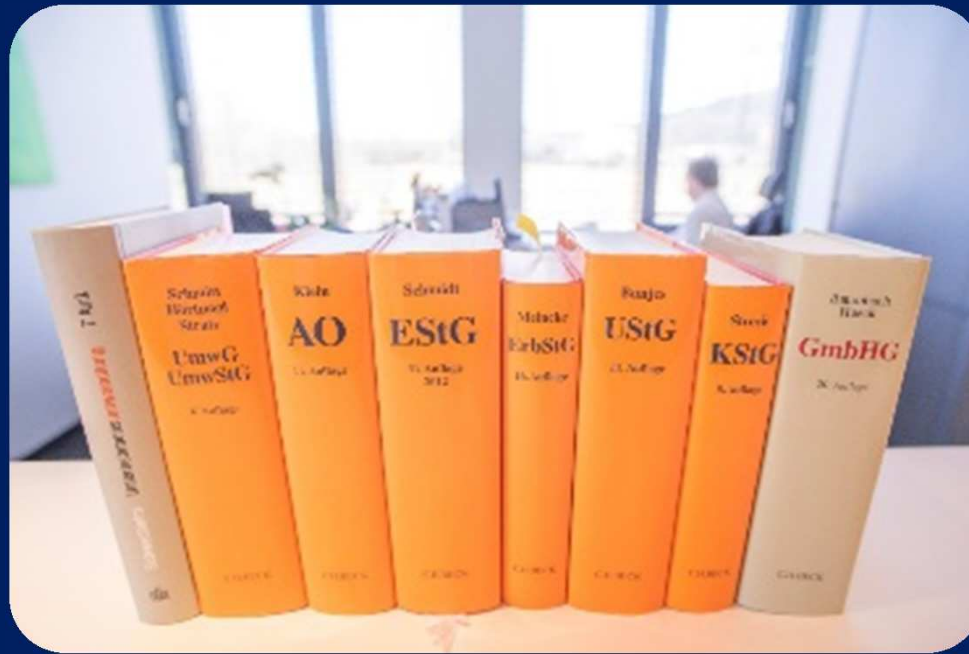


Spitz ImmobilienSteuerForum & Akademie

spitzfindig



Spitz Akademie – Seminare Digital

spitzfindig

Immobilien
Steuer Forum

Fragen und
Antworten im
Forum
&
Impulsthemen

Basis- und
Spezial-Seminare
zur Wissens-
vermittlung

Tutorials und
Workshops mit
Schritt für Schritt
Anleitung und
praktischen
Fällen

Spitz Akademie – ImmobilienSteuerForum

spitzfindig



- Wöchentliches (14tägiges) Steuerforum (Zoom, jeweils 1,5-2 Std)
- Fragen der Teilnehmer werden im Forum beantwortet
- Erster kostenloser Pilottermin soll den Bedarf klären
- Termine mit wechselnden Zeiten werden jeweils 4 Wochen vorher bekanntgegeben
- Jahresgebühr – Vertrag wird gerade erarbeitet
- Forumsteilnahme stellt keine individuelle Steuerberatung dar
- Hintergründe, Ursachen und Vorgehensweisen *Warum ist es so?*
- Sachverhalte, die dem Datenschutz unterliegen, sollten in individuellen Beratungen erörtert werden. Die Teilnehmer sind sich darüber bewusst.

spitzfindig

Immobilien
Steuer
Forum

Fragen und
Antworten
im Forum
&
Impulsthemen

Basis- und
Spezial-
Seminare
zur Wissens-
vermittlung

Tutorials
und
Workshops
mit Schritt
für Schritt
Anleitung
und
praktischen
Fällen

Basis- und
Spezial-Seminare
zur Wissens-
vermittlung

Immobiliensteuern

- Grundkurs Steuern für Immobilienunternehmer
- Grundlegende Übersicht über Rechtsformen und die Rechtsformwahl hinsichtlich Haftung, gesellschaftsrechtliche sowie steuerrechtliche Gestaltungsoptionen
- Immobilien im Privatvermögen und Betriebsvermögen (grundsätzliche Abgrenzungen, zivil- und steuerrechtliche Abgrenzung, Betriebsaufspaltung, ...)
- Immobilien und Umsatzsteuer
- Verschenken und Vererben von Immobilien (Bewertung von Immobilien bei Schenkungs- und Erbanfall, Nießbrauch, Wohnrechte und Dauerwohnrechte, ...)
- Immobilienvermögen in der Ehe und Familie (zivilrechtliche und steuerliche Gestaltungen, Verkauf und Vermietung an nahestehende Personen)
- Familien Personengesellschaften – Familien KG
- Erwerb von Immobilien (Aufteilung Grund und Boden, Zubehör, ...)
- Sonderabschreibungen bei Denkmalschutzimmobilien und Sonderabschreibungen für neuen Wohnraum nach §7b EStG
- Gewerblicher Grundstückshandel (steuerliche Sichtweise und Rechtsfolgen)
- Sorgfaltspflichten des Immobilienunternehmers (Steuern, Bauabzugsteuer, Sozialversicherung, Zoll, Rechnungsstellung, Handwerkerleistungen, Buchführung, ...)

spitzfindig

Immobilien
Steuer
Forum
Fragen und
Antworten
im Forum
&
Impulsthemen

Basis- und
Spezial-
Seminare
zur Wissens-
vermittlung

Tutorials
und
Workshops
mit Schritt
für Schritt
Anleitung
und
praktischen
Fällen

Basis- und
Spezial-Seminare
zur Wissens-
vermittlung

- Grundlegende Geschäftsmodelle, sowie rechtliche und kaufmännische Anforderungen an das Bauträgergeschäft (MaBV)
- Definition von steuerlich wichtigen Grundbegriffen für Immobilien (z.B. Besitz, Eigentum, Betriebsausgaben, Werbungskosten, Anschaffungskosten, Abschreibungen, ...)
- Die erweiterte Gewerbesteuerkürzung bei vermögensverwaltenden Gesellschaften (vGmbH etc.)
- Grunderwerbsteuer – Basissachverhalte beim Erwerb sowie bei Veränderungen in Gesellschafterstrukturen von Gesellschaften mit Immobilienvermögen
-

Existenzgründerseminare allgemein

- Geschäftsmodell, Strategie und Businessplan
- Preisgestaltung für Selbständige und Gründer
- Rechtsformen, Steuern und Buchführungspflichten für Existenzgründer
- Die Gründung eines Einzelunternehmens oder einer Kapitalgesellschaft – praktische Vorgehensweise an Beispielen

spitz&findig



Controlling

- Ermittlung von Kalkulationsgrundlagen für Handwerksunternehmen / Bauhandwerker
- Ermittlung von Kalkulationsgrundlagen für Industrieunternehmen Teil 1
- Ermittlung von Kalkulationsgrundlagen für Industrieunternehmen Teil 2
- Controlling im mittelständischen Bau- und Anlagenbauunternehmen
- Controllinggrundlagen, Finanzen und Konzernreporting für Nicht-Controller (wendet sich insbesondere an (angehende) Fach- und Führungskräfte in großen Unternehmen, denen betriebswirtschaftliche Grundlagen fehlen)
-

Spitz Akademie Tutorials & Workshops



spitzfindig

Immobilien-
Steuer-
Forum
Fragen und
Antworten
im Forum
&
Impulsthemen

Basis- und
Spezial-
Seminare
zur Wissens-
vermittlung

Tutorials
und
Workshops
mit Schritt
für Schritt
Anleitung
und
praktischen
Fällen

Tutorials und
Workshops mit
Schritt für Schritt
Anleitung und
praktischen
Fällen

- Businessplan und Finanzierungsunterlagen für Immobilienunternehmer – Schritt für Schritt-Tutorial
- Einkommensteuererklärung für Immobilienunternehmer selbst erstellen; Schritt für Schritt am Beispielfall erklärt – mit 2 Nachfolgeterminen für konkrete Rückfragen
- Mieterverwaltung ... Abrechnung der Betriebskosten als Vermieter Mieterhöhungsverlangen ... – Schritt für Schritt-Tutorial
- ...
- ...

Fragen & Themen heute

spitzfindig

- Ich weiß, dass deine Kunden für banale Flip-Objekte gern mit Einzelunternehmen arbeiten... („Ehegattenschaukel“ ist mir bekannt). Warum stehen manche Steuerberater dem skeptisch gegenüber (mein Steuerberater auch :)) und bei welchen Beträgen siehst du die Grenze zur GmbH-Gründung, wenn man neben Buy and Hold-Objekte ab und zu flippen möchte?
 - Wenn man Immobilien direkt über eine Stiftung kauft, wie funktioniert die steuerfreie Übertragung nach 10 Jahren auf eine andere Stiftung wegen der Erbersatzsteuer?
 - Steueroptimierung bei Fix und Flip-Geschäften als Eigennutzer: Was gilt alles als Eigennutzung – nur Erst- oder auch Zweitwohnsitz / auch eigene Kinder gelten als Eigennutzer ?
 - Optimale steuerliche Vertragsgestaltung bei Zusammenarbeit mit einem CoInvestor für beide Seiten
 - Instandhaltungsrücklage bei ETW's bei Bemessungsgrundlage für Grunderwerbssteuer beim Kauf einer ETW weiterhin abziehbar?
 - Thema Sanierung - 3 Gewerkeregel
Sanierung eines EFH mit aktuellem mittlerem im 4. Jahr: eigentlich ist eine Grundsanierung notwendig (Dach, Elektro, Sanitär, Fenster, Heizung).
1. Wie ist der Standard bzw. die Standard-Hebung zu bewerten
 2. Was passiert, wenn man das 4. ff. Gewerk saniert?
 3. Gibt es (sinnvolle) Alternative z.B. zeitliche Streckung etc.

Fragen & Themen heute

spitzfindig

Käuferlicher Erwerb des elterlichen EFH (Vorziehen des Erbes)

- Ziel: Hebung der AfA im Vergleich zum Erbe und im weiteren Lebensabend der Eltern die Unterhaltungskosten zu halbieren (via Steuerabschreibung)
- Sinnvolle Ausgestaltung möglich?
 - vereinbarte Miete 65% der ortsüblichen Miete?
 - Verkäuferdarlehen
 - Übertragung 50% der Forderung auf Enkel/meine 2 Kinder zur Ausnutzung der Freibetrag

Fragen & Themen heute

spitzfindig

- **1. Thema: Steuerfreier Verkauf einer Eigentumswohnung nach ausschließlicher Eigennutzung nach §23 Abs. 1 S. 3 EStG (1. Halbsatz ohne Frist, also kürzer als 3 Kalenderjahre bzw. 2 Silvester, siehe Markierung unten)**
- **Konkretes Beispiel:** ETW wurde Anfang 2020 privat gekauft und befindet sich seitdem in der Renovierung. Sie wurde nicht vermietet. Sie wurde faktisch noch nicht selbst bewohnt. Es wurde noch kein 1. oder 2. Wohnsitz angemeldet.
- Finanzierung ist variabel.
- Bei Kauf waren sowohl Selbstnutzung, Vermietung oder Verkauf mögliche Optionen.
- So wie ich die Ausführungen zum Urteil verstehe, kann es sich um eine Zweitwohnung ohne beruflichen Bezug handeln.
- Wie lange und wie intensiv muss die ETW (als Erst- oder Zweitwohnsitz ohne beruflichen Bezug) selbst bewohnt werden, um den §23 Abs. 1 S. 3 EStG zu nutzen. Widerspricht die Renovierungszeit einer „Nutzung zu eigenen Wohnzwecken“? Welches Vorgehen wäre sinnvoll?
- Falls es hier Probleme gibt beim steuerfreien Verkauf ohne Frist (erster Halbsatz), wäre es dann sinnvoll mit einem Verkauf bis 2022 zu warten, um alternativ unter die Regelung mit den 3 Kalenderjahren zu fallen? Hier wurde faktisch ja nicht die ganze Zeit bewohnt.
- Lässt sich diese Regelung für wiederholte kurzfristige Eigennutzung anwenden, also indem man von selbstgenutztem Objekt zu selbstgenutztem Objekt umzieht oder sogar mehrere Zweitwohnungen unterhält? Wo beginnt der Gestaltungsmissbrauch?
- §23 Abs. 1 S. 3 EStG ¹³*Ausgenommen sind Wirtschaftsgüter, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden;*
- *BFH Urteil v. - IX R 37/16 BStBl 2017 II S. 119 <https://datenbank.nwb.de/Dokument/Anzeigen/709959/>*

Fragen & Themen heute

spitzfindig

- **2. Thema: Kein anschaffungsnaher Aufwand vor Anschaffung**
- Nach dem beigefügten Artikel, kommt die Rechtsprechung zu dem Schluss, dass Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung, welche vor Anschaffung des Objektes anfallen, nicht bei der 15% Grenze zu berücksichtigen sind.
- **Fragen:**
- Wie lässt sich Rechtsprechung nutzen, um zu vermeiden, dass die 15% Grenze überschritten wird?
- Wie müsste der Kaufvertrag hinsichtlich des Anschaffungszeitpunktes gestaltet werden?
- **Quellen**
- https://www.haufe.de/steuern/kanzlei-co/kein-anschaffungsnaher-aufwand-vor-anschaffung_170_522040.html
- <https://www.nwb-experten-blog.de/anschaffungsnahe-herstellungskosten-15-prozent-grenze-gilt-nur-fuer-aufwendungen-nach-erwerb/>
- Wird die Instandhaltungsrücklage bei einem bilanzierenden Immobilienunternehmen mit einem Objekt im AV bilanziert?
- Werden erhaltene Kautionen gebucht? (Konto lautet auf den Mieter).

Feedbackbogen

spitz&findig

Spitz ImmobilienSteuerForum und digitale Seminare

Feedback zum Pilottermin am Donnerstag, den 08. April 2021

1) Wie stufen Sie das Angebot eines ImmobilienSteuerForums allgemein ein?

- Sehr nützlich eher nützlich
 weniger nützlich überhaupt nicht nützlich

2) Würden Sie eher ein wöchentliches Forum (min. 40 Termine/Jahr, 2.000 € Jahresbeitrag) oder ein zweiwöchentliches Forum buchen (min. 20 Termine/Jahr, 1.000 € Jahresbeitrag)?

- Wöchentliches Forum
 Zweiwöchentliches Forum

3) An welchen Wochentagen passt es Ihnen in der Regel am besten?

- | <u>Vormittags</u> | <u>Nachmittags</u> | <u>Abends</u> |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Montag | <input type="checkbox"/> Montag | <input type="checkbox"/> Montag |
| <input type="checkbox"/> Dienstag | <input type="checkbox"/> Dienstag | <input type="checkbox"/> Dienstag |
| <input type="checkbox"/> Mittwoch | <input type="checkbox"/> Mittwoch | <input type="checkbox"/> Mittwoch |
| <input type="checkbox"/> Donnerstag | <input type="checkbox"/> Donnerstag | <input type="checkbox"/> Donnerstag |
| <input type="checkbox"/> Freitag | <input type="checkbox"/> Freitag | <input type="checkbox"/> Freitag |

4) Haben Sie Interesse an einem zusätzlichen kostenpflichtigen digitalen Seminarangebot (1x/Monat, Kosten je nach Dauer)?

- Ja
 Nein

5) Haben Sie Interesse an einer kleinen Benchmark-Gruppe zum gegenseitigen Austausch und Vergleich (moderiert durch Georg Spitz)?

- Ja
 Nein

Per Mail an: immo@spitz-beratung.de

Per Fax an: 09181/23223-9



6) Würden Sie es begrüßen, wenn Teilnehmer innerhalb der ersten 4 Wochen kostenlos vom ImmobilienSteuerForum zurücktreten könnten?

- Ja
 Nein

7) Welche ergänzenden Angebote oder Services würden Sie sich wünschen?

8) Wir planen auch kurze Impulsvorträge mit anschließender Fragerunde von Dritten (z.B. Banken, Versicherern, Gutachtern etc.). Besteht an einem solchen Angebot Interesse?

- Ja
 Nein

9) Was sind Ihre aktuellen Fragen oder Themenwünsche?

10) Was würden Sie sich zusätzlich noch wünschen? Haben Sie weitere Anregungen, Vorschläge oder Kritik?

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!!

Spitz Wirtschafts- & Steuerberatung

Steuerberater Georg Spitz
Sachsenstraße 2
92318 Neumarkt

Tel.: 09181/23223-0
Mail: info@spitz-beratung.de
Web: www.spitz-beratung.de

Per Mail an: immo@spitz-beratung.de

Per Fax an: 09181/23223-9

