



IVD West e.V.

Nordrhein-Westfalen
Rheinland-Pfalz
Saarland

IMMO

PROFESSIONAL

Offizielle Fachzeitschrift des Immobilienverband Deutschland IVD · Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region West e.V.



Die Novelle: EnEV 2014

Ausgabe 4/2013 · Euro 6,20 · C 46527

www.ivd-west.net

Einkommensteuer

Das EStG enthält spezielle Bewertungsvorschriften, die denjenigen des BewG vorgehen.

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten

In der Bilanz werden Grundstücke mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Dieser Wert stellt auch die Bemessungsgrundlage für die Gebäude-Abschreibungen (AfA) dar (§ 7 Abs. 1 EStG).

Aufteilung der Anschaffungskosten in einen Gebäude- und einen Bodenwertanteil

Wird ein bebautes Grundstück gekauft, so müssen die Anschaffungskosten in einen Gebäude- und einen Bodenwertanteil aufgeteilt werden. Denn nur der Gebäudewertanteil der Anschaffungskosten bildet die Bemessungsgrundlage für die AfA. Maßgeblich ist das Verhältnis der Verkehrswerte des Bodens und des Gebäudes zueinander.

Teilwert

Wird ein Grundstück aus dem Betriebsvermögen entnommen, ist die Differenz zwischen dem Teilwert und dem Buchwert als Gewinn zu versteuern. Wird ein Grundstück aus dem Privatvermögen in das Betriebsvermögen eingelegt, ist es mit dem Teilwert anzusetzen. Unter bestimmten Umständen ist eine Abschreibung auf den niedrigeren Teilwert möglich.

Teilentgeltliche Übertragung

Wird ein Grundstück teilentgeltlich übertragen, so wird der Vorgang in eine vollentgeltliche und eine unentgeltliche Übertragung aufgespalten (Trennungstheorie). Maßgeblich ist dabei das Verhältnis des Verkehrswertes des Grundstücks zu dem Wert der übernommenen Verbindlichkeit. Der Wert des unentgeltlich übertragenen Teils des Grundstücks unterliegt der Schenkungsteuer. Die Übertragung des übrigen Teils des Grundstücks ggf. der Grunderwerbsteuer.

Erbchaftsteuer

Für die Erbschaftsteuer sollen alle Wirtschaftsgüter möglichst mit dem gemeinen Wert bewertet werden. Dieser entspricht dem Verkehrswert. Das Bewertungsgesetz enthält Regelungen, wie dieser Wert zu ermitteln ist. Dabei lehnt sich das Gesetz an die anerkannten Wertermittlungsverfahren an. Bei Inkrafttreten der Erbschaftsteuerreform galt die Wertermittlungsverordnung (WertV) aus dem Jahr 1988, die zum 1. Juli 2010 durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) abgelöst wurde.

Zuständig für die Bewertung ist die Bewertungsstelle des Lagefinanzamtes. Dieses erlässt einen Bescheid über den Grundbesitzwert, der an den Erben oder den Beschenkten (Erwerber) geschickt wird. Innerdienstlich wird dieser Wert dem Finanzamt, das für die Erbschaftsteuer zuständig ist, mitgeteilt. Der Bescheid über den Grundbesitz ist ein Grundlagenbescheid, der selbstständig anfechtbar ist. Das Erbschaftsteuer-Finanzamt erlässt auf der Grundlage des Bescheides über den Grundbesitzwert den Erbschaftsteuerbescheid.

Ohne fachgerechte Montage nützt das beste Fenster nichts!

TRI●●STOP Dichtsystem RENO

- keine Verputzarbeiten erforderlich
- ansprechende Optik
- verschiedene Oberflächendekore
- dauerhafte Funktion
- Ausbildung einer definierten Fuge
- komplettes System



TRI●●●
Building Systems

Ziegelbreite 6 · D-84166 Adlkofen bei Landshut
Tel. +49 (0)8707 93852-0 · Fax +49 (0)8707 93852-29
E-Mail: info@triooo.eu · Web: www.triooo.eu

TRiOOSTOP-Dichtsystem RENO

RenovierungsDichtleisten mit weißer Oberfläche und Dekor



Die Innovation in der umgangssprachlich als „RAL-Montage“ bezeichneten Fenster- und Türenabdichtung in der Renovierung/Modernisierung.

Mit den neuen, analog zum 2010 erschienenen „Leitfaden zur Montage“ der RAL-Gütegemeinschaft Fenster und Haustüren e.V. entwickelten RenovierungsDichtleisten als Bestandteil des TRiOOSTOP Dichtsystems RENO können nun erstmalig auch folierte Fenster- und Türelemente mit dazu passenden Oberflächendekoren abgedichtet werden.

Das TRiOOSTOP Dichtsystem RENO umfasst die komplette Abdichtung, von den RenovierungsDichtleisten bis hin zur schlagregendichten Alu-Fensterbank.

Die RenovierungsDichtleisten gewährleisten sowohl bei geringen als auch bei großen Bewegungen eine optisch einwandfreie Funktion und sind dauerhaft luft-, bzw. schlagregendicht. Weiterhin wird die Anwendung für nahezu alle Arten und Größen von Einbauteilen wie z.B. Fenster und Türen abgedeckt, wobei die zu erwartenden Bewegungen (z.B. thermisch oder materialbe-

dingt) optisch kaum wahrnehmbar sind. Das TRiOOSTOP Dichtsystem RENO mit der integrierten Dichtstoffflanke sichert dauerhaft und wartungsfrei den Baukörperanschluss zwischen Bestand und Bauelement. Durch die verschiedenen Oberflächendekore ergeben sich vielfältige Gestaltungs- und Anwendungsmöglichkeiten mit einer unauffälligen und ansprechenden Optik im Einbauzustand nebst einer einfachen und sicheren Verarbeitung, welche mit wenig Zeitaufwand kosteneinsparend das optimale Ergebnis leistet. Im Gegensatz zu anderen vergleichbaren Techniken bringt die neue RenovierungsDichtleiste durch die einfache Verarbeitung ein hohes Maß an Sicherheit. Durch die schnelle und sichere Verarbeitung wird der Faktor „Montagekosten“ deutlich reduziert.

Die Abdichtung erfolgt ohne schmutzintensive Arbeiten direkt zur bestehenden Hülle (Innenputz, Außenputz, Dämmschicht) und verhindert so eine Hinterläufigkeit der Konstruktion. Weitere zusätzliche Abdichtungsmaßnahmen sind nicht mehr erforderlich.

Eine optische Kennzeichnung durch die farbliche Gestaltung der Schaumklebebänder (innen rot, außen grün) gewährleistet einen





Triostop
Dichtsystem RENO



sicheren Einsatz und Unterscheidung der Produkte für die Anwendung im Innen- und Außenbereich.

Die neue Funktionstechnik bringt in allen oben genannten Produkt- und Anwendungsmöglichkeiten erhebliche Vorteile und definiert dadurch neuartig den Stand der Technik im Blick auf die geltenden bzw. neuen Anforderungen an die Produktlösungen in den Bereichen höhere Bewegungen, Sicherheit, Funktionalität, Verarbeitung und Optik.

Sichere und optisch ansprechende Fugenausbildungen sparen nicht nur bares Geld hinsichtlich der Energieeinsparung, sondern schützen auch die Gebäudehülle vor Schäden.

Um eine optimale Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten zu erreichen gibt es die Renovierungsdichtleisten in verschiedenen Breiten.

TRiooo Building Systems GmbH

Ziegelbreite 6, D-84166 Adlkofen

Tel.: +49 (0)8707 93852-0

Fax: +49 (0)8707 93852-29,

Email: info@triooo.eu

Web: www.triooo.eu