)	8

**Auf [www.steuerzahler-tip.de/bonus-tips](http://www.steuerzahler-tip.de/bonus-tips) finden Sie weitere Tipps. Ihr persönliches Passwort: cTzY6**

**Lohnersatzleistungen:** Steuerliche Behandlung von Leistungen im Zusammenhang mit dem Coronavirus

**Grundwerbsteuer Nutzungsüberlassung als Gegenleistung**

Verpflichtet sich der Käufer eines Grundstücks, dieses dem Verkäufer ohne angemessenes Entgelt zur Nutzung zu überlassen, liegt darin eine Gegenleistung für den Erwerb des Grundstücks (BFH, Urteil vom 5.12.2019, Az.: III R 37/19). Bemessungsgrundlage ist dann der Wert der Nutzungen zuzüglich der Zahlung des Käufers bzw. abzüglich der Zahlung des Verkäufers.

**Beispiel:**  
Eine Gemeinde erwarb vom Land ein als Kulturdenkmal bezeichnetes parkähnliches Gelände, das mit acht Gebäuden bebaut war, von denen drei genutzt wurden. Die anderen befanden sich in einem schlechten baulichen Zustand und standen leer. Im Kaufvertrag räumte die Gemeinde dem Verkäufer (dem Land) das Recht ein, seine bisherige Nutzung der Gebäude 2 und 5 zunächst für 30 Jahre unentgeltlich fortzusetzen. Das Land zahlte wegen des schlechten baulichen Zustands und der maroden Erschließung an die Gemeinde (Erwerber) einen Betrag von 100.000 €. Das Finanzamt ermittelte den Wert der Nutzung, zog davon die 100.000 € ab und berechnete auf dieser Basis die Grundwerbsteuer. Das Land beantragte, die Grundwerbsteuer auf 0 € festzusetzen.

Das FG hat den Grundwerbsteuerbescheid aufgehoben. Der Wert der Gegenleistung betrage 0 €. Die Vertragsparteien hätten einen Kaufpreis von minus 100.000 € festgelegt, da sie mit Abbruchkosten gerechnet hätten, die „den Wert des Grund und Bodens und der noch nutzbaren Gebäudeteile sowie des 30-jährigen Nutzungsrechts“ überstiegen. Von erwarteten Kosten in Höhe von ca. 500.000 € sei lediglich ein Anteil von 80% durch Fördermittel gedeckt gewesen. Deshalb habe sich der Verkäufer „auf einen negativen Kaufpreis eingelassen ...“, obwohl er ein 30-jähriges Nutzungsrecht an den Gebäuden 2 und 5 erhalten hat.

Für die Bestimmung der Gegenleistung ist nicht maßgebend, was Käufer und Verkäufer als Gegenleistung für das Grundstück bezeichnen, sondern zu welchen Leistungen sie sich tatsächlich verpflichtet haben. Ob sich der Verkäufer Nutzungen ohne angemessenes Entgelt vorbehalten hat, ist durch Auslegung des Kaufvertrags zu ermitteln. Die Gemeinde hat dem Land als Verkäufer das Recht eingeräumt, seine bisherige Nutzung der Gebäude 2 und 5 für 30 Jahre unentgeltlich fortzusetzen.

Unentgeltlich bedeutet, dass die Gemeinde vom Verkäufer kein gesondertes Entgelt für die Überlassung der

## Erscheinungsweise, Umfang

- Erscheint seit über 40 Jahren monatlich mit durchschnittlich 15 Steuertipps und zusätzlichen Online-Bonustipps
- 8 Seiten DIN-A 4
- als Printversion und – wahlweise – als E-Paper

## Themenschwerpunkte

- Steuertipps für Kapitalanleger, Familien, Hausbesitzer, sowie Arbeitnehmer
- Steuern sparen durch Werbungskosten, Sonderausgaben und außergewöhnliche Belastungen
- Steuerersparnisse durch Kinder
- Erbschaft- und Schenkungsteuertipps

## Nutzen für Sie

- Herausfilterung der für Sie wirklich wichtigen Informationen aus einer Flut von Veröffentlichungen
- Zahlreiche Anregungen für die steuerlich optimale Gestaltung der privaten Verhältnisse

## Gratis für Abonnenten

- Datenbank mit allen Inhalten des *Steuerzahler-Tip* seit 2003 inklusive Verlinkung zu Gesetzestexten, Volltexturteilen usw. für Informationen „auf Abruf“
- Redaktions-Hotline zu Steuer-Fachleuten für vertiefende Fragen

## Ergebnisse der letzten Leser-Befragung:

- 96% unserer Leser bewerten den Steuerzahler-Tip mit „sehr gut“ oder „gut“.

Weitere Informationen auf  
[www.steuerzahler-tip.de](http://www.steuerzahler-tip.de)

## » Testen Sie den Steuerzahler-Tip – Print und E-Paper

Ja, ich möchte 3 Ausgaben des *Steuerzahler-Tip* kostenlos testen.

Ich wünsche (bitte ankreuzen)

- die Print-Fassung per Post  
 die Digital-Fassung per Mail

Wenn Sie innerhalb von 10 Tagen nach Erhalt der 3. Ausgabe nichts Gegenteiliges von mir hören, erhalte ich die Print-Fassung für 48 € im Jahr inkl. MwSt., zzgl. Versandkosten per Post zugesandt. Für die Digital-Fassung zahle ich 40 € inkl. MwSt. pro Jahr und spare die Versandkosten. Die Rechnung zahle ich jährlich im Voraus. Kündigen kann ich mit 4-wöchiger Frist zum Ende eines Bezugsjahres.

Bestellung per Fax an: 02 28 951 24-90

(oder per Brief an unten stehende Adresse)

Firma

Name, Vorname

Straße, Nr.

PLZ, Ort

Tel./Fax

E-Mail

Datum  Unterschrift