



Steuern rund ums Haus



**Bund der Steuerzahler
Deutschland e.V.**



Steuern rund ums Haus



**Bund der Steuerzahler
Deutschland e.V.**

Gemeinsam erreichen wir mehr!

Wir bieten

- ✓ Geldwerte Hinweise und Tipps
- ✓ Das Wirtschaftsmagazin DER STEUERZÄHLER
- ✓ Broschüren und Ratgeberreihen mit über 100 Themen
- ✓ Informationsveranstaltungen für Mitglieder
- ✓ Ansprechpartner für grundsätzliche Fragen
- ✓ Informationen zu Steuern und kommunalen Gebühren
- ✓ Expertenrat zu BdSt-Musterprozessen

Wir sind aktiv

- ✓ Wir nehmen für Sie Einfluss auf die Steuer-, Finanz- und Haushaltspolitik.
- ✓ Wir setzen uns für die sparsame und wirtschaftliche Verwendung Ihrer Steuergelder ein.
- ✓ Mit Musterprozessen kämpfen wir für Ihre Rechte vor Gericht – wenn nötig durch alle Instanzen.



Werden Sie aktiv!



Unser Newsletter

Welche spannenden Neuigkeiten gibt es rund um das Steuerrecht oder die Finanzpolitik? Möchten Sie wissen, mit welchen Steuertipps Sie bares Geld sparen können?

Dann abonnieren Sie doch einfach unseren kostenlosen Newsletter auf www.steuerzahler.de/newsletter



Newsletter „Der Steuerwächter“

Interessante News rund um das Thema Steuergeldverschwendung und die ausufernde Subventionspolitik der Bundesregierung:

Bleiben Sie auf dem Laufenden, abonnieren Sie unseren Newsletter unter „Der Steuerwächter“ www.schwarzbuch.de/newsletteranmeldung



Probexemplar DER STEUERZÄHLER

Das Wirtschaftsmagazin DER STEUERZÄHLER informiert Sie über die Themen Steuern, Haushalt und Finanzen sowie Arbeit und Soziales. Profitieren Sie zusätzlich von unserem Steuerservice.

Rufen Sie uns an und bestellen Sie Ihr kostenfreies Probexemplar unter unserer Servicenummer 0800 / 883 83 88



**Werden Sie Mitglied! Rufen Sie uns an:
Tel. 030 - 25 93 96 0 oder online unter
www.steuerzahler.de/mitglied-werden**

**Bund der Steuerzahler Deutschland e.V.
Reinhardtstraße 52
10117 Berlin**

**info@steuerzahler.de
Tel. 030 - 25 93 96 0**

Inhaltsverzeichnis

VORWORT	7
ERWERB DER IMMOBILIE	
Grunderwerbsteuer	10
Grundsteuer	12
SELBSTNUTZUNG DER IMMOBILIE	
Baudenkmale	15
Wohn-Riester	15
Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen	16
Energetische Gebäudesanierung	22
Zweitwohnungsteuer	28
VERMIETUNG DER IMMOBILIE	
Welche Einnahmen müssen versteuert werden?	30
Werbungskosten – das kann abgesetzt werden	31
Mietverhältnisse mit nahen Angehörigen	46
Überschusserzielungsabsicht	48
Umsatzsteuer	49
Besonderheiten bei Ferienwohnungen	51
Abzugsbesteuerung bei Bauleistungen	54
VERÄUßERUNG DER IMMOBILIE	
Grundsatz: Steuerfreiheit	56
Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften	56
Sonderregelung für eigengenutzte Immobilien	59
Gewerblicher Grundstückshandel	62
VERERBUNG DER IMMOBILIE	
Steuerklassen und Freibeträge	65
Bewertung von Grundvermögen	66
Besteuerung von Grundvermögen	68
Übertragungsmöglichkeiten	70

Vorwort



Liebe Leserin, lieber Leser,

viele Steuerzahlerinnen und Steuerzahler sind Immobilieneigentümer. Viele planen, eine Immobilie zu erwerben. Mit dem Eigentum an einer Immobilie sind steuerliche Folgen verknüpft, deren Kenntnis dem Steuerzahler viel Geld sparen kann.

Ob die Immobilie selbst genutzt oder vermietet wird: Das Thema „Steuern rund ums Haus“ bleibt ständig aktuell. Das beginnt beim Erwerb, reicht über die Zeit der Vermietung oder Selbstnutzung bis zur Veräußerung. Immobilienbesitzer sollten wissen, was auf sie zukommt, wo eventuell Geld gespart oder verschenkt wird. Denn ob und in

welcher Höhe Aufwendungen steuerlich abzugsfähig sind, Zweitwohnungsteuer zu zahlen ist oder was passiert, wenn die Immobilie veräußert oder vererbt wird, sind wichtige Fragen. Sie betreffen Ihren Geldbeutel. Wer sich in diesen Fragen auskennt, spart Geld.

Der Bund der Steuerzahler hat deshalb den vorliegenden Leitfaden erarbeitet. Er stellt einen wertvollen und geldwerten Hinweis für jeden Immobilienbesitzer dar, soll und kann allerdings – schon wegen der sich ständig ändernden Rechtslage – nicht die individuelle Beratung durch die steuerberatenden Berufe ersetzen.

Wir wünschen Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre.

Ihr Bund der Steuerzahler



Erwerb der Immobilie



Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf Immobilien im Privatvermögen.

Sofort nach dem Erwerb einer Immobilie kommt man zumindest mit zwei Steuerarten in Berührung. Zum einen mit der Grunderwerbsteuer, die einmalig im Zeitpunkt des Erwerbs fällig wird. Zum anderen mit der Grundsteuer, die jährlich wiederkehrend zu entrichten ist.

Grunderwerbsteuer

Die wichtigsten Fälle, in denen Grunderwerbsteuer anfällt, sind:

- Kauf
- Tausch
- Zwangsversteigerung
- Erbbaurecht

Die Grunderwerbsteuer stellt beim Immobilienerwerb einen nicht unerheblichen Kostenfaktor dar. Sie beträgt je nach Bundesland 3,5 bis 6,5 Prozent der Bemessungsgrundlage. Beim Kauf ist die Bemessungsgrundlage in der Regel der Kaufpreis.

BEISPIEL:

Herr Steuerzahler erwirbt ein Reihenhaus in Stuttgart zu einem Kaufpreis von 500.000 €. Das Finanzamt wird hierfür 25.000 € (5 % von 500.000 €) Grunderwerbsteuer festsetzen.



Damit nicht mehr Grunderwerbsteuer bezahlt werden muss als unbedingt nötig, empfiehlt es sich, den Kaufpreis für die Immobilie einerseits und das mitverkaufte Zubehör andererseits aufzuteilen. Das Zubehör unterliegt nämlich als bewegliche Sache nicht der

Grunderwerbsteuer. Die Abgrenzung, was zum Gebäude gehört (wesentlicher Bestandteil) und was Zubehör ist, kann im Einzelfall schwierig sein. Im Zweifel ist die so genannte

Verkehrsanschauung maßgebend. Zubehör ist z. B. der Heizölvorrat, eine Küche oder ein Einbauschränk, der auch an anderer Stelle verwendet werden könnte.

BEISPIEL:

In dem Kaufpreis des obigen Beispiels (500.000 €) ist Zubehör im Wert von 25.000 € enthalten. Der Verkäufer und Herr Steuerzahler lassen dies vom Notar gesondert aufnehmen, sodass der Kaufpreis für Grundstück und Gebäude nur mehr 475.000 € beträgt. Das Finanzamt verlangt hierfür nun 23.750 € Grunderwerbsteuer, also immerhin 1.250 € weniger als im ersten Beispiel.



Wichtig zu wissen: Werden Grundstücke zwischen mehreren Personen getauscht, so fällt für jedes dieser Grundstücke die volle Grunderwerbsteuer an. Es gibt aber auch Fälle, in denen beim Erwerb eines Grundstücks keine Grunderwerbsteuer anfällt. Dies sind u. a.:

- Die Anschaffungskosten des Grundstücks betragen nicht mehr als 2.500 Euro
- Der Erwerb im Rahmen einer Schenkung
- Der Erwerb im Erbfall
- Der Erwerb durch den Ehegatten bzw. eingetragenen Lebenspartner des Veräußerers
- Der Erwerb durch den früheren Ehegatten, bzw. eingetragenen Lebenspartner des Veräußerers im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung nach der Scheidung, bzw. Aufhebung der Lebenspartnerschaft
- Der Erwerb durch Personen, die mit dem Veräußerer in gerader

Linie verwandt sind (z. B. Kinder von ihren Eltern), wobei Stiefkinder den Kindern gleichgestellt sind. Die Steuerbefreiung ist auch auf die Ehegatten der Verwandten in gerader Linie anzuwenden

Wird das Grundstück von einem Bauträger gekauft und gleichzeitig vereinbart, dass dieser auch das Haus erstellt (z. B. beim schlüsselfertigen Bauen), so stellt sich die Frage, ob die Grunderwerbsteuer nur für das Grundstück oder auch für das – im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht erstellte – Gebäude erhoben werden darf. Ob als Gegenstand eines Erwerbsvorgangs das noch unbebaute oder das zukünftig bebaute Grundstück anzusehen ist, muss nach den Umständen des Einzelfalls beurteilt werden. Es kommt darauf an, ob die Bebauung eines im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch unbebauten Grundstücks auf der alleinigen Initiative des Grundstückserwerbers beruht. Dann nämlich ist Gegenstand des Grunder-

werbs lediglich das unbebaute Grundstück. Gelingt es aber dem Verkäufer, den Erwerber entweder durch rechtsgeschäftliche Vereinbarungen oder durch Herstellung eines objektiven Zusammenhangs zwischen Grundstückskaufvertrag und Bauerrichtungsvertrag an eine geplante Bebauung des Grundstücks zu binden, so liegt ein einheitliches Vertragswerk vor, das insgesamt als bebautes Grundstück der Grunderwerbsteuer unterliegt. In diesem Fall verlangt das

Finanzamt Grunderwerbsteuer sowohl für das Grundstück als auch für das Gebäude.

Nachdem der Kaufvertrag beim Notar geschlossen wurde, sendet das Notariat eine Ausfertigung des Kaufvertrags an das Finanzamt. Auf der Grundlage des im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises setzt dann das Finanzamt die Grunderwerbsteuer fest und versendet den Grunderwerbsteuerbescheid.



BEISPIEL:

Familie Albert erwirbt vom Bauträger Mörtel & Söhne ein Grundstück in der Musterstraße 11 im Wert von 250.000 € und schließt mit der Firma Mörtel & Söhne gleichzeitig einen Vertrag über die schlüsselfertige Erstellung des Hauses Modell „Abendsonne“ zum Preis von 400.000 €.

Das Finanzamt setzt für die Alberts folgende Grunderwerbsteuer fest: Grundstück 250.000 € + Gebäude 400.000 € = 650.000 €, davon 5 % ergibt 32.500 € Grunderwerbsteuer.

Die Familie Berta hingegen kauft in der Musterstraße 15 nur das Grundstück im Wert von 250.000 € von den Cäsars. Familie Berta beauftragt einen Architekten mit der Bebauung des Grundstücks. Das Haus wird etwa 450.000 € kosten. Da hier kein sog. einheitliches Vertragswerk von Grundstückserwerb und Bebauung vorliegt, wird von den Bertas nur Grunderwerbsteuer für das Grundstück in Höhe von 5 % von 250.000 € = 12.500 € erhoben.

Grundsteuer

Für Grundbesitz wird Grundsteuer erhoben. Am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11. muss in der Regel die Grundsteuer in Vierteljahresraten entrichtet werden. Auch das Erbbaurecht stellt Grundbesitz dar und ist daher grundsteuerpflichtig. Grundlage für die Grundsteuerbemessung ist bis 2024 der Einheitswert. Dieser wurde von der Bewertungsstelle

des Finanzamts, in dessen Bezirk der Grundbesitz gelegen ist, festgestellt.

Ab 2025 wird die Grundsteuer nach einer neuen Bemessungsgrundlage ermittelt, da das Bundesverfassungsgericht die Bemessung der alten Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt hat. Die neue Bemessungswidrig erklärt hat. Die neue Bemessungswidrig erklärt hat.



sungsgrundlage unterscheidet sich je nach Bundesland, da die Länder eigene Grundsteuergesetze verabschieden konnten.

Bei fast allen Bundesländern bleibt es bei einem dreistufigen Verfahren. Zunächst werden der Grundsteuerwertbescheid und der Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt erlassen. Lediglich in Hessen entfällt bei der Grundsteuer B der Grundsteuerwertbescheid, sodass dort das Finanzamt lediglich den Grundsteuermessbescheid erlässt. Für die

endgültige Festsetzung der Grundsteuer ist die Gemeinde zuständig, auf deren Gemarkung der Grundbesitz liegt. Der vom Finanzamt festgesetzte Grundsteuermessbetrag wird mit dem von der Gemeinde festgelegten Hebesatz multipliziert. Der Hebesatz ist ein Prozentsatz, der jährlich vom Gemeinderat beschlossen wird. Die Grundsteuer wird nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres festgesetzt. Das bedeutet, derjenige ist Steuerschuldner, der am 1.1. des Jahres Eigentümer des Grundbesitzes ist.

Selbstnutzung der Immobilie



Bei der Überlegung Hausbesitzer bzw. Eigentümer einer Wohnung zu werden, spielt natürlich auch die Frage „Selbstnutzung oder Vermietung“ eine wichtige Rolle. Während bei der Vermietung einer Immobilie Aufwendungen, die durch den Kauf oder den Unterhalt der Immobilie anfallen, steuermindernd geltend gemacht werden können, ist dies bei der Selbstnutzung nur in begrenztem Umfang möglich. Allerdings stehen dem Steuerzahler, der seine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken nutzt, unter bestimmten Voraussetzungen steuerliche Förderungen bzw. staatliche Zulagen zu.

Baudenkmale

Für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale bzw. Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen gibt es eine steuerliche Förderung. Dabei kann Erhaltungsaufwand und nachträglicher Herstellungsaufwand, der bei einem solchen Gebäude entsteht, zehn Jahre lang mit 9 Prozent jährlich wie Sonderausgaben bei der Einkommensteuererklärung abgezogen werden. Das Vorliegen eines Baudenkmals bzw. eines Gebäudes im Sanie-

rungsgebiet oder im städtebaulichen Entwicklungsbereich und die notwendigen Aufwendungen müssen durch eine Bescheinigung der Denkmalbehörde bzw. der Gemeindebehörde nachgewiesen werden. Die Abzugsbeträge kann jeder Steuerzahler nur einmal im Leben in Anspruch nehmen.

Wohn-Riester

Durch das sogenannte Eigenheimrentengesetz, besser bekannt unter dem Namen Wohn-Riester kann selbstgenutztes Wohneigentum in die Riester-Förderung einbezogen werden.

Die sogenannte Eigenheimrente kann genutzt werden, um eine Immobilie zu kaufen oder zu bauen, ein Darlehen zu tilgen oder Genossenschaftsanteile zu erwerben. Auch eine energetische Sanierung oder ein barrierearmer Umbau des Wohneigentums ist mit Riester möglich. Nähere Informationen hierzu finden sich bei der Deutschen Rentenversicherung unter https://riester.deutsche-rentenversicherung.de/DE/So-geht-Riester/So-geht-Wohn-Riester/so-geht-wohn-riester_node.html

Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen

Der Steuerzahler (egal ob Eigentümer oder Mieter) kann Aufwendungen für Handwerker- und andere Dienstleistungen, die in seinem Haushalt im Inland oder in einem anderen Land der EU/EWR erbracht werden, in begrenztem Umfang steuerlich geltend machen. Der Begriff „Haushalt“ kann auch das angrenzende Grundstück umfassen, sofern die haushaltsnahen Dienstleistungen oder die Handwerkerleistung dem eigenen Grundstück dienen. Begünstigt sind allerdings nur Arbeits-, Maschinen- und Fahrtkosten, keine Materialkosten. Ebenfalls begünstigt sind Aufwendungen für ein haushaltsnahes Beschäftigungsverhältnis.

Auch Wohnungseigentümergeinschaften können die Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen, Beschäftigungsverhältnisse und Handwerkerleistungen in Anspruch nehmen. Ist eine Wohnungseigentümergeinschaft Auftraggeber solcher Leistungen, kommt für den einzelnen Wohnungseigentümer eine Steuerermäßigung in Betracht, wenn

- in der Jahresabrechnung, die im Kalenderjahr unbar gezahlten Beträge nach den begünstigten haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnissen, Dienst- und Handwerkerleistungen jeweils gesondert aufgeführt sind,
- der Anteil der steuerbegünstigten Kosten (Arbeits- und Fahrtkosten) ausgewiesen ist und

- der Anteil des jeweiligen Wohnungseigentümers anhand seines Beteiligungsverhältnisses individuell errechnet wurde.

Haushaltsnahe Dienstleistungen

Höhe der Steuerermäßigung

Für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen, die in einem in der EU oder des EWR liegenden Haushalt des Steuerzahlers erbracht werden, ermäßigt sich die Einkommensteuer auf Antrag um

- 20 Prozent der Aufwendungen, höchstens 510 Euro im Jahr, sofern die Hilfe im Haushalt als „Mini-Jobber“ angestellt ist oder
- 20 Prozent der Aufwendungen, höchstens 4.000 Euro im Jahr, sofern die Haushaltshilfe sozialversicherungspflichtig beschäftigt ist oder für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen.

Der Unterschied zwischen haushaltsnahen Dienstleistungen und haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnissen besteht darin, dass der Steuerzahler bei den haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnissen einen Arbeitnehmer angestellt hat, bei den haushaltsnahen Dienstleistungen nimmt er eine Dienstleistung von einem Dritten, z. B. von einem selbständigen Raumpfleger, in Anspruch.



BEISPIEL:

Herr und Frau Steuerzahler beschäftigen Frau Müller, die ihnen einmal in der Woche die Wohnung sauber macht. Sie haben Frau Müller bei der Bundesknappschaft mit einem Monatslohn von 200 € angemeldet. Für das Beschäftigungsverhältnis bucht die Bundesknappschaft monatlich 14,94 % des Monatslohns (29,88 €) als pauschale Abgaben zur Kranken-, Renten- und Unfallversicherung bzw. als Pauschalsteuer ab. Hierin enthalten ist die Umlage für die Lohnfortzahlung im Krankheitsfall und bei Mutterschaft. Im Jahr geben die Steuerzahler insgesamt ($200 \text{ €} \times 12 + 29,88 \text{ €} \times 12 =$) 2.758,56 Euro für Frau Müller aus. Um 20 % der 2.758,56 € = 551,71 € max. 510 € reduziert sich die Einkommensteuer der Steuerzahler.

Begünstigte Tätigkeiten

Zu den haushaltsnahen Dienstleistungen gehören nur Tätigkeiten, die nicht zu den handwerklichen Tätigkeiten gehören und gewöhnlich durch Mitglieder des Haushalts erledigt werden. Der Steuerabzug gilt nur für die Ar-

beitskosten sowie Fahrt- und Maschinenkosten, nicht für die Materialkosten. Zu beachten ist, dass bei den Dienstleistungen keine Lieferung von Waren im Vordergrund stehen darf (z. B. Partyservice anlässlich einer Feier). Haushaltsnahe Beschäftigungen und Dienstleistungen sind z. B.

- Zubereitung von Mahlzeiten im Haushalt
- Reinigung der Wohnung
- Winterdienst
- Gartenpflegearbeiten (z. B. Rasenmähen, Heckenschneiden)
- Versorgung und Betreuung von alten und pflegebedürftigen Personen
- Private Umzugskosten

Bei der Beschäftigung einer Haushaltshilfe auf Mini-Job-Basis können die Aufwendungen nur geltend gemacht werden, wenn die Haushaltshilfe bei der Minijobzentrale (www.minijob-zentrale.de) gemeldet ist. Den Meldepflichten kann der Arbeitgeber als Privathaushalt in diesem Fall durch ein verein-

fachtes, das sog. Haushaltsscheckverfahren, nachkommen. Den erhöhten Abzugsbetrag für ein haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnis erhält nur, wer seine Haushaltshilfe sozialversicherungspflichtig beschäftigt, die Haushaltshilfe muss also bei der Krankenkasse angemeldet sein.

Anspruchsberechtigte

Der Steuerzahler kann die Steuerermäßigungen für haushaltsnahe Beschäftigungen und Dienstleistungen nur in Anspruch nehmen, wenn er Arbeitgeber bzw. Auftraggeber ist, und zwar unabhängig davon, ob er als Eigentümer oder als Mieter in der Wohnung wohnt. Dies gilt auch für einen Heimbewohner, der im Heim einen eigenständigen abgeschlossenen Haushalt führt.

Die Höchstbeträge (510 Euro bzw. 4.000 Euro im Jahr) können nur haushaltsbezogen in Anspruch genommen werden. Sind beispielsweise zwei in einem Haushalt lebende Alleinstehende Arbeitgeber einer Haushaltshilfe bzw. Auftraggeber von haushaltsnahen Dienstleistungen, kann jeder seine tatsächlichen Aufwendungen im Grundsatz nur bis zum hälftigen Höchstbetrag geltend machen. Hat z. B. ein Bewohner höhere Aufwendungen als der andere getragen, kann für den Höchstbetrag einvernehmlich eine andere Aufteilung gewählt werden.

Ausschluss der Steuerermäßigung

Die Steuerermäßigung für haushaltsnahe Beschäftigungen bzw. Dienstleistungen kommt nicht in Betracht, wenn die Aufwendungen als Betriebsausgabe oder Werbungskosten absetzbar sind. Sie ist ebenfalls ausgeschlossen, soweit die Aufwendungen vorrangig als

Sonderausgaben oder als außergewöhnliche Belastungen berücksichtigt werden. Für den Teil der Aufwendungen, der durch den Ansatz der zumutbaren Eigenbelastung nicht als außergewöhnliche Belastung steuerlich berücksichtigt wird, kann der Steuerzahler die Steuerermäßigung in Anspruch nehmen.

Nachweis

Der Antrag wird im Rahmen der Einkommensteuererklärung gestellt. Voraussetzung für die Steuerermäßigung ist, dass der Steuerzahler für die Aufwendungen eine Rechnung erhalten hat und die Zahlung auf das Konto des Erbringers der haushaltsnahen Dienstleistung erfolgt ist. Auch haushaltsnah Beschäftigte müssen ihren Lohn unbar erhalten. Rechnung bzw. Zahlungsnachweis müssen der Steuererklärung nicht beigelegt werden, sie können aber vom Finanzamt angefordert werden.

Die Zahlung erfolgt in der Regel durch Überweisung. Beträge die durch eine Einzugsermächtigung abgebucht, im Wege des On-



line-Bankings überwiesen wurden oder für deren Begleichung ein Dauerauftrag eingerichtet worden ist, können in Verbindung mit dem Kontoauszug, der die Abbuchung ausweist, anerkannt werden.

Dies gilt auch bei Übergabe eines Verrechnungsschecks oder der Teilnahme am Electronic-Cash-Verfahren oder am elektronischen Lastschriftverfahren. Barzahlungen werden nicht anerkannt.

Für die Inanspruchnahme der Steuerermäßigung kommt es auf das Jahr der Zahlung an. Der Zeitpunkt der Auftragsvergabe, der Ausführung der Leistungen oder der Rechnungserstellung hat hingegen keine Bedeutung.

Handwerkerleistungen im Haushalt

Für handwerkliche Tätigkeiten gibt es einen gesonderten Steuerabzugsbetrag. Steuerlich berücksichtigt werden alle handwerklichen Tätigkeiten im Zusammenhang mit Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die in einem inländischen Haushalt erbracht werden. Und zwar unabhängig davon, ob es sich um kleinere Ausbesserungsarbeiten oder um umfangreiche Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen handelt.

Begünstigte Handwerkerleistungen

Zu den steuerlich berücksichtigungsfähigen Handwerkerleistungen in privaten Haushalten zählen u. a.:

- Arbeiten an Innen- und Außenwänden, am Dach, an der Fassade, an Garagen, o. ä.,
- Reparatur oder Austausch von Fenstern und Türen,

- Streichen/Lackieren von Türen, Fenstern (innen und außen), Wandschränken, Heizkörpern und -rohren,
- Reparatur oder Austausch von Bodenbelägen (z. B. Teppichböden, Parkett, Fliesen),
- Reparatur, Wartung oder Austausch von Heizungsanlagen, Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen,
- Modernisierung oder Austausch der Einbauküche,
- Modernisierung des Badezimmers,
- Reparatur und Wartung von Gegenständen im Haushalt des Steuerzahlers (z. B. Waschmaschine, Geschirrspüler, Herd, Fernseher, PC),
- Maßnahmen der Gartengestaltung,
- Pflasterarbeiten auf dem Wohngrundstück,
- In der Regel Installation, Reparatur, Wartung oder Austausch einer Photovoltaikanlage (nähere Ausführungen zu den Ausnahmen im Ratgeber Nr. 76 „Photovoltaikanlagen und Steuern“).

Dies gilt unabhängig davon, ob die Aufwendungen für die einzelne Maßnahme Erhaltungs- oder Herstellungsaufwand darstellen. Handwerkliche Tätigkeiten im Rahmen einer Neubaumaßnahme sind nicht begünstigt. Als Neubaumaßnahme gelten alle Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Errichtung eines Haushalts bis zu dessen Fertigstellung anfallen. So sind z. B. die Aufwendungen für die Erstanlage eines Gartens bei einem Neubau abzugsfähig, sofern der Haus-

halt dort schon besteht, die Familie also schon eingezogen ist. Nicht begünstigt sind Maßnahmen, für die eine öffentliche Förderung durch zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse (z. B. CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der KfW Förderbank) in Anspruch genommen wird.

Auch Kontrollaufwendungen (z. B. für Mess- oder Überprüfungsarbeiten, die Feuerstätten-schau oder für die Kontrolle von Blitzschutzanlagen) sind begünstigt. Hausanschlusskosten an die Ver- und Entsorgungsnetze können begünstigt sein, wobei dies im Einzelfall geprüft werden muss.

Das beauftragte Unternehmen muss nicht in die Handwerksrolle eingetragen sein. Es können auch Kleinunternehmer (Rechnungsausstellung ohne Umsatzsteuerausweis) beauftragt werden.

Höhe des Steuerabzugs

20 Prozent der auf die Arbeits-, Maschinen- und Fahrtkosten entfallenden Handwerkerleistungen bis zu 6.000 Euro pro Jahr, also maximal 1.200 Euro, können von der Einkommensteuerschuld abgezogen werden.

Ausstellung von Handwerkerrechnungen

Die steuerliche Förderung umfasst allein die anfallenden Arbeitskosten (einschließlich gesondert ausgewiesener Maschinen- und Fahrtkosten) und den hierauf entfallenden Anteil der Umsatzsteuer. Materialkosten werden nicht berücksichtigt. Der Anteil der Arbeitskosten muss im Grundsatz anhand der Angaben in der Rechnung gesondert ermittelt werden können. Auch eine prozen-



tuale Aufteilung des Rechnungsbetrags in Arbeitskosten und Materialkosten durch den Rechnungsaussteller ist zulässig. Bei Wartungsverträgen wird es nicht beanstandet, wenn der Anteil der Arbeitskosten, der sich auch pauschal aus einer Mischkalkulation ergeben kann, aus einer Anlage zur Rechnung hervorgeht.

Anspruchsberechtigte

Der Steuerzahler kann die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen nur in Anspruch nehmen, wenn er Auftraggeber ist, und zwar unabhängig davon, ob er als Eigentümer oder als Mieter in der Wohnung wohnt. Dies gilt auch für einen Heimbewohner, der im Heim einen eigenständigen abgeschlossenen Haushalt führt.

Der Höchstbetrag kann nur haushaltsbezogen in Anspruch genommen werden. Sind beispielsweise zwei in einem Haushalt lebende Alleinstehende Auftraggeber von Handwerkerleistungen, kann jeder seine tatsächlichen Aufwendungen im Grundsatz nur bis zum hälftigen Höchstbetrag geltend machen. Hat z. B. ein Bewohner höhere Aufwendungen als der andere getragen, kann für den Höchstbetrag einvernehmlich eine andere Aufteilung gewählt werden.

Ausschluss der Steuerermäßigung

Die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen kommt nicht in Betracht, wenn die Aufwendungen als Betriebsausgabe, Werbungskosten oder als Förderung der energetischen Sanierung absetzbar sind. Sie ist ebenfalls ausgeschlossen, soweit die Aufwendungen vorrangig als Sonderausgaben oder als außergewöhnliche Belastungen berücksichtigt werden. Für den Teil der Aufwendungen, der durch den Ansatz der zumutbaren Eigenbelastung nicht als außergewöhnliche Belastung steuerlich berücksichtigt wird, kann der Steuerzahler die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen in Anspruch nehmen.

Nachweis der Aufwendungen

Die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen ist davon abhängig, dass der Steuerzahler für die Aufwendungen eine Rechnung erhalten und die Zahlung auf ein Konto des Handwerkers erbracht hat. Rechnung und Zahlungsnachweis müssen der Steuererklä-

rung nicht beigelegt werden, sie können aber vom Finanzamt angefordert werden.

Die Zahlung auf das Konto des Handwerkers erfolgt in der Regel durch Überweisung. Beträge die durch eine Einzugsermächtigung abgebucht, im Wege des Online-Bankings überwiesen wurden oder für deren Begleichung ein Dauerauftrag eingerichtet worden ist, können in Verbindung mit dem Kontoauszug, der die Abbuchung ausweist, anerkannt werden. Dies gilt auch bei Übergabe eines Verrechnungsschecks oder der Teilnahme am Electronic-Cash-Verfahren oder am elektronischen Lastschriftverfahren Barzahlungen werden nicht anerkannt.

Für die Inanspruchnahme der Steuerermäßigung kommt es auf das Jahr der Zahlung der Rechnung an. Der Zeitpunkt der Auftragsvergabe, der Ausführung der Handwerkerleistungen oder der Rechnungserstellung hat hingegen keine Bedeutung.



BEISPIEL:

Im Jahr 2024 haben die Steuerzahler ihr Haus renovieren lassen, außerdem nahmen sie die Dienstleistungen eines Gebäudereinigers für monatlich 200 €, also 2.400 € im Jahr (reine Arbeitskosten), in Anspruch. Die Rechnungen der Handwerker beinhalteten 6.000 € für das Material und 7.000 € für die Arbeitszeit.

Die Steuerermäßigung beträgt:

<i>Für die haushaltsnahe Dienstleistung des Gebäudereinigers:</i>	
2.400 € hiervon 20 %	480 €
<i>Für die Handwerkerleistungen</i>	
7.000 € (nur Arbeitskosten) hiervon 20 %	1.400 €
maximal anzusetzen	1.200 €

Die Steuerzahler können ihre Einkommensteuer im Jahr 2024 um 1.680 € (480 € haushaltsnahe Dienstleistung + 1.200 € Handwerkerleistung) reduzieren.

Energetische Gebäudesanierung

Seit 2020 ist es möglich, Aufwendungen am eigenen Haus oder der eigenen Wohnung, die der energetischen Verbesserung der Gebäudesubstanz dienen, über drei Jahre geltend zu machen, sofern das Objekt während dieser Zeit eigenen Wohnzwecken dient. Zu beachten ist, dass im Gegensatz zu den vorstehenden Ausführungen zu „Haushaltsnahen Dienst und Handwerkerleistungen“ Kosten für energetische Sanierungsmaßnahmen nicht von Mietern oder vom Nießbraucher geltend gemacht werden können.

Höhe des Steuerabzugs

Im Kalenderjahr des Abschlusses der energetischen Maßnahme und im nächsten Kalenderjahr können je 7 Prozent Aufwendungen, höchstens je 14.000 Euro und im übernächsten (dritten) Jahr 6 Prozent der Aufwendungen, höchstens 12.000 Euro von der Einkom-

mensteuerschuld abgezogen werden. Kosten für einen Energieberater sind in Höhe von 50 Prozent zu berücksichtigen und nicht auf drei Jahre zu verteilen.

Insgesamt können bis zu 40.000 Euro Steuerminderung je Objekt beansprucht werden. Voraussetzung ist, dass mit der Durchführung der Energetischen Maßnahme nach dem 31. Dezember 2019 begonnen wurde und diese vor dem 1. Januar 2030 abgeschlossen ist.

Die Steuerermäßigung wird erstmalig in dem Kalenderjahr gewährt, in dem die energetische Maßnahme abgeschlossen wurde. Die energetische Maßnahme ist mit der Erteilung der Schlussrechnung des Fachunternehmens abgeschlossen. Zudem muss die Rechnung bezahlt sein.

BEISPIEL:

Das Ehepaar Steuerzahler hat 2024 (Datum der Schlussrechnung) Aufwendungen für energetische Maßnahmen in Höhe von 190.000 €, ein vom Ehepaar Steuerzahler beauftragter Energieberater kostet 3.000 €. Die Einkommensteuerschuld der Steuerzahlers mindert sich wie folgt:

Steuerermäßigung 2024:

<i>Aufwendungen für den Energieberater:</i>	1.500 € (50%)
<i>Energetische Maßnahme</i>	13.300 € (7%)
<i>Summe</i>	14.800 €

Aufgrund des Höchstbetrages können 2024 jedoch nur 14.000 € von der Steuerschuld abgezogen werden.



Steuerermäßigung 2025:*Energetische Maßnahme* 13.300 €**Steuerermäßigung 2026:***Energetische Maßnahme* 11.400 €**Was wird gefördert?**

Begünstigt sind energetische Maßnahmen an einem in der Europäischen Union oder dem EWR (Island, Liechtenstein, Norwegen) gelegenen Gebäude. Energetische Maßnahmen sind:

- Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen, Geschossdecken,
- Erneuerung der Fenster oder Außentüren,
- Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage,
- Erneuerung der Heizungsanlage, sofern diese keine fossilen Brennstoffe verwendet,
- Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung,
- Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind,
- Kosten für die Erteilung der Fachunternehmerbescheinigung.

Förderfähig sind die Aufwendungen (Rechnungsbetrag inkl. Umsatzsteuer), die dem Steuerzahler unmittelbar durch die fachgerechte Durchführung der energetischen Maßnahme entstehen. Dies umfasst das Material sowie den fachgerechten Einbau und die fachgerechte Verarbeitung durch das jeweilige Fachunternehmen einschließlich notwendiger Umfeldmaßnahmen sowie die

Kosten für Beratungs-, Planungs- und Baubegleitungsleistungen durch einen zertifizierten Energieberater.

Nicht förderfähig sind die Aufwendungen für die Beschaffung von Finanzierungsmitteln, Schuldzinsen, Aufwendungen für Behörden- und Verwaltungsleistungen sowie Aufwendungen für einen Umzug oder ein Ausweichquartier. Werden zeitgleich mit der energetischen Sanierung weitere, nicht förderfähige Maßnahmen durchgeführt, sind die den Einzelleistungen nicht direkt zurechenbaren Kosten (Gemeinkosten), z. B. Rüstarbeiten, nach einem nachvollziehbaren Schlüssel anteilig auf die förderfähigen und nicht förderfähigen Maßnahmen aufzuteilen.

Erwirbt der Steuerzahler das Material für die energetische Maßnahme separat, können die Aufwendungen dafür nur berücksichtigt werden, wenn die energetische Sanierungsmaßnahme von einem Fachunternehmen vorgenommen wird und dieses die Einhaltung der energetischen Mindestanforderungen bescheinigt.

Die energetische Maßnahme kann eine oder mehrere Einzelmaßnahmen umfassen. Eine Einzelmaßnahme kann auch schrittweise durch mehrere – voneinander getrennt zu beurteilende – energetische Maßnahmen umgesetzt werden.



BEISPIEL:

Herr Steuerzahler lässt im Jahr 2024 die Fenster im EG austauschen, im Jahr 2025 lässt er die im OG austauschen.

Lösung: Beide Einzelmaßnahmen sind förderfähig.

Keine voneinander getrennt zu beurteilende energetische Maßnahme liegt hingegen vor, wenn die Teilschritte für die Erfüllung der energetischen Mindestanforderungen (geregelt in der Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung) notwendig sind. In diesem Fall ist die energetische Maßnahme erst mit dem letzten Teilschritt abgeschlossen.

Wichtig ist, dass die Maßnahme fachgerecht durchgeführt wird. Von einer fachgerechten Durchführung ist auszugehen, wenn die energetische Sanierung von einem Fachunternehmen vorgenommen wurde.

Voraussetzungen

Die Steuervergünstigung wird gewährt, wenn die Maßnahme in einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten eigenen Gebäude (Haus oder Eigentumswohnung) durchgeführt wird.

Begünstigt sind:

- die Wohnung im eigenen Haus (sowohl die eigene Eigentumswohnung als auch die rechtlich nicht getrennte Wohnung eines im (Allein- oder Mit-) Eigentum stehenden Zwei- oder Mehrfamilienhaus,

- das selbstgenutzte eigene Ferienhaus oder die selbstgenutzte eigene Ferienwohnung,
- die im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung selbstgenutzte eigene Zweitwohnung,

wenn das Objekt ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt und nicht – auch nicht kurzfristig – vermietet wird.

Begünstigt sind auch energetische Maßnahmen an Zubehörräumen (z. B. Kellerräume, Abstellräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen), wenn ihre energetische Sanierung zusammen mit der energetischen Sanierung der begünstigten Wohnung erfolgt. Eine Wohnung ist die Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein muss, dass die Führung eines selbständigen Haushalts möglich ist. Sie muss daher einen selbständigen Zugang sowie notwendige Nebenräume (Küche, Bad oder Dusche, Toilette) haben.

Die Wohnung oder das Haus, für das die Steuerermäßigung beantragt wird, muss bei Durchführung der energetischen Maßnahme älter als zehn Jahre sein. Maßgebend für die Bestimmung des Zehnjahreszeitraums sind der Beginn der Herstellung des Gebäudes (in der Regel Datum des Bauantrags) und der Beginn der energetischen Maßnahme. Kennt der Steuerzahler das Datum des Bauantrags nicht, weil er das Gebäude z. B. gebraucht erworben hat, so genügt das Baujahr. In diesem Fall wird der 1. Januar des Baujahrs als maßgebendes Datum angesehen.

Können mehrere Wohnungen gefördert werden?

Die steuerliche Förderung ist personen- und objektbezogen. Der Förderhöchstbetrag kann von jeder Person für jedes begünstigte Objekt insgesamt nur einmal in Anspruch genommen werden. Wird das begünstigte Objekt verkauft, verschenkt oder vererbt, kann der Erwerber für seine eigenen energetischen Aufwendungen die steuerliche Förderung ebenfalls bis zum Höchstbetrag in Anspruch nehmen, sofern er das Objekt ebenfalls zu eigenen Wohnzwecken nutzt.

Die steuerliche Förderung kann zeitgleich oder nacheinander für mehrere Objekte bis zum Höchstbetrag von 40.000 Euro je Objekt in Anspruch genommen werden.

Was passiert, wenn das Objekt mehreren gehört?

Sind mehrere Personen an einem Objekt beteiligt (Miteigentum), kann die steuerliche Förderung für das Objekt insgesamt nur einmal in Anspruch genommen werden. Die Sanierungsaufwendungen sind den Miteigentümern nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zuzurechnen. Dies gilt unabhängig davon, welcher Miteigentümer die Kosten für die energetischen Maßnahmen getragen

hat. Allerdings können nur die Miteigentümer, die die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken nutzen, die Steuerermäßigung erhalten.

Bei Ehegatten oder Lebenspartnern, die zusammen zur Einkommensteuer veranlagt werden, muss man keine Aufteilung vornehmen.

Gehört ein Zwei- oder Mehrfamilienhaus, bei dem die Wohnungen nicht in Eigentumswohnungen aufgeteilt sind, mehreren Personen und bewohnt jeder Miteigentümer eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken, kann jeder Miteigentümer für die von ihm zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohnung jeweils einen eigenen Höchstbetrag (40.000 Euro) geltend machen, soweit der Wert des Miteigentumsanteils den Wert der zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung nicht übersteigt. Der Wert einer Wohnung entspricht in der Regel dem Wert des Miteigentumsanteils, wenn der Nutzflächenanteil der Wohnung am Gesamtgebäude dem Miteigentumsanteil entspricht. Weicht der Anteil der Nutzfläche vom Miteigentumsanteil ab, spricht eine widerlegbare Vermutung dafür, dass der Wert der Wohnung dem Miteigentumsanteil entspricht, wenn keine Ausgleichzahlung vereinbart ist.

BEISPIEL:

Herr Müller und Herr Maier sind zu je 50 Prozent Miteigentümer eines 20 Jahre alten Zweifamilienhauses mit gleich großen Wohnungen, die beide zu eigenen Wohnzwecken nutzen. Im Jahr 2024 lassen sie gemeinsam das Dach mit Dämmung neu decken, die Kosten von 50.000 € tragen Herr Müller und Herr Maier jeweils hälftig. Herr Müller lässt zudem im Jahr 2024 in seiner Wohnung für 20.000 € die Fenster austauschen.



Lösung: Müller und Maier haben Anspruch auf die Steuerermäßigung für die jeweils von ihnen getragenen Aufwendungen in Höhe von 25.000 € für die Dachsanierung. Herr Müller kann zudem die Steuerermäßigung für die Erneuerung der Fenster beanspruchen.

Wer ist anspruchsberechtigt?

Anspruchsberechtigt ist der bürgerlich-rechtliche (Eigentümer oder Erbbauberechtigter) oder der wirtschaftliche Eigentümer. Durch einen Nießbrauch oder ein Wohnrecht sowie durch Miete erlangt der Berechtigte in der Regel kein wirtschaftliches Eigentum. Will der Nießbrauchsberechtigte oder Mieter daher umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchführen, sollte zuvor der Rat eines Steuerberaters eingeholt werden. Wird eine selbstgenutzte Wohnung innerhalb des Dreijahreszeitraums verschenkt, kann der Beschenkte die Steuerermäßigung nicht fortführen. Erhält der Steuerzahler die Wohnung allerdings im Rahmen eines Erbfalls und wird sie vom Erben zu eigenen Wohnzwecken genutzt, kann dieser die Steuerermäßigung fortführen.

Nutzung zu eigenen Wohnzwecken

Eine Wohnung wird zu eigenen Wohnzwecken genutzt, wenn sie zumindest zeitweise tatsächlich genutzt wird. Ausreichend ist, wenn eine Wohnung im Zusammenhang mit der energetischen Maßnahme nutzbar gemacht wird. Wird eine leerstehende Wohnung lediglich bereitgehalten, ist das keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken. Ein Leerstand vor Beginn der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken ist jedoch unschädlich, wenn er mit der beabsichtigten Nutzung des begünstigten Objekts zu eigenen Wohnzwecken zusammenhängt. Dieser Zusammenhang wird an-

genommen, wenn die energetischen Maßnahmen unmittelbar vor der Eigennutzung (z. B. zwischen Erwerb und Einzug) erfolgen. Dies gilt in dieser Zeitspanne selbst für mehrjährige Sanierungsmaßnahmen.

Eine Wohnung wird auch dann zu eigenen Wohnzwecken genutzt, wenn sie an ein Kind, für das der Steuerzahler Kindergeld oder einen Kinderfreibetrag erhält, unentgeltlich überlassen wird.

Werden Teile einer Wohnung nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzt (z. B. häusliches Arbeitszimmer), kann dennoch die Steuerermäßigung im Grundsatz in Anspruch genommen werden. Allerdings müssen die Aufwendungen für den nicht auf den zu eigenen Wohnzwecken genutzten Teil gekürzt werden. Die Kürzung erfolgt anhand der Quadratmeter, sofern eine direkte Zuordnung der Kosten nicht möglich ist.

Der Steuerzahler kann nur die Aufwendungen geltend machen, die ab dem Tag der erstmaligen Selbstnutzung entstanden sind. Unter Beginn der erstmaligen Selbstnutzung ist in der Regel der Einzugszeitpunkt des Eigentümers zu verstehen. Bei Sanierungsmaßnahmen vor Einzug in einem leerstehenden Objekt, beginnt die Selbstnutzung mit dem Übergang des wirtschaftlichen Eigentums (Datum Übergang Nutzen und Lasten im Kaufvertrag).

Das Objekt muss in jedem Jahr des Förderzeitraums selbst genutzt werden. Gibt der Eigentümer die Selbstnutzung innerhalb des Dreijahreszeitraums auf, z. B. durch Auszug, Vermietung oder Veräußerung der Immobilie, kann er letztmalig in dem Jahr der Aufgabe der Selbstnutzung die Steuerermäßigung geltend machen. Dies gilt auch dann, wenn das Objekt nach dem Auszug leer steht.

Ausschluss der Steuerermäßigung

Die Steuerermäßigung für energetische Sanierungsmaßnahmen kommt nicht in Betracht, wenn die Aufwendungen als Betriebsausgabe oder Werbungskosten absetzbar sind. Sie ist ebenfalls ausgeschlossen, soweit die Aufwendungen vorrangig als Sonderausgaben oder als außergewöhnliche Belastungen berücksichtigt werden.

Die Steuerermäßigungen für eine energetische Sanierungsmaßnahme ist vollständig ausgeschlossen, sofern für diese Maßnahme zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse (z. B. von der KfW) in Anspruch genommen werden.

Ferner können nicht mehrere Steuerermäßigungen für ein und dieselbe Maßnahme in Anspruch genommen werden. So kann nur entweder die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen oder die Steuerermäßigung für die energetische Gebäudesanierung für dieselbe Maßnahme geltend gemacht werden. Ferner ist die Steuerermäßigung für die energetische Gebäudesanierung ausgeschlossen für Objekte, für die bereits die Steuerermäßigung für zu eigenen Wohnzwecke genutzte Baudenkmale, Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen in Anspruch genommen wird.



Nachweis der Aufwendungen – keine Barzahlung

Die Steuerermäßigung ist davon abhängig, dass der Steuerzahler für die Aufwendungen einen Nachweis erhalten und die Zahlung auf ein Konto des Leistungserbringers geleistet hat. Barzahlungen werden nicht anerkannt.

Voraussetzung für die Steuerermäßigung durch die energetische Gebäudesanierung ist, dass der Steuerzahler für die Maßnahme eine Rechnung erhalten hat, die die förderfähige energetische Maßnahme, die Arbeitsleistung des Fachunternehmens und die Adresse des begünstigten Objekts ausweist und in deutscher Sprache ausgefertigt ist. Zusätzlich muss mittels einer nach amtlichem Vordruck erstellten Bescheinigung des Fachunternehmens oder eines zertifizierten Energieberaters nachgewiesen werden, dass die jeweilige energetische Maßnahme die Mindestanforderungen der ESanMV erfüllt.

Die Fachbescheinigung für die energetische Sanierungsmaßnahme muss der Steuererklärung allerdings beigelegt werden.

Zweitwohnungsteuer

Möchte man eine Wohnung (oder ein Haus) erwerben, die als Zweitwohnung genutzt werden soll, sollte man sich bei der jeweiligen Gemeinde erkundigen, ob und in welcher Höhe Zweitwohnungsteuer anfällt (gegebenenfalls kann die Satzung der Gemeinde über die Zweitwohnungsteuer angefordert werden).

Zahlreiche Kommunen erheben eine Zweitwohnungsteuer von denjenigen Einwohnern, die in der Gemeinde eine Zweitwohnung innehaben. Innehaben kann eine Wohnung sowohl ein Eigentümer als auch ein Mieter, für die Besteuerung kommt es dabei nicht auf das Eigentum an der Wohnung an.

Steuergegenstand ist das Innehaben einer Zweitwohnung. Dies kann eine Ferienwohnung, eine Zweitwohnung am Beschäftigungsort oder die Wohnung eines Studenten sein, der seinen Hauptwohnsitz bei den Eltern hat. Das Bundesverfassungsgericht hat bei Ehegatten entschieden, dass für eine Zweitwohnung die aus beruflichen Gründen ge-

nutzt wird, keine Zweitwohnungsteuer erhoben werden darf. Wichtig zu wissen ist außerdem, dass eine Zweitwohnung als Kapitalanlage, also eine Wohnung, die ausschließlich vermietet wird, für den Eigentümer in der Regel nicht zweitwohnungsteuerpflichtig ist. Immer dann, wenn die Wohnung nicht das ganze Jahr vermietet ist, sondern teilweise selbst genutzt wird oder leer steht und damit selbst genutzt werden könnte, versuchen die Gemeinden für das ganze Jahr Zweitwohnungsteuer zu erheben.

Bemessungsgrundlage für die Steuererhebung ist meist der jährliche Mietwert. Bei Eigentümern, die die Zweitwohnung selbst nutzen, wird die übliche Miete von vergleichbaren Objekten zugrunde gelegt, bei Mietern die tatsächliche Miete. Auf die Jahresmiete wird dann der Steuersatz angewandt. Der Steuersatz wird durch den Gemeinderat in der Satzung festgelegt. Der Steuersatz kann ein Vom-Hundert-Satz oder ein fester Geldbetrag sein.



Vermietung der Immobilie





Wird die Immobilie vermietet, ist der steuerlich unbegrenzte Abzug von Aufwendungen, die durch die Immobilie entstehen, im Gegensatz zum Fall der Selbstnutzung, möglich. Übersteigen die aus der Vermietung erzielten Einnahmen die mit diesem Objekt zusammenhängenden Aufwendungen, unterliegt der Überschuss aus Vermietung und Verpachtung der Einkommensteuer. Sind die Aufwendungen höher als die Einnahmen, so sind die hieraus resultierenden Verluste als „negative Einkünfte“ bei der Einkommensteuererklärung anzugeben, was in der Regel zu einer Reduzierung der Gesamtsteuerbelastung führt. Die Einkünfte (positiv oder negativ) aus der Vermietung sind in der Anlage V zur Einkommensteuererklärung anzugeben.

Welche Einnahmen müssen versteuert werden?

Zu den Einnahmen gehört alles, was dem Vermieter im Rahmen der Vermietung zufließt. Dazu zählen neben der Miete alle Nebenleistungen des Mieters.

Beispiele:

- Mietgaranziezahlungen
- Nebenkostenerstattungen seitens des Mieters
- Abstandszahlungen eines Mietinteressenten an den Vermieter für die Entlassung aus dem Vormietvertrag
- Baukostenzuschüsse des Mieters
- Entschädigungszahlungen für vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache oder für entgangene oder entgehende Mieteinnahmen
- Erstattung von Werbungskosten
- Schadenersatzleistungen, sofern Werbungskosten ersetzt werden
- Vereinnahmte Umsatzsteuer sowie vom Finanzamt erstattete Vorsteuer
- Zahlungen einer Mietausfallversicherung

Auch wenn die Umlagen wirtschaftlich den Charakter von durchlaufenden Posten haben, sind sie als Mieteinnahmen zu erfassen. Die Bezahlung dieser Nebenkosten durch den Vermieter führt dann zu einkommensteuerlich abzugsfähigen Ausgaben.

Verkauft der Vermieter Strom von seiner Photovoltaikanlage an den Mieter, so sind diese Einnahmen in der Regel steuerfrei. Die aktuellen Regelungen mit ausführlichen Erläuterungen dazu finden sich in unserem Ratgeber Nr. 76 „Photovoltaikanlagen und Steuern“.

Werbungskosten – das kann abgesetzt werden

Werbungskosten sind Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen. Alle Aufwendungen, die mit der Vermietungstätigkeit zusammenhängen, können als Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden. Liegt die Absicht vor, Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung zu erzielen, so können bereits vor der eigentlichen Vermietungstätigkeit anfallende Werbungskosten sowie nachträgliche Werbungskosten (z. B. nach Verkauf der Immobilie) und Werbungskosten für leer stehende Wohnungen abzugsfähig sein.

Wichtig: Werbungskosten müssen im Jahr der Zahlung in der Einkommensteuererklärung angegeben werden, da sie in der Regel nur in diesem Jahr steuerlich geltend gemacht werden können (Ausnahme Abschreibungen, siehe hierzu auf Seite 36 ff. „Absetzungen für Abnutzung“ und „Erhaltungsaufwendungen“, siehe hierzu Seite 42 ff.).

Angemessene Höhe des Mietzinses

Der volle Werbungskostenabzug ist bei einer Vermietung zu Wohnzwecken nur möglich,

wenn die vereinbarte Miete mindestens 50 Prozent der ortsüblichen Marktmiete, einschließlich der umlagefähigen Kosten, beträgt. Wird dieser Betrag unterschritten, so ist das Mietverhältnis in einen entgeltlichen und in einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen mit der Folge, dass nur die auf den entgeltlichen Teil entfallenden Werbungskosten abzugsfähig sind.

Zudem muss bei einer verbilligten Vermietung eine weitere Grenze beachtet werden. Beträgt die Miete 50 Prozent und mehr, jedoch weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Miete, ist eine sog. Totalüberschussprognoseprüfung vorzunehmen. Fällt diese Prüfung positiv aus, ist für die verbilligte Wohnraumüberlassung Einkünfteerzielungsabsicht zu unterstellen und der volle Werbungskostenabzug möglich. Führt die Totalüberschussprognoseprüfung hingegen zu einem negativen Ergebnis, ist von einer Einkünfteerzielungsabsicht nur für den entgeltlichen Teil auszugehen. Für den entgeltlich vermieteten Teil können die Werbungskosten anteilig abgezogen werden.



BEISPIEL:

Frau Steuerzahler vermietet eine 50 m² große Wohnung an ihre Tante. Sie wendet jährlich 5.000 € Werbungskosten (einschließlich AfA) für die Wohnung auf. Die ortsübliche monatliche Miete beträgt 7,50 € pro m². Die umlagefähigen Nebenkosten belaufen sich im Monat auf 2,50 € pro m².

Frau Steuerzahler verlangt von ihrer Tante eine monatliche Warmmiete von 225 €. Diese Warmmiete entspricht 45 % der ortsüblichen Miete einschließlich der umlagefähigen Nebenkosten.

Da Frau Steuerzahler nicht mindestens 50 % verlangt hat, kann sie ihre Werbungskosten nur zu 45 % (entgeltlicher Teil des Mietverhältnisses) geltend machen.

Einnahmen (Miete)	225 € x 12 Monate	= 2.700 €
Werbungskosten	45 % von 5.000 €	= <u>2.250 €</u>
Einkünfte		450 €

Würde Frau Steuerzahler von ihrer Tante z. B. 375 € Warmmiete verlangen, so wären ihre Werbungskosten voll abzugsfähig. Ihre Einkünfte würden sich dann so ermitteln:

Einnahmen (Miete)	375 € x 12 Monate	= 4.500 €
Werbungskosten	100 % von 5.000 €	= <u>5.000 €</u>
Einkünfte		- 500 €

Frau Steuerzahler kann bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung einen Verlust von 500 € geltend machen.

Schuldzinsen

Schuldzinsen für Darlehen sind Werbungskosten, wenn das Darlehen der Finanzierung von Anschaffungs- oder Herstellungskosten, von Reparaturen oder anderen Aufwendungen bei vermieteten Gebäuden und Wohnungen dient.

Abzugsfähige Schuldzinsen sind u. a.:

- Bereitstellungszinsen
- Erbbauzinsen
- Darlehenszinsen an Kreditinstitute
- Zinsen für Darlehen von Verwandten

Auch andere Geldbeschaffungskosten, wie z. B.:

- Auskunftsgebühren
- Gebühren für Ausfallbürgschaften
- Eintragungsgebühren für Grundpfandrechte
- Kosten der Umschuldung
- Schätzungskosten für die Wertermittlung des Beleihungsobjektes
- Vermittlungsgebühren bzw. Provisionen

sind als Werbungskosten abzugsfähig.

Schuldzinsenabzug bei teilweise vermieteter Immobilie

Wird ein Einfamilienhaus bzw. eine Wohnung komplett vermietet, so ist der Schuldzinsenabzug unproblematisch. Abgrenzungsfragen können sich dann ergeben, wenn z. B. ein Zweifamilienhaus gebaut wird, bei dem eine Wohnung vermietet und die andere Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Finanziert der Steuerzahler ein solches Haus teilweise mit Darlehensmitteln und teilweise mit Eigenmitteln, ist es vorteilhaft, möglichst viele Darlehensmittel dem vermieteten Teil zuzuordnen, da die Schuldzinsen nur für den vermieteten Teil als Werbungskosten und damit steuermindernd geltend gemacht werden können.

Errichtet der Steuerzahler ein Haus, können die Herstellungskosten und die darauf entfallenden Schuldzinsen dem vermieteten Teil des Gebäudes gesondert zugeordnet werden. Die ausschließlich auf diesen Teil entfallenden Kosten (z. B. Innenausbau der vermieteten Wohnung) müssen gesondert

ausgewiesen werden, am besten mittels getrennter Rechnungen. Die das Gesamtgebäude betreffenden Kosten (z. B. Aushub der Baugrube, Dacheindeckung oder Außenanstrich) sind dem vermieteten und dem eigengenutzten Bereich anteilig zuzuordnen. Maßstab hierfür ist das Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen des selbst genutzten Gebäudeteils zu dem Teil des Gebäudes, der der Vermietung dient. Werden die auf den vermieteten Gebäudeteil entfallenden Kosten nicht gesondert ausgewiesen (z. B. Ausweis der Installationskosten für das gesamte Haus in einem Betrag), muss eine Aufteilung vorgenommen werden.

Weitere wichtige Voraussetzung ist, dass die gesondert zugeordneten Rechnungen bzw. Kosten auch tatsächlich mit Fremdmitteln bezahlt werden. Es empfiehlt sich hierzu bei der Bank ein gesondertes Konto einzurichten, auf das die gesamten Darlehensmittel für den vermieteten Teil fließen. Von diesem Konto werden dann die Rechnungen für den vermieteten Teil bezahlt.

BEISPIEL:

Herr Steuerzahler errichtet ein Zweifamilienhaus. Von der gesamten Wohn-/Nutzfläche des Gebäudes entfallen 60 % auf das Erdgeschoss, das er selbst nutzen möchte, und 40 % auf das Dachgeschoss, das zur Vermietung vorgesehen ist. Die Herstellungskosten des Gebäudes betragen insgesamt 500.000 €. Davon entfallen auf das Gesamtgebäude 375.000 € (Baugrube, Rohbau, Dach etc.). Die restlichen 125.000 € entfallen zu 65.000 € auf die selbst zu nutzende Wohnung und zu 60.000 € auf die zur Vermietung vorgesehene Wohnung. Hierbei handelt es sich um Aufwendungen, die ausschließlich für den Innenausbau des jeweiligen Gebäudeteils anfallen. Herr Steuerzahler hat mit den Handwerkern eine wohnungsbezogene, getrennte Abrechnung der Kosten vereinbart.



Herr Steuerzahler finanziert das Zweifamilienhaus je zur Hälfte mit Eigen- und Fremdmitteln (250.000 € Eigenkapital, 250.000 € Darlehen). 210.000 € des Darlehensbetrags werden einem gesonderten Baukonto gutgeschrieben, von dem Herr Steuerzahler die der vermieteten Wohnung gesondert zugeordneten Kosten bezahlt, nämlich 60.000 € für den Innenausbau und 150.000 € (40 % von 375.000 €) für die auf die vermietete Wohnung entfallenden Kosten für das Gesamtgebäude.

Die Kosten der selbst genutzten Wohnung zahlt Herr Steuerzahler von einem anderen Konto, auf das er nur Eigenmittel eingezahlt hat. Der restliche Darlehensbetrag (40.000 €) wird seinem Girokonto gutgeschrieben, von dem er die übrigen Baukosten des eigengenutzten Teils begleicht. Insgesamt zahlt Herr Steuerzahler 10.000 € Schuldzinsen im Jahr, von denen er folgenden Betrag als Werbungskosten abziehen kann:

Die Darlehensmittel von 250.000 € hat Herr Steuerzahler in Höhe von 210.000 € zur Finanzierung der zur Vermietung vorgesehenen Wohnung verwendet. Die darauf entfallenden Schuldzinsen in Höhe von 8.400 € (84 % von 10.000 €) kann er in vollem Umfang als Werbungskosten abziehen. Die restlichen Schuldzinsen (1.600 €) entfallen auf den eigengenutzten Teil und sind steuerlich nicht geltend zu machen.

In den Fällen der Anschaffung eines teilweise selbst genutzten und teilweise vermieteten Gebäudes kann der Steuerzahler ebenfalls die Darlehenszinsen insoweit als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehen, als er das Darlehen tatsächlich zur Anschaffung des vermieteten Gebäudeteils verwendet. Auch hier setzt der Werbungskostenabzug voraus, dass der Steuerzahler die Anschaffungskosten den jeweiligen Gebäudeteilen gesondert zuordnet. Dies kann dadurch erfolgen, dass der Steuerzahler eine nach außen hin erkennbare Zuordnungsentscheidung trifft, beispielsweise durch Aufteilung des Kaufpreises im notariellen Kaufvertrag. Dieser Zuordnungsentscheidung ist steuerlich zu folgen, soweit die Aufteilung nicht zu einer unangemessenen wertmäßigen Berücksichtigung der einzelnen Grundstückeile führt.

Trifft der Steuerzahler keine nach außen hin erkennbare Zuordnungsentscheidung, sind die Anschaffungskosten dem vermieteten und selbstgenutzten Teil im Verhältnis der Wohn-/ Nutzflächen des Gebäudes zuzuordnen.

Ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen Schuldzinsen und den gesondert zugeordneten Anschaffungskosten besteht nur dann, wenn dieser Teil der Anschaffungskosten tatsächlich mit den dafür aufgenommenen Darlehensmitteln gezahlt worden ist. Die vom Steuerzahler vorgenommene tatsächliche Zuordnung der Darlehen bleibt auch dann maßgebend, wenn er später die vormals selbst genutzte Wohnung vermietet.

Darlehen bei Ehegatten

Vorsicht ist bei Ehegatten geboten, wenn der eine Eigentümer der Immobilie ist, das Darlehen aber vom anderen Ehegatten aufge-

nommen wurde. Hier kann sich die Problematik des sog. Drittaufwands ergeben. Werbungskosten sind nämlich nur dann steuerlich abzugsfähig, wenn sie der Steuerzahler auch selbst getragen hat. Hat ein anderer (z. B. der Ehegatte) die Werbungskosten getragen, so stellt dies Drittaufwand dar, der in der Regel nicht geltend gemacht werden kann. Beim Eigentümer nicht, weil er keine Aufwendungen getragen hat und beim Darlehensnehmer (= Nichteigentümerehegatte)

nicht, weil er keine Einkunftserzielungsabsicht hat. Es gelten nach der Rechtsprechung daher die folgenden Grundsätze:

Nehmen Eheleute gemeinsam ein Darlehen zur Finanzierung eines vermieteten Gebäudes auf, das nur einem von ihnen gehört, sind die Schuldzinsen in vollem Umfang als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung des Eigentümerehegatten abziehbar.

BEISPIEL:

Frau Steuerzahler kauft ein Haus, das sie vermietet. Das Darlehen, das sie hierfür aufnimmt, lautet auf sie und ihren Mann. Es fallen im Jahr 15.000 € Zinsen an. 7.500 € Zinsen trägt Frau Steuerzahler aus eigener Verpflichtung. Für die übrigen 7.500 € Zinsen wird unterstellt, dass Herr Steuerzahler seiner Frau den Betrag schenkt und diese die 7.500 € aufwendet, um die restlichen Zinsen zu zahlen.



Nimmt hingegen ein Ehegatte allein ein Darlehen zur Finanzierung eines vermieteten Gebäudes auf, das dem anderen Ehegatten gehört, sind die Schuldzinsen in der Regel nicht abziehbar, es sei denn, der Eigentümerehegatte hat sie aus eigenen Mitteln bezahlt oder zumindest die gesamtschuldnerische Mithaftung für das Darlehen übernommen.

BEISPIEL:

Herr Steuerzahler kauft ein Haus, das er vermietet. Seine Frau nimmt ein Darlehen bei der Bank auf und gibt dieses Geld ihrem Mann zur Finanzierung des Mietshauses. Die Zinsen zahlt Frau Steuerzahler. Hier sind die Zinsen bei Herrn Steuerzahler nicht abzugsfähig, da sie Herr Steuerzahler nicht selbst getragen hat. Bei Frau Steuerzahler sind sie nicht abzugsfähig, weil sie selbst keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung hat.

Abwandlung: Derselbe Fall wie oben, jedoch zahlt die Zinsen nicht Frau Steuerzahler sondern Herr Steuerzahler selbst, mit der Folge, dass die Zinsen nun bei ihm als Werbungskosten abzugsfähig sind.

Derselbe Fall wie oben, die Zinsen zahlt Frau Steuerzahler, jedoch hat Herr Steuerzahler die gesamtschuldnerische Mithaftung an den Darlehensverträgen unterzeichnet. Auch hier sind die Zinsen nun bei ihm als Werbungskosten abzugsfähig.



Um schwierige Auseinandersetzungen mit dem Finanzamt zu vermeiden, sollten Ehegatten darauf achten, dass die Darlehensverhältnisse den Eigentumsverhältnissen entsprechen.

Vereinbarung eines Disagios

Wird bei der Auszahlung des Darlehens ein Disagio (Damnum) vereinbart, so ist das Disagio im Jahr der Auszahlung des Darlehensbetrages bei vermieteten Immobilien sofort als Schuldzinsen und damit als Werbungskosten abzuziehen. Voraussetzung ist allerdings, dass das Disagio den marktüblichen Bedingungen entspricht.

Schuldzinsen nach Veräußerung oder Nutzungsänderung einer Immobilie

Bei der Berücksichtigung von Finanzierungskosten als nachträgliche Werbungskosten bei einer Immobilie ist zwischen Verkauf und Aufgabe der Vermietungsabsicht zu unterscheiden.

VERKAUF DER IMMOBILIE

Nach Verkauf einer Immobilie sind gezahlte Schuldzinsen für Darlehen für eine vermietete Immobilie als nachträgliche Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abzugsfähig, wenn der Veräußerungserlös aus dem Verkauf der Immobilie nicht ausreicht, um die Darlehensverbindlichkeit zu tilgen.

AUFGABE DER VERMIETUNGSABSICHT OHNE VERKAUF

Gibt der Steuerzahler die Vermietungsabsicht auf, ist kein nachträglicher Schuldzinsenabzug mehr möglich. Selbst dann nicht, wenn bei einer späteren Veräußerung der Immobilie die

Schulden nicht getilgt werden können. Durch die Aufgabe der Vermietungsabsicht (z. B. durch Selbstnutzung) löst sich der Finanzierungszusammenhang endgültig.

Absetzungen für Abnutzung

Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten eines Gebäudes sind nicht sofort in einem Betrag, sondern nur im Wege der Absetzungen für Abnutzung (AfA) über die Jahre der Nutzung hinweg als Werbungskosten abzugsfähig. Die Abschreibung beginnt im Jahr der Anschaffung bzw. in Herstellungsfällen im Jahr der Fertigstellung.

Der Grund und Boden ist nicht abnutzbar, sodass für ihn keine AfA geltend gemacht werden kann und damit auch kein Werbungskostenabzug möglich ist.

Bemessungsgrundlage

ANSCHAFFUNGSFÄLLE

Wird ein bebautes Grundstück erworben, so gehören zu den Anschaffungskosten neben dem Kaufpreis auch die Nebenkosten. Diese Kosten sind auf das Gebäude und den Grund und Boden aufzuteilen. Im Grundsatz wird eine im Kaufvertrag festgelegte Aufteilung des Kaufpreises auf den Grund und Boden und das Gebäude herangezogen. Fehlt diese oder ist sie nicht plausibel, nimmt das Finanzamt die Aufteilung vor. Unter www.bundesfinanzministerium.de findet sich die „Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück“. So kann die Aufteilung selbst vorgenommen oder die Berechnungsweise des Finanzamtes überprüft werden. Im Fall einer streitigen Grundstücksbewertung kann der Gebäudeanteil regelmäßig durch das Gutachten eines

unabhängigen vereidigten Sachverständigen ermittelt und damit der Wertansatz des Finanzamts widerlegt werden.

Zu den Anschaffungskosten gehören u. a.:

- Grunderwerbsteuer
- Kaufpreis
- Auflassungsgebühren
- Gerichtskosten bei Erwerb durch Zwangsversteigerung
- Grundbuchgebühren (nicht die Kosten für die Eintragung der Grundschuld, diese sind Finanzierungskosten)
- Maklerprovision
- Notarkosten
- Reisekosten anlässlich des Grundstückserwerbs
- Rentenbarwert als Gegenleistung für den Erwerb
- Steuerberatungskosten
- Übernommene Verbindlichkeiten

HERSTELLUNGSFÄLLE

In Herstellungsfällen ist die Zuordnung der Nebenkosten zu Grund und Boden bzw. Gebäude meist einfacher. Alle Nebenkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks angefallen sind, gehören zu den Anschaffungskosten des Grund und Bodens.

Hierzu gehören u. a. auch erstmalige Erschließungsbeiträge (z. B. Straßenanliegerbeitrag), und zwar auch dann, wenn hierfür wegen geänderter Berechnungsgrundlagen Beiträge nachgefordert werden. Wird eine vorhandene Erschließungseinrichtung lediglich ersetzt bzw. modernisiert, ohne dass sich dadurch das Grundstück in seiner Substanz oder in seinem Wesen ändert, so gehören diese

Kosten nicht zu den Anschaffungskosten des Grund und Bodens, sondern sind als Werbungskosten sofort abzugsfähig.



BEISPIEL:

Wird eine Sickergrube durch einen erstmaligen Anschluss an eine kommunale Abwasserbeseitigungsanlage ersetzt, so stellen diese Kanalanschlussgebühren Erhaltungsauswendungen und damit sofort abzugsfähige Werbungskosten dar.

Im Gegensatz zu den steuerlich nicht abzugsfähigen Kosten des Grund und Bodens können die Herstellungskosten des Gebäudes über die AfA als Werbungskosten steuerlich zum Abzug gebracht werden.

Zu den Herstellungskosten eines Gebäudes gehören u. a.:

- Baukosten
- Bauplanungskosten
- Abfindung an Nachbarn z. B. für Baulast
- Ablösungen für Stellplätze
- Alarmanlagen
- Aufwendungen für übliche Erdarbeiten
- Hausanschlusskosten für Anschlüsse an Versorgungsnetze (Strom, Gas, Wasser, Wärme)
- Entschädigungszahlungen an Mieter für vorzeitiges Räumen des Grundstücks zur Errichtung eines Gebäudes
- Fahrtkosten für die Baubetreuung
- Kosten für die Baugenehmigung

Nicht zu den Herstellungskosten eines Gebäudes rechnen dagegen:

- Der Wert der eigenen Arbeitsleistung
- Beiträge für eine Bauzeitversicherung

Höhe der Abschreibungen

Gebäude, die zu Wohnzwecken vermietet werden, können mit den folgenden Sätzen beschrieben werden:

LINEARE ABSCHREIBUNG

Ohne weitere Voraussetzungen kann für alle Gebäude, die

- nach dem 31. Dezember 2022 fertiggestellt worden sind, jährlich 3 % (Nutzungsdauer 33 ⅓ Jahre),
- vor dem 1. Januar 2023 und nach dem 31. Dezember 1924 fertiggestellt worden sind, jährlich 2 % (Nutzungsdauer 50 Jahre)
- vor dem 1. Januar 1925 fertiggestellt worden sind, jährlich 2,5 % (Nutzungsdauer 40 Jahre)

der Gebäudekosten abgeschrieben werden. Wird eine kürzere Nutzungsdauer nachgewiesen, so kann entsprechend der tatsächlichen (kürzeren) Nutzungsdauer abgeschrieben werden. Im Jahr der Anschaffung wird die Abschreibung zeitanteilig gewährt.



BEISPIEL:

Der Kaufpreis für ein 2018 fertiggestelltes Einfamilienhaus einschließlich Nebenkosten beträgt 400.000 €. Der Anteil des Grund und Bodens sei 40 %.

Grund und Boden

(40 % von 400.000 € =) 160.000 €

Gebäudewert

(400.000 € – 160.000 € =) 240.000 €

Erfolgt die Anschaffung (Übergang von Nutzen und Lasten) z. B. am 10.5.2024, so kann die AfA von 2 % im Jahr 2024 für acht Monate berücksichtigt werden. Damit ergibt sich im Jahr 2024 folgende Abschreibung:

$$240.000 \text{ €} \times 2 \% \times 8/12 = 3.200 \text{ €}$$

In den Folgejahren kann dann die Abschreibung für das ganze Jahr in Anspruch genommen werden. Damit ergibt sich ab 2025 folgendes Abschreibungsvolumen:

$$240.000 \text{ €} \times 2 \% = 4.800 \text{ €}$$

Sind bei einem Gebäude nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten (siehe Seite 43) entstanden, werden diese der ursprünglichen Bemessungsgrundlage zugeschlagen und mit dem Gebäude zusammen abgeschrieben.



BEISPIEL:

Herr Müller schafft im Jahr 1990 ein drei Jahre altes Gebäude an, für das er eine 2 % Abschreibung in Anspruch nimmt. Die jährliche Abschreibung beträgt damit zunächst 4.000 €. Im Jahr 2024 wird es erweitert. Die Restnutzungsdauer beträgt danach noch mind. 50 Jahre.

Anschaffungskosten 1990 200.000 €

Nachträgliche

Herstellungskosten 2024 100.000 €

Bemessungsgrundlage
ab 2024 300.000 €

AfA 1990-2023:
 2 % von 200.000 € 4.000 €

AfA ab 2024:
 2 % von 300.000 € 6.000 €

Im Jahr 2052 ist das Gebäude komplett abgeschrieben.

ist, dass der Steuerzahler das Gebäude hergestellt oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft hat. Zudem muss mit der Herstellung nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 begonnen worden sein oder die Anschaffung auf Grund eines nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 rechtswirksam abgeschlossenen Kaufvertrags erfolgt sein. Die degressive Abschreibung beträgt 5 Prozent vom jeweiligen Restwert. Der Übergang zur linearen Abschreibung ist jederzeit möglich. Wird zur linearen Abschreibung gewechselt, erfolgt die AfA vom Restwert zum Zeitpunkt des Übergangs unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer.

DEGRESSIVE ABSCHREIBUNG

Bei Gebäuden, die innerhalb der EU oder des EWR (Europäischer Wirtschaftsraum) liegen und Wohnzwecken dienen, kann statt der linearen Abschreibung eine degressive Abschreibung gewählt werden. Voraussetzung



BEISPIEL:

Frau Steuerzahler erwirbt zum 1. Januar 2024 eine Neubau-Eigentumswohnung zur Vermietung. Der Gebäudeanteil beträgt 300.000 Euro. Frau Steuerzahler hat die Wahl:

<i>Anschaffungskosten</i> <i>(300.000 €)</i>	<i>Lineare Abschreibung</i> <i>(3%)</i>	<i>Degressive Abschreibung</i> <i>(5%)</i>
<i>Abschreibung 2024</i> <i>Wert 31.12.2024</i>	9.000 € 291.000 €	15.000 € 285.000 €
<i>Abschreibung 2025</i> <i>Wert 31.12.2025</i>	9.000 € 282.000 €	14.250 € 270.750 €
<i>Abschreibung 2026</i>	9.000 € ...	13.538 € ...

Für Altfälle (Herstellung oder Anschaffung von Neubauten durch den Steuerzahler vor 2006) bleibt es bei der bisherigen degressiven Abschreibungsstaffel.



Kunakorn Rassadomyindee

SONDER-AFA FÜR MIETWOHNUNGSNEUBAU
Die Sonderabschreibung beträgt bei Neubauwohnungen jährlich bis zu 5 Prozent der Bemessungsgrundlage (siehe nachfolgenden Abschnitt) und kann im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren in Anspruch genommen werden. In Anschaffungsfällen kommt die Sonder-AfA für die angeschaffte Wohnung in Betracht, wenn diese im Jahr der Fertigstellung noch angeschafft wird. In diesem Fall steht die Sonderabschreibung nur dem Käufer zu.

Parallel dazu läuft die reguläre Abschreibung weiter. Die Inanspruchnahme der Sonder-AfA ist als Wahlrecht ausgestattet. Auch was die konkrete Höhe der Sonderabschreibung angeht besteht ein Wahlrecht, d. h. von 0 bis 5 Prozent.

- **Bemessungsgrundlage**

Die Bemessungsgrundlage der Sonderabschreibung richtet sich nach den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Gebäudeanteiles der Wohnung, allerdings gedeckelt auf 4.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche als maximale Obergrenze.

- **Zeitliche und energetische Voraussetzungen**
Der Bauantrag bzw. eine Bauanzeige muss nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 1.

Oktober 2029 gestellt werden und der neu geschaffene Wohnraum muss zur Vermietung zu Wohnzwecken geeignet sein. Zudem muss das Gebäude die Kriterien für ein Effizienzhaus 40 mit Nachhaltigkeitsklasse erfüllen.

- **Wertgrenze**

Die Sonderabschreibung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten 5.200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen. Einbezogen werden auch nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten innerhalb der ersten drei Jahre nach Ablauf des Jahres der Anschaffung oder Herstellung der neuen Wohnung. Bei Überschreiten dieser Wertgrenze entfällt die Möglichkeit der Sonderabschreibung.

- **Verwendungszweck**

Eine weitere Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Sonder-AfA ist, dass die neue Wohnung im Jahr der Anschaffung bzw. Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Vermietung zu Wohnzwecken dient. Wohnungen dienen nicht Wohnzwecken, soweit sie zur vorübergehenden Beherbergung von Personen genutzt werden. Was als Wohnung anzusehen ist, ergibt sich aus dem Bewertungsgesetz. Danach muss die Wohnung zur Führung eines selbststän-

digen Haushalts geeignet sein (eigener Zugang, Küche, Bad oder Dusche, Toilette) und die Wohnfläche mindestens 23 Quadratmeter betragen.

Die Einhaltung dieser Bedingung ist vom Steuerzahler nachzuweisen. Dies gilt auch dann, wenn die Wohnung innerhalb der zehnjährigen Frist veräußert wird. Der Steuerzahler muss dann vom neuen Eigentümer entsprechende Nachweise über die weiterhin ordnungsgemäße Nutzung der Wohnung zu Wohnzwecken erhalten.

- **Nachträgliche Rückgängigmachung**

Die Sonderabschreibung ist rückgängig zu machen, wenn die Wohnung innerhalb des zehnjährigen Zeitraumes veräußert wird und die Veräußerung nicht der Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegt. Hierbei handelt es sich um Fälle, in denen die Spekulationsfrist nach § 23 Einkommensteuergesetz nicht greift, weil das Grundstück bereits längerfristig gehalten wurde.

Des Weiteren ist die Sonderabschreibung rückgängig zu machen, wenn die Obergrenze von 5.200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche an Baukosten durch nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten innerhalb der ersten drei Jahre nach Ablauf des Jahres der Anschaffung oder Herstellung der neuen Wohnung überschritten wird.

Die Sonderabschreibung ist außerdem rückgängig zu machen, wenn die Wohnung innerhalb des zehnjährigen Zeitraums (Jahr der Anschaffung oder Herstellung und den folgenden neun Jahren) nicht mehr gegen Entgelt zur Vermietung zu Wohnzwecken dient.

- **Keine Doppelförderung**

Die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung ist ausgeschlossen, wenn die Anschaffung oder Herstellung der Wohnung mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurde. Hierbei kann es sich beispielsweise um bestimmte Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau handeln.

ERHÖHTE ABSETZUNGEN

Bei Baudenkmalen und Gebäuden in festgelegten Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen besteht die Möglichkeit, anstelle der normalen Abschreibungssätze bestimmte Baumaßnahmen über acht Jahre hinweg mit bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren mit bis zu 7 Prozent jährlich abzuschreiben.

ABSCHREIBUNG BEI UNENTGELTLICH ERWORBENEN IMMOBILIEN

Nicht nur in den Fällen, in denen der Steuerzahler die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten selbst getragen hat, ist eine Abschreibung möglich. Auch wenn der Steuerzahler das Gebäude unentgeltlich erwirbt (im Erbgang oder als Schenkung), kann er die Abschreibung des Rechtsvorgängers (Erblasser, Schenker) fortführen. Das bedeutet, er führt die gleiche Abschreibungsart und den Abschreibungsbetrag fort. Hat der bisherige Eigentümer wegen Eigennutzung keine Abschreibung vorgenommen, sodass keine Aufzeichnungen über die früheren Anschaffungs- oder Herstellungskosten vorliegen, muss die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung geschätzt werden.

Wird das Gebäude teilentgeltlich erworben, dies ist z. B. der Fall, wenn mit dem Grund-

stück auch die darauf lastenden Verbindlichkeiten übernommen werden, so muss der Vorgang in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufgespalten werden. Für den unentgeltlichen Teil führt der Steuerzahler die Abschreibungen des Rechtsvorgängers fort, für den entgeltlichen Teil kann er eigene Abschreibungen geltend machen.



BEISPIEL:

Herr Steuerzahler hat 2010 ein Einfamilienhaus erbaut. Die aufgewendeten Herstellungskosten betragen 300.000 €, der Wert des Grund und Bodens 150.000 €.

Am 1.1.2024 schenkt er dieses Haus seinem Sohn unter der Bedingung, dass dieser die auf dem Haus lastende Hypothek von 225.000 € übernimmt. Der aktuelle Verkehrswert des Gebäudes soll am 1.1.2024 200.000 € betragen, während der Wert des Grund und Bodens auf 250.000 € gestiegen sein soll. Der Wert der Immobilie insgesamt soll damit weiterhin 450.000 € betragen.

Der Sohn bekommt ein Haus im Wert von 450.000 € gegen die Ablösung einer Hypothek von 225.000 €. Damit erhält er das Haus zu gleichen Teilen (jeweils 50 %) entgeltlich bzw. unentgeltlich.

*Unentgeltlicher Teil des Gebäudes = 300.000 € (ursprüngliche Herstellungskosten)
x 50 % = 150.000 €*

Für diesen Teil führt er die Abschreibungen seines Vaters fort: 150.000 € x 2 % = 3.000 €

Für den entgeltlichen Teil der Immobilie hat er Anschaffungskosten in Höhe von 225.000 € aufgewendet. Zieht man den Anteil am Grund und Boden (1/2 von 250.000 €) von 125.000 € ab, so hat er für das anteilige Gebäude Anschaffungskosten in Höhe von 100.000 €. Für diesen Teil macht der Sohn Abschreibungen aus eigenem Recht geltend, wobei er hier nur die lineare Abschreibung in Anspruch nehmen kann: 100.000 € x 2 % = 2.000 €

Insgesamt kann er im Jahr 2024 AfA in Höhe von 5.000 € (3.000 € + 2.000 €) steuerlich ansetzen.

Erhaltungsaufwand und nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten

Besondere Schwierigkeiten bereitet im Zusammenhang mit der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Erhaltungsaufwendungen die Abgrenzung von Erhaltungsaufwendungen zu nachträglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Erhaltungsaufwendungen

(Reparaturen) sind sofort im Jahr der Zahlung als Werbungskosten abzugsfähig. Dagegen können als nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten anzusehende Aufwendungen nur im Rahmen der Absetzungen für Abnutzung als Werbungskosten geltend gemacht werden. Zur Ermittlung der AfA siehe Seite 36 ff.

Erhaltungsaufwendungen

Aufwendungen für die Erneuerung von bereits vorhandenen Teilen, Einrichtungen oder Anlagen sind im Grundsatz Erhaltungsaufwendungen, die sofort als Werbungskosten abzugsfähig sind. Bei größeren Erhaltungsaufwendungen kann der Steuerzahler die Aufwendungen bei Gebäuden, die überwiegend Wohnzwecken dienen, entweder im Kalenderjahr der Zahlung oder auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilt als Werbungskosten geltend machen. Typische Erhaltungsaufwendungen sind z. B. ein neuer Anstrich im Innen- oder Außenbereich, das Ersetzen von Fenstern, eine Badezimmerrenovierung oder die Renovierung der Heizungsanlage.

Hat sich der Steuerzahler für die Verteilung des Erhaltungsaufwands auf mehrere Jahre entschieden und wird das Gebäude während des Verteilungszeitraums veräußert, so ist der noch nicht berücksichtigte Teil des Erhaltungsaufwands im Jahr der Veräußerung als Werbungskosten abzusetzen. Das Gleiche gilt, wenn ein Gebäude in ein Betriebsvermögen eingelegt oder nicht mehr zur Vermietung genutzt wird.

Nachträgliche Herstellungskosten

Nachträgliche Herstellungskosten sind Aufwendungen, die bei der Erweiterung oder bei einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung eines Gebäudes entstehen. Hierbei ist zu beachten, dass auf Antrag die Kosten für Baumaßnahmen vom Finanzamt als Erhaltungsaufwand zu behandeln sind, wenn die Aufwendungen nach Fertigstellung eines Gebäudes für die einzelne Baumaßnahme nicht mehr als 4.000 Euro (Rechnungsbetrag ohne

Umsatzsteuer) je Gebäude betragen. Dies gilt nicht für Aufwendungen, die der endgültigen Fertigstellung eines neu errichteten Gebäudes dienen.

In folgenden Fällen liegen immer nachträgliche Herstellungskosten vor:

ERWEITERUNG DES GEBÄUDES

Eine Erweiterung, die zu nachträglichen Herstellungskosten führt, liegt in folgenden Fällen vor:

- Aufstockung oder Anbau an das bestehende Gebäude
- Vergrößerung der nutzbaren Fläche, z. B. durch Errichtung einer Dachgaube, Anbau eines Balkons oder einer Terrasse, ein Flachdach wird durch ein Satteldach ersetzt und damit erstmals ausbaufähiger Dachraum geschaffen
- Vermehrung der Substanz: Das Gebäude wird in seiner Substanz vermehrt, ohne dass zugleich seine nutzbare Fläche vergrößert wird, wenn z. B. zusätzliche Trennwände eingesetzt werden, eine Außentreppe errichtet wird, ein Kachelofen, ein Kamin oder eine Alarmanlage eingebaut wird. Dies sind dann keine Herstellungskosten, wenn funktionsgleiche Altteile vorhanden waren, die lediglich ersetzt werden

VERBESSERUNG DES GEBÄUDEZUSTANDES

Nachträgliche Herstellungskosten liegen auch vor, wenn Aufwendungen getätigt werden, die zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung

führen. Der ursprüngliche Zustand ist grundsätzlich der Zustand des Gebäudes im Zeitpunkt der Herstellung oder Anschaffung durch den Steuerzahler oder seines Rechtsvorgängers im Falle des unentgeltlichen Erwerbs. Eine wesentliche Verbesserung und damit nachträgliche Herstellungskosten liegen vor, wenn die Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes über eine zeitgemäße substanzerhaltende Bestandteileerneuerung hinausgehen, den Gebrauchswert des Gebäudes insgesamt deutlich erhöhen und damit für die Zukunft eine erweiterte Nutzungsmöglichkeit geschaffen wird.

Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs wird der Gebrauchswert eines Wohngebäudes insbesondere durch die Modernisierung derjenigen Einrichtungen erhöht, die ihn maßgeblich bestimmen: Das sind vor allem die Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen sowie die Fenster. Eine deutliche Erhöhung des Gebrauchswerts ist immer dann gegeben, wenn durch die Modernisierung ein Wohngebäude von einem sehr einfachen auf einen mittleren oder von einem mittleren auf einen sehr anspruchsvollen Standard gehoben wird. Wenn auch einzelne Maßnahmen noch nicht zu einer wesentlichen Verbesserung führen, so kann doch ein Bündel derartiger Baumaßnahmen, bei dem mindestens drei der oben genannten wesentlichen Bereiche betroffen sind, ein Gebäude gegenüber seinem Zustand bei Erwerb wesentlich verbessern, sodass Herstellungskosten vorliegen.

Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb eines Veranlagungszeitraums können auch dann als Herstellungs-

kosten zu werten sein, wenn sie zwar für sich gesehen noch nicht zu einer wesentlichen Verbesserung führen, wenn sie aber Teil einer Gesamtmaßnahme sind, die sich planmäßig in zeitlichem Zusammenhang über mehrere Veranlagungszeiträume erstreckt und die insgesamt zu einer Hebung des Standards führt („Sanierung in Raten“). Von einer Sanierung in Raten ist in der Regel auszugehen, wenn die Maßnahmen innerhalb eines Fünfjahreszeitraums durchgeführt worden sind.

Anschaffungsnahe Aufwendungen

Häufiger Streitpunkt zwischen Steuerzahler und Finanzamt ist der Problembereich des „anschaffungsnahen Herstellungsaufwands“. Eigentlich als „Erhaltungsaufwand“ anzusehende Kosten werden als „nachträgliche Herstellungskosten“ behandelt, wenn in zeitlicher Nähe zur Anschaffung und im Verhältnis zum Kaufpreis hohe Reparatur- oder Modernisierungsaufwendungen anfallen.

Anschaffungskosten eines Gebäudes sind die Aufwendungen, die geleistet werden, um das Gebäude zu erwerben und es in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, ferner die Nebenkosten und die nachträglichen Anschaffungskosten. Darüber hinaus werden Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen im Grundsatz immer dann als Anschaffungskosten eingestuft, wenn die Aufwendungen (Rechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer) innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung des Gebäudes insgesamt 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen. Hierbei werden Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten, die üblicherweise jährlich anfallen (z. B. Heizungswartung) sowie Aufwendungen für Erweiterungen, die

bereits nach obigen Grundsätzen Herstellungskosten sind, nicht hinzugerechnet.

Ist ein Gebäude funktionsuntüchtig, das heißt, sind für den Gebrauch wesentliche Teile objektiv nicht nutzbar (z. B. defekte Heizung), so sind die Aufwendungen zur Beseitigung dieser Funktionsuntüchtigkeit als Anschaffungskosten einzustufen und zwar unabhängig davon, ob das Gebäude zum Zeitpunkt der Anschaffung bereits genutzt wird oder nicht.

Aufwendungen für Baumaßnahmen, die das Gebäude in einen betriebsbereiten Zustand versetzen, führen bei einem unentgeltlichen Erwerb mangels Anschaffung nicht zu Anschaffungskosten, es liegen Erhaltungsaufwendungen oder nachträgliche Herstellungskosten (siehe oben) vor. Die 15 Prozent-Grenze findet hier ebenfalls keine Anwendung.

Wird die Immobilie teilentgeltlich erworben, können anschaffungsnahe Aufwendungen nur auf den entgeltlichen Teil des Erwerbs entstehen.

Zusammentreffen von Herstellungskosten oder Anschaffungskosten und Erhaltungsaufwendungen

Sind im Rahmen einer umfassenden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahme sowohl Arbeiten zur Schaffung eines betriebsbereiten Zustands, zur Erweiterung des Gebäudes oder Maßnahmen, die über eine zeitgemäße substanzerhaltende Erneuerung hinausgehen (nachträgliche Herstellungskosten) als auch Erhaltungsarbeiten durchgeführt worden, sind die hierauf jeweils entfallenden Aufwendungen im Wege

der Schätzung in Herstellungs- und Erhaltungsaufwendungen aufzuteilen. Allerdings sind Aufwendungen für ein Bündel von Einzelmaßnahmen, die für sich genommen teils Anschaffungskosten oder Herstellungsaufwendungen teils Erhaltungsaufwendungen darstellen, ausnahmsweise dann insgesamt als Anschaffungskosten oder Herstellungskosten zu beurteilen, wenn die Arbeiten, in einem sachlichen Zusammenhang stehen. Dieser sachliche Zusammenhang ist gegeben, wenn die einzelnen Baumaßnahmen bautechnisch ineinandergreifen. Wenn also z. B. die Erhaltungsarbeiten Vorbedingung für die Schaffung des betriebsbereiten Zustands oder für die Herstellungsarbeiten sind oder durch bestimmte Herstellungsarbeiten verursacht werden.

BEISPIEL:

Um eine Überbauung zwischen zwei Gebäuden errichten zu können, sind zunächst Ausbesserungsarbeiten an den Fundamenten des einen Gebäudes notwendig. Hier liegen insgesamt Herstellungskosten vor.



Sonstige Werbungskosten

Neben den großen Werbungskostenpositionen „Schuldzinsen“, „AfA“, „Erhaltungsaufwand“, können noch weitere Werbungskosten anfallen.

Hierzu eine beispielhafte Übersicht:

- Kosten für Vermietungsannoncen
- Fahrtkosten im Zusammenhang mit der Betreuung des Mietobjektes



- Hausgeld bei Eigentumswohnungen (ohne Beiträge zur Instandhaltungsrücklage)
- Entnahmen aus der Instandhaltungsrücklage
- Schornsteinfegergebühren
- Sämtliche laufende Werbungskosten, wie Hausbeleuchtung, Heizungskosten, Kabelfernsehen, Kanalreinigungsgebühren, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Versicherungen
- Bezahlte Umsatzsteuer
- Der Zinsanteil der Rentenzahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Grundstücks
- Hausverwalterkosten – Steuerberatungskosten – Erbbauzinsen

Werbungskosten, die durch den Betrieb einer Photovoltaikanlage entstanden sind (z.B. Abschreibungen), können nicht im Rahmen der Vermietung geltend gemacht werden. Die aktuellen Regelungen mit weiteren Erläuterungen finden Sie in unserem Ratgeber Nr. 76 „Photovoltaikanlagen und Steuern“.

Mietverhältnisse mit nahen Angehörigen

Allgemeine Grundsätze

Mietverhältnisse mit nahen Angehörigen werden steuerrechtlich anerkannt, wenn ihnen ein zivilrechtlich wirksamer Mietvertrag zugrunde liegt, der Mietvertrag dem zwischen fremden Dritten Üblichen entspricht und der Mietvertrag erfüllt wird.

In der Regel findet der Fall, dass ein Ehegatte dem anderen Ehegatten einen Teil der gemeinsam genutzten Wohnung vermietet, keine steuerrechtliche Anerkennung. Dies gilt auch für die Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft.

Bei einer Vermietung an nahe Angehörige muss besonderes Augenmerk auf die Formalien gelegt werden. Es empfiehlt sich daher, den Mietvertrag schriftlich abzufassen (hierzu kann ein Mustermietvertrag verwendet werden), auch die Nebenkosten zu regeln und die Miete auf ein Bankkonto des vermietenden Angehörigen zu überweisen.

Zu den nahen Angehörigen gehören:

- Verlobte
- Ehegatte, auch der geschiedene Ehegatte
- Eingetragener Lebenspartner

- Verwandte und Verschwägte in gerader Linie (Kinder, Enkel, Eltern, Großeltern, Schwiegereltern, Schwiegertöchter und -söhne, auch wenn die Ehe geschieden ist)
- Geschwister
- Kinder der Geschwister (Neffen, Nichten)
- Ehegatten der Geschwister und Geschwister der Ehegatten (Schwager, Schwägerin, auch wenn die Ehe geschieden ist)
- Geschwister der Eltern (Tante, Onkel)
- Pflegeeltern, Pflegekinder

Auch Mietverhältnisse mit unterhaltsberechtigten Angehörigen, insbesondere Kindern, werden unter den oben genannten Voraussetzungen anerkannt.



BEISPIEL:

Herr und Frau Steuerzahler haben schon seit längerer Zeit eine Eigentumswohnung in Tübingen, die sie seit zehn Jahren an Studenten vermieten. 2024 nimmt die volljährige Tochter der Steuerzahlers ihr Studium in Tübingen auf. Daraufhin vermieten die Eltern die Wohnung unter den gleichen Bedingungen wie zuvor an die fremden Studenten nunmehr an die Tochter für 400 € monatlich. Um ihren Unterhalt bestreiten zu können, überweisen die Eltern der Tochter monatlich 800 €. Eigene Einkünfte hat die Tochter nur in sehr geringem Umfang (etwa 500 € im Jahr).

Dieses Mietverhältnis hat der Bundesfinanzhof anerkannt, sodass die Eltern die Werbungskostenüberschüsse in ihrer Einkommensteuererklärung bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend machen konnten. Anders wäre die Sach- und Rechtslage zu beurteilen gewesen, wenn die Eltern und das Kind weiterhin eine Hausgemeinschaft bilden würden oder wenn die Eltern ein eigenes (Mit-) Nutzungsrecht an der Wohnung hätten.

Tatsächliche Durchführung des Vertrages

Verträge unter Angehörigen werden steuerlich nur anerkannt, wenn sie zivilrechtlich wirksam geschlossen sind und die Gestaltung dem zwischen Fremden Üblichen entspricht.

Zudem muss auch die Durchführung des Vereinbarten einem Fremdvergleich standhalten. Dabei schließt nicht jede Abweichung vom Üblichen notwendigerweise die steuerliche Anerkennung aus. Voraussetzung ist aber, dass die Hauptpflichten der Mietvertragsparteien, wie das Überlassen einer konkret bestimmten Mietsache und die Höhe der zu entrichtenden Miete, stets klar und eindeutig vereinbart sowie entsprechend dem Vereinbarten durchgeführt werden.

Da die Finanzämter besonderes Augenmerk auf die Verträge zwischen Angehörigen legen, ist dringend zu empfehlen, das Vereinbarte auch einzuhalten. So wird in der Regel ein Mietverhältnis nicht anerkannt, wenn die Mietzahlungen entgegen der vertraglichen Vereinbarung nicht regelmäßig, sondern in einem späteren Jahr in einem Betrag gezahlt werden. Schwierigkeiten können sich auch ergeben, wenn nicht feststellbar ist, dass die

Mietzahlungen tatsächlich endgültig aus dem Vermögen des Mieters in das des Vermieters gelangen. Es empfiehlt sich daher, die Mietzahlungen über ein Girokonto abzuwickeln, damit die Kontoauszüge gegebenenfalls als Beweismittel vorgelegt werden können. Bei Mietverhältnissen zwischen Ehegatten (z. B. die Ehefrau vermietet an ihren Ehemann ein Geschäftshaus) ist darauf zu achten, dass der Vermieter Kontoinhaber des Kontos ist, auf das die Mietzahlungen fließen.

Überschusserzielungsabsicht

Übersteigen bei einer Immobilie mehrere Jahre lang die Werbungskosten die mit dem Objekt zusammenhängenden Einnahmen, kann es vorkommen, dass die Finanzverwaltung zu der Auffassung gelangt, dass hier keine Überschusserzielungsabsicht vorliegt. Die Konsequenz ist, dass der Werbungskostenüberschuss steuerlich nicht (mehr) zum Abzug gebracht werden kann. Die Vermietung der Immobilie wird in einem solchen Fall als „Liebhaberei“ angesehen.

Die Frage nach dem Vorliegen einer Überschusserzielungsabsicht stellt sich beispielsweise bei einem leer stehenden Gebäude. Die Frage ist hier,

- steht das Gebäude leer, weil kein Mieter gefunden werden kann, es ist aber beabsichtigt das Gebäude zu vermieten oder
- steht das Gebäude leer, weil es in absehbarer Zeit zu eigenen Wohnzwecken genutzt oder veräußert werden soll?

Aufwendungen für das Gebäude können grundsätzlich nur dann geltend gemacht werden, wenn das Gebäude auch zur Erzielung von Einnahmen genutzt werden soll. Werden Werbungskosten für ein leer stehendes Ge-

bäude geltend gemacht, so muss die Vermietungsabsicht nachgewiesen werden. Dies kann z. B. mittels Vorlage von Vermietungsannoncen oder einem Auftrag an einen Vermietungsmakler geschehen.

Auch muss nachgewiesen werden, dass keine Veräußerungsabsicht, sondern weiterhin eine Vermietungsabsicht besteht. Gelingt dieser Nachweis nicht, werden mit dem Gebäude zusammenhängende Aufwendungen nicht mehr als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung anerkannt.

Fehlt es nach Ansicht der Finanzverwaltung an einer Überschusserzielungsabsicht und wird das Vorliegen von sog. Liebhaberei unterstellt, werden Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Vermietung stehen, nicht (mehr) anerkannt. In diesem Fall sind allerdings auch keine Einnahmen mehr steuerlich zu erfassen.

Nachdem der Bundesfinanzhof entschieden hat, dass bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit grundsätzlich davon ausgegangen werden muss, dass eine Überschusserzielungsabsicht vorliegt, ist die Finanzverwaltung mit der Annahme eines Falls der „Liebhaberei“ zurückhaltender geworden.

Lediglich in den Fällen, in denen besondere Umstände gegen das Vorliegen einer Gewinnerzielungsabsicht sprechen (z. B. bei Mietkaufmodellen, bei Bauherrenmodellen mit Rückkaufangebot oder Verkaufsgarantie oder bei besonders aufwendig gestalteten Objekten) oder die Art der Nutzung der Immobilie für sich allein Beweisanzeichen für eine private, nicht mit der Einkunftserzielung zusammenhängende Veranlassung (z. B. bei Ferienwohnungen) ist, prüft die Finanzverwaltung nach wie vor, ob „Liebhaberei“ vorliegt. Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs ist die Gewinnerzielungsabsicht auch in den Fällen zu prüfen, in denen der Steuerzahler Anschaffungs- und Herstellungskosten des Vermietungsobjekts sowie anfallende Schuldzinsen fremdfinanziert und somit Zinsen auflaufen lässt, ohne dass durch ein Finanzierungskonzept von vornherein deren Kompensation durch spätere positive Ergebnisse vorgesehen ist. In derartigen Fällen wird eine sog. Totalüberschussprognose



angestellt d. h., es wird geprüft, ob während der voraussichtlichen Vermögensnutzung ein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erreichen ist.

Umsatzsteuer

Regelbesteuerung: Umsatzsteuerfrei

Die Vermietung von Immobilien ist in der Regel von der Umsatzsteuer befreit. Damit können Mieten und Mietnebenleistungen umsatzsteuerfrei vereinnahmt werden, was allerdings zur Folge hat, dass der Vermieter auch vom Vorsteuerabzug der im Zusammenhang mit dem Mietobjekt anfallenden Umsatzsteuer ausgeschlossen ist. D. h., er kann die ihm selbst in Rechnung gestellten Umsatzsteuern (Vorsteuern) aus Herstellungs- und Anschaffungskosten, Modernisierungs- und Reparaturkosten sowie aus den

laufenden Bewirtschaftungskosten dem Finanzamt gegenüber nicht als abziehbare Vorsteuern geltend machen.

Optionsmöglichkeit zur Umsatzsteuer

Die Vorsteuerbeträge können insbesondere bei Neubauten erhebliche Ausmaße annehmen. Hier hat der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, auf die Umsatzsteuerfreiheit der Vermietungsumsätze zu verzichten, um dafür im Gegenzug die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs zu erhalten.

Voraussetzung für die Option zur Umsatzsteuer ist, dass die Vermietung an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen erfolgt und der andere Unternehmer selbst zum Vorsteuerabzug berechtigte Umsätze ausführt.



BEISPIEL:

Frau Steuerzahler baut ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus. Das Erdgeschoss vermietet sie an ihren Mann, einen Schreiner, der sich dort seine Büroräume einrichtet. Den ersten Stock vermietet sie an einen Arzt, das oberste Geschoss (zweiter Stock) wird zu Wohnzwecken vermietet. Die drei vermieteten Einheiten sind gleich groß. Die Herstellungskosten betragen 500.000 € zuzüglich 19 % Umsatzsteuer (95.000 €).

Im zweiten Stock kann sie nicht auf die Steuerfreiheit verzichten, da sie hier zu Wohnzwecken an einen Nichtunternehmer vermietet. Auch für die im ersten Stock vermieteten Räume kann sie nicht auf die Umsatzsteuerfreiheit verzichten. Der Arzt ist zwar Unternehmer, er führt aber selbst keine steuerpflichtigen Umsätze aus und ist daher vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen.

Für die an ihren Mann vermieteten Räume im Erdgeschoss kann sie auf die Umsatzsteuerfreiheit verzichten. Ihr Mann ist Unternehmer und zum Vorsteuerabzug berechtigt. Damit kann sie die anteilig auf das Erdgeschoss entfallende Vorsteuer vom Finanzamt zurückerhalten. Dies macht allein bei den Herstellungskosten ($\frac{1}{3}$ von 95.000 € = 31.667 €) aus. Sie muss dazu ihrem Mann für die Miete Umsatzsteuer in Rechnung stellen und diese an das Finanzamt abführen. Ihr Mann kann sich seinerseits diese Umsatzsteuer wieder als Vorsteuer vom Finanzamt zurückerstatten lassen.

Erhaltene Umsatzsteuer sowie erstattete Vorsteuern sind einkommensteuerpflichtige Einnahmen. Gezahlte Vorsteuer- bzw. Umsatzsteuerbeträge sowie Rückzahlungen aus früheren Vorsteuererstattungen (z. B. wegen Nichteinhaltung umsatzsteuerlicher Voraussetzungen) sind einkommensteuerlich Ausgaben und damit abzugsfähige Werbungskosten.

Zehnjährige Optionsfrist

Ändern sich innerhalb von zehn Jahren seit der Option zur Umsatzbesteuerung die Gegebenheiten, z. B. weil ein Mieterwechsel erfolgt oder die Räumlichkeiten umsatzsteuerfrei

vermietet werden, ist eine Berichtigung bzw. teilweise Rückzahlung der erstatteten Vorsteuerbeträge durchzuführen. Berichtigungspflichtig sind dabei die Vorsteuerbeträge aus den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, nachträglich eingebauten Gegenständen, Erhaltungsaufwendungen, die nicht sofort „verbraucht“ sind (z. B. Fassadenanstrich) sowie aus nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten. Bei Leistungen, die als sofort verbraucht gelten (z. B. Reinigung), ist keine Vorsteuerberichtigung vorzunehmen. Es genügt, wenn die umsatzsteuerliche Vermietung im betreffenden Jahr vorlag.

BEISPIEL:

Gleicher Sachverhalt wie im Beispiel auf Seite 50. Allerdings zieht Herr Steuerzahler nach fünf Jahren aus dem Erdgeschoss in ein anderes Gebäude um. Als Mieter findet Frau Steuerzahler einen Arzt, bei dem sie nicht auf die Umsatzsteuerbefreiung der Vermietungsleistung verzichten kann. Da sich nun innerhalb von zehn Jahren seit der erstmaligen Vermietung die Verhältnisse (umsatzsteuerpflichtig/umsatzsteuerfrei) geändert haben, muss die Vorsteuer korrigiert werden. Da sich die Korrektur nach fünf Jahren der zehnjährigen Optionsfrist ergibt, ist die Vorsteuer für die restlichen fünf Jahre um je 1/10 der ursprünglich geltend gemachten Vorsteuer aus den Herstellungskosten für das Erdgeschoss, dies sind 3.167 € pro Jahr, zu korrigieren. Dies macht insgesamt 15.835 € (3.167 € x 5) an zurückzuerstattender Vorsteuer aus.



Besonderheiten bei Ferienwohnungen

Werbungskostenabzug

Im Grundsatz ist bei der Ermittlung der Einkünfte einer Ferienwohnung genauso vorzugehen, wie bei einer „normalen“ fremd vermieteten Wohnung. Für die Ferienwohnanlage ist eine eigene Anlage V-FeWo für die Einkommensteuererklärung auszufüllen.

Eine Besonderheit ergibt sich dadurch, dass die Ferienwohnung meist nur zeitweise vermietet wird, teilweise wird sie selbst genutzt und teilweise steht sie leer. Da Werbungskosten nur für die Zeiten geltend gemacht werden können, in denen eine Vermietungsabsicht bestand, stellt sich die Frage, wie die Werbungskosten auf die Zeiten der Eigennutzung (nicht abzugsfähig) und die Zeiten der Vermietung (Werbungskosten abzugsfähig) aufgeteilt werden können und vor allem, wie die Zeiten des Leerstands behandelt werden.

Aufwendungen, die ausschließlich durch die Vermietung verursacht sind (z. B. Wasser, Strom), dürfen in voller Höhe als Werbungskosten abgezogen werden. Aufwendungen,

die sowohl durch die Vermietung als auch durch die Eigennutzung verursacht sind (z. B. Instandsetzungsmaßnahmen), sind entsprechend der Zeit der Vermietung und der Eigennutzung aufzuteilen.

BEISPIEL:

Das Ehepaar Steuerzahler hat eine Ferienwohnung im Allgäu. Drei Monate im Jahr bewohnen sie die Wohnung selbst, in der restlichen Zeit wird die Wohnung an Feriengäste vermietet. Die nicht direkt der Vermietung zurechenbaren Werbungskosten (z. B. Reparaturen) sind zu 9/12 bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abzugsfähig.



Eigennutzung ist die Nutzung durch den Steuerzahler selbst sowie die unentgeltliche Überlassung an andere Personen. Leerstandszeiten sind der Vermietung zuzuordnen, wenn die Wohnung ausschließlich zur Vermietung bereitgehalten wird und eine Eigennutzung



ausgeschlossen ist. Dies ist dann der Fall, wenn der Steuerzahler die Vermietung einem Vermittler (z. B. einem überregionalen Reiseveranstalter) überträgt und die Eigennutzung vertraglich ausgeschlossen ist. Natürlich kann der Steuerzahler nach vorheriger Absprache mit dem Vermittler die Wohnung für einen bestimmten Zeitraum selbst nutzen, diese Zeiten – aber nur diese – sind dann als Eigennutzung zu qualifizieren.

Es gilt Folgendes:

- Ist eine Eigennutzung jederzeit möglich, sind die auf die Leerstandszeiten entfallenden Aufwendungen entsprechend dem zeitlichen Verhältnis der tatsächlichen Eigennutzung zur tatsächlichen Vermietung aufzuteilen
- Lässt sich der Umfang der – neben einer tatsächlichen Fremdvermietung gegebenen – Eigennutzung nicht feststellen, sind die auf die

Leerstandszeiten entfallenden Aufwendungen zu je 50 Prozent der Eigennutzung und der Vermietung zuzuordnen

- Durch die Vermietung veranlasste kurzfristige Aufenthalte des Steuerzahlers in der Ferienwohnung (z. B. zur Endreinigung, Schlüsselübergabe, Beseitigung von Schäden) sind keine Eigennutzung

Gefahr der Liebhaberei

Bei der Vermietung einer Ferienwohnung, die auch teilweise selbst genutzt wird, ist zu beachten, dass in den Fällen, in denen auf Dauer die Werbungskosten höher liegen als die Einnahmen, das Finanzamt in der Regel einen Fall von „Liebhaberei“ (siehe hierzu auf Seite 48 „Überschusserzielungsabsicht“) annimmt, mit der Folge, dass die Einkünfte bzw. Verluste aus diesem Vermietungsobjekt steuerlich nicht geltend gemacht werden können. Selbst wenn die Ferienwohnung nicht selbst

genutzt wird, die durchschnittlichen ortsüblichen Vermietungszeiten aber zu mindestens 25 Prozent unterschritten werden, kann das Finanzamt unter Umständen von „Liebhabelei“ ausgehen.

In solchen Fällen muss dann eine sog. Totalüberschussprognose angestellt werden. D. h. es muss geprüft werden, ob während der voraussichtlichen Nutzung – die Rechtsprechung geht hier in der Regel von 30 Jahren aus – der Immobilie ein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erreichen ist.

Plattformen-Steuertransparenzgesetz

Seit 2023 müssen Plattformbetreiber, wie auch Airbnb die Einnahmen ihrer Nutzer melden. Die Meldung unterbleibt nur, wenn der Vermieter der Ferienwohnung weniger als 30 Transaktionen durchgeführt und gleichzeitig weniger als 2.000 Euro eingenommen hat.

Vermietungen sind bereits in geringen Umfang einkommensteuerpflichtig. Werden lediglich einzelne Zimmer in einem ansonsten selbstgenutzten Objekt gelegentlich vermie-

tet, sind Einnahmen bis zur Höhe von 520 Euro im Jahr steuerfrei. Dies ist eine Freigrenze, sodass bei auch nur geringfügiger Überschreitung des Betrags die gesamten Einnahmen steuerpflichtig werden. Anteilige Werbungskosten können in Abzug gebracht werden.

Umsatzsteuer

Die kurzfristige Vermietung von Wohnraum ist im Gegensatz zur langfristigen Vermietung in der Regel nicht umsatzsteuerfrei. Sie unterliegen als sog. Beherbergungsumsätze dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von 7 Prozent. Bleiben die vereinnahmten Vermietungsumsätze allerdings im ersten Jahr voraussichtlich unter 22.000 Euro und wurden keine anderen der Umsatzsteuer zu unterwerfenden Umsätze erzielt, so wird der Steuerzahler als Kleinunternehmer betrachtet, mit der Folge, dass keine Umsatzsteuer anfällt. Dies gilt auch für die folgenden Jahre, vorausgesetzt, der Umsatz des Vorjahres zuzüglich Umsatzsteuer beträgt höchstens 22.000 Euro und wird im laufenden Jahr voraussichtlich 50.000 Euro nicht übersteigen.

Auf diese Kleinunternehmerregelung kann verzichtet werden, wenn z. B. Vorsteuerbeträge geltend gemacht werden sollen (siehe hierzu auf Seite 49 „Optionsmöglichkeit zur Umsatzsteuer“). Zu beachten ist, dass im Ergebnis nur die Vorsteuer geltend gemacht werden darf, die auf die umsatzsteuerpflichtigen Umsätze entfällt. Auch hier muss eine Aufteilung in Eigennutzung und umsatzsteuerpflichtige Vermietung erfolgen. Ebenfalls ist die zehnjährige Optionsfrist zur Umsatzsteuer zu beachten (siehe hierzu auf Seite 50 „Zehnjährige Optionsfrist“).



Abzugsbesteuerung bei Bauleistungen

Bestimmte Auftraggeber müssen vom Entgelt für Bauleistungen eine „Abzugsteuer“ in Höhe von 15 Prozent vom Entgelt einbehalten und an das Finanzamt abführen.

Zum Steuerabzug verpflichtet sind alle Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes für die im Inland Bauleistungen erbracht werden. Betroffen sind nur Bauleistungen, die der Unternehmer für sein Unternehmen bezieht. Unternehmer ist, wer eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbständig ausübt. Dabei umfasst das Unternehmen die gesamte gewerbliche oder berufliche Tätigkeit des Unternehmers. Somit sind auch Unternehmer die keine Umsatzsteuererklärung abgeben – z. B. Kleinunternehmer, und Unternehmer, die ausschließlich umsatzsteuerfreie Umsätze tätigen, beispielsweise aus Vermietung und Verpachtung, – zum Steuerabzug verpflichtet. Von der Abzugsbesteue-

rung für die mit diesen Wohnungen zusammenhängenden Bauleistungen werden Vermieter freigestellt, die nicht mehr als zwei Wohnungen vermieten.

Der Leistungsempfänger muss den Steuerabzug nicht vornehmen, wenn die an den jeweiligen Auftragnehmer (Leistenden) zu erbringende Gegenleistung im laufenden Kalenderjahr voraussichtlich 5.000 Euro nicht übersteigen wird. Diese Freigrenze beträgt für einen Leistungsempfänger, der ausschließlich umsatzsteuerfreie Umsätze aus Vermietung und Verpachtung ausführt, 15.000 Euro.

Wird dem Steuerzahler vom Leistenden eine gültige Freistellungsbescheinigung vorlegt, muss er den Steuerabzug in keinem Fall vornehmen, auch dann nicht, wenn die Gegenleistung die Freigrenze von 5.000 Euro bzw. 15.000 Euro übersteigt.

Veräußerung der Immobilie



Grundsatz: Steuerfreiheit

Wird bei der Veräußerung eines Grundstücks bzw. Gebäudes im Privatvermögen ein Veräußerungsgewinn oder Veräußerungsverlust erzielt, so ist dieser der privaten Vermögenssphäre zuzuordnen und damit in der Regel einkommensteuerlich unbeachtlich. Vermögenssteigerungen aber auch Vermögensminderungen, die sich in der privaten Vermögenssphäre abspielen, werden grundsätzlich nicht besteuert. Von diesem Grundsatz gibt es allerdings Ausnahmen.

Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften

Beträgt bei einer Immobilie im Privatvermögen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre, so ist ein hierbei entstehender Veräußerungsgewinn einkommensteuerpflichtig. Hiervon ausgenommen sind eigengenutzte Immobilien (siehe hierzu auf Seite 59 „Sonderregelung für eigengenutzte Immobilien“).

Einzubeziehen in die Ermittlung des Veräußerungsgewinns bzw. Veräußerungsverlustes sind auch Gebäude und Außenanlagen, soweit sie innerhalb des Zehnjahreszeitraums errichtet, ausgebaut oder erweitert werden (selbst wenn der Bau bzw. An- oder Ausbau noch nicht fertig gestellt ist). Dies gilt auch für Eigentumswohnungen. Mit anderen Worten: Errichtet ein Steuerzahler ein Gebäude und veräußert er es zusammen mit dem zuvor erworbenen Grund und Boden, liegt ein einkommensteuerpflichtiges Veräußerungsgeschäft sowohl hinsichtlich des Grund und Bodens als auch hinsichtlich des Gebäudes vor, wenn die Frist zwischen Anschaffung des Grund und Bodens und Veräußerung des bebauten Grundstücks nicht mehr als zehn Jahre beträgt. Es kommt also für die Berechnung der Zehnjahresfrist auf den Zeitpunkt der Anschaffung des Grund und Bodens und

nicht auf den Zeitpunkt der Herstellung des Gebäudes an.

BEISPIEL:

Anton Steuerzahler hat am 31.3.2014 ein unbebautes Grundstück angeschafft. Im Jahr 2016 erbaut er darauf ein Einfamilienhaus, das er anschließend vermietet. Ab dem 1.4.2024 kann er das bebaute Grundstück veräußern, ohne dass der Gewinn der Einkommensteuer unterliegt.



Anschaffung einer Immobilie

Für die Berechnung des Zehnjahreszeitraums ist der Zeitpunkt der Anschaffung der Immobilie zu bestimmen. In der Regel ist dabei der Anschaffungszeitpunkt identisch mit dem Tag des Abschlusses des Kaufvertrags.

Neben dem entgeltlichen Erwerb einer Immobilie gilt als „Anschaffung“ auch die Entnahme aus einem Betriebsvermögen bzw. die Überführung der Immobilie in das Privatvermögen anlässlich einer Betriebsaufgabe. Das bedeutet, dass die entnommene Immobilie weitere zehn Jahre „steuerverhaftet“ ist, eine Veräußerung der Immobilie

damit einen einkommensteuerpflichtigen Gewinn auslöst.



BEISPIEL:

Otto Steuerzahler hat am 1.1.2020 seinen Betrieb aufgegeben und die Wirtschaftsgüter des Betriebsvermögens in das Privatvermögen überführt. Für sein ehemaliges Betriebsgrundstück hat er hierbei einen Wert von 250.000 € zugrunde gelegt. Im Jahr 2024 bekommt er ein Angebot von seinem Nachbarn, der die Immobilie dringend für eine Betriebs-erweiterung benötigt. Am 30.11.2024 schließen die beiden den Kaufvertrag zu einem Kaufpreis von 350.000 € ab. Da die Veräußerung innerhalb von zehn Jahren seit Entnahme des Grundstücks (Betriebsaufgabe) erfolgt, liegt ein privates Veräußerungsgeschäft vor. Otto Steuerzahler hat $350.000 \text{ €} - 250.000 \text{ €} = 100.000 \text{ €}$ als Gewinn aus privatem Veräußerungsgeschäft zu versteuern.

Erwirbt der Steuerzahler eine Immobilie unentgeltlich (durch Schenkung oder im Erbfall), so ist hierin keine Anschaffung zu sehen bzw. hiervon kein Anschaffungszeitpunkt abzuleiten. In diesem Fall ist vielmehr die Besitzzeit des Rechtsvorgängers (Schenkers, Erblassers) der eigenen Besitzzeit hinzuzurechnen.

Besaß der Erblasser bzw. der Schenker das Grundstück schon mehr als zehn Jahre, so kann der Erbe bzw. Beschenkte die Immobilie jederzeit veräußern, ohne dass ein privates steuerpflichtiges Veräußerungsgeschäft angenommen wird.

Wird die Immobilie teilentgeltlich erworben, so ist der Vorgang in einen entgeltlichen und unentgeltlichen Erwerb aufzuteilen, mit der Konsequenz, dass für den entgeltlichen Teil die Zehnjahresfrist neu zu laufen beginnt. Teilentgeltlichkeit liegt bei einer Schenkung beispielweise vor, wenn Schulden übernommen werden. Entgegen der Auffassung der Finanzverwaltung führt der entgeltliche Erwerb eines Anteils an einer Erbengemeinschaft nicht zur anteiligen Anschaffung einer zum Gesamthandsvermögen der Erbengemeinschaft gehörenden Grundstücks.



BEISPIEL:

Otto Steuerzahler will seinem Sohn ein Mietshaus schenken, das er vor mehr als zehn Jahren gekauft hat. Im Gegenzug muss sein Sohn die noch auf dem Mietshaus lastenden Schulden übernehmen. Die Schenkung erfolgt am 1.1.2016. Das Mietshaus hat einen Verkehrswert von 500.000 €, die noch darauf lastende Hypothek beträgt 250.000 €. Die Schuldübernahme führt beim Sohn zu einem teilentgeltlichen Erwerb. Das bedeutet, der Erwerb muss aufgeteilt werden.

Entgeltlicher Teil:
 $250.000 \text{ €} / 500.000 \text{ €} = 50 \%$

Damit hat der Sohn zu 50 % entgeltlich und zu 50 % unentgeltlich erworben. Der unentgeltliche Erwerb liegt außerhalb der Zehnjahresfrist, für die entgeltlich erworbene Hälfte beginnt die Zehnjahresfrist wieder neu zu laufen.

Zu beachten ist, dass auch beim Übertragen (Schenker) im Falle der teilentgeltlichen Übertragung ein steuerpflichtiger Gewinn aus privatem Veräußerungsgeschäft entstehen kann, sofern er die übertragene Immobilie vor weniger als zehn Jahren angeschafft hat.

Veräußerung einer Immobilie

Hinsichtlich der Berechnung des Zehnjahreszeitraums ist der Veräußerungszeitpunkt in der Regel mit dem Tag des Kaufvertragsabschlusses gleichzusetzen.

Im Falle der Einlage einer Immobilie in ein Betriebsvermögen ist Folgendes zu beachten. Zwar stellt die Einlage selbst noch keine Veräußerung dar, wird die Immobilie allerdings innerhalb von zehn Jahren seit deren Anschaffung aus dem Betriebsvermögen heraus verkauft, so wird nachträglich eine Veräußerung unterstellt. Mit der Folge, dass ein Gewinn aus privatem Veräußerungsgeschäft entsteht. Die (verdeckte) Einlage in eine Kapitalgesellschaft (z. B. GmbH) ist immer einer Veräußerung gleichgestellt.

Die unentgeltliche Übertragung ist keine Veräußerung. Erfolgt die Übertragung teilentgeltlich, so ist eine Aufteilung in einen entgeltlichen und unentgeltlichen Teil des Veräußerungsgeschäfts vorzunehmen, mit der

Folge, dass für den entgeltlichen Teil ein steuerpflichtiger privater Veräußerungsgewinn entstehen kann.

Gewinnermittlung

Bei der Ermittlung des Gewinns oder Verlusts aus privaten Veräußerungsgeschäften ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungspreis einerseits und den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und den anfallenden Werbungskosten andererseits maßgebend. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten sind hierbei um Abschreibungen, erhöhte Absetzungen für Abnutzung und Sonderabschreibungen zu kürzen, die steuerlich geltend gemacht wurden.

Als Werbungskosten sind die im Zusammenhang mit der Veräußerung anfallenden Aufwendungen zu berücksichtigen. Diese sind nicht mit den Werbungskosten, die mit der laufenden Vermietungstätigkeit zusammenhängen zu verwechseln. Beispiele für solche veräußerungsbedingte Werbungskosten sind z. B. Verkaufsanzeigen oder Maklergebühren.

Zur Ermittlung des Veräußerungsgewinns bei einer teilentgeltlichen Veräußerung ist der Vorgang entsprechend in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzusplitten.



BEISPIEL:

Der Sohn aus dem Beispiel von Seite 57 will das Mietshaus im Jahr 2024 für 600.000 € verkaufen. Für das Gebäude hat er von 2016 bis zum Verkauf 50.000 Euro Abschreibung steuerlich geltend gemacht. Bei der entgeltlich erworbenen Hälfte werden die Voraussetzungen eines privaten Veräußerungsgeschäfts erfüllt, bei der unentgeltlich erworbenen Hälfte liegt der Verkauf außerhalb der Frist.

Der Gewinn aus dem privaten Veräußerungsgeschäft berechnet sich wie folgt:

50% vom Verkaufserlös	300.000 €	
Entgeltliche Erwerbskosten	250.000 €	
abzgl. 50 % der AfA	25.000 €	
		-225.000 €
Gewinn	75.000 €	

Steuerliche Behandlung von Verlusten

Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften können nur mit Gewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften (insbesondere Gewinne aus der Veräußerung einer anderen Immobilie), nicht aber mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden. Ist ein Ausgleich der Verluste im Jahr der Entstehung nicht möglich, so können die Verluste ein Jahr zurück bzw. unbegrenzt vorgetragen werden. Zu beachten ist allerdings auch hier, dass eine Verrechnung im Rücktragsjahr bzw. in den Vortragsjahren nur mit Gewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften erfolgen darf.

Sonderregelung für eigengenutzte Immobilien

Von der Besteuerung der Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften ausgenommen sind Immobilien, 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.

Begünstigte Immobilien

Gebäude, selbständige Gebäudeteile, Eigentumswohnungen und in Teileigentum stehende Räume, sind unter den oben genannten Voraussetzungen von der Veräußerungsgewinnbesteuerung ausgenommen. Wird ein

Gebäude nur teilweise selbst genutzt und der andere Teil, z. B. zu Wohnzwecken vermietet, so ist nur der Teil, der zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, von der Veräußerungsgewinnbesteuerung ausgenommen.

Von der Veräußerungsgewinnbesteuerung ausgenommen ist auch der Grund und Boden, der zu einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude gehört. Dieser umfasst nur die für die entsprechende Gebäudenutzung erforderlichen und üblichen Flächen. Dabei ist auch deren künftige Nutzung zu berücksichtigen. Die steuerfreie Veräußerung weiterer Flächen ist selbst dann ausgeschlossen, wenn diese im Veräußerungszeitpunkt als Hausgarten genutzt werden. Dies gilt insbesondere, soweit Teilflächen parzelliert wer-

den und dadurch ein Grundstück entstanden ist, das in absehbarer Zeit einer anderen Nutzung, z. B. als Bauland, zugeführt werden kann.

Bei der Veräußerung eines teilweise zu eigenen Wohnzwecken und teilweise zu anderen Zwecken genutzten Gebäudes ist der Grund und Boden, der nach dem Verhältnis der Nutzflächen des Gebäudes auf den zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäudeteil entfällt, nicht in den Veräußerungsgewinn einzubeziehen.

Für die Einbeziehung des Grund und Bodens in die Ermittlung des nicht zu steuernden Veräußerungsgewinns ist es ohne Bedeutung, welchen Zwecken der Grund und Boden vor der Errichtung des Gebäudes gedient hat.

Wohnzwecke

Eine Immobilie dient Wohnzwecken, wenn sie dazu bestimmt und geeignet ist, Menschen auf Dauer Aufenthalt und Unterkunft

zu ermöglichen. Immobilien, die zur vorübergehenden Beherbergung von Personen bestimmt sind (z. B. Ferienwohnungen), dienen nicht Wohnzwecken. Entgegen der Auffassung der Finanzverwaltung dient auch ein Arbeitszimmer, dessen Kosten als Werbungskosten abgezogen wurden zu Wohnzwecken, mit der Folge, dass auch der Gewinn, der anteilig auf das Arbeitszimmer entfällt, nicht versteuert werden muss.

Nutzung zu eigenen Wohnzwecken

Der Steuerzahler muss die Immobilie zu eigenen Wohnzwecken genutzt haben. Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn er die Immobilie allein, mit seinen Familienangehörigen oder gemeinsam mit einem Dritten bewohnt hat. Unschädlich ist, wenn der Steuerzahler Teile der Immobilie Dritten unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen hat. Die dem Steuerzahler zu eigenen Wohnzwecken verbleibenden Räume müssen jedoch noch den Wohnungsbegriff erfüllen und ihm die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen. Eine Immobilie wird auch dann zu eigenen Wohnzwecken genutzt, wenn sie vom Steuerzahler nur zeitweise bewohnt wird, in der übrigen Zeit ihm jedoch als Wohnung zur Verfügung steht. Beispielsweise eine Wohnung im Rahmen einer „doppelten Haushaltsführung“ oder eine nicht zur Vermietung bestimmte Ferienwohnung. Auf die Belegenheit der Wohnung in einem Sondergebiet für Ferien- oder Wochenendhäuser kommt es nicht an.

Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn der Steuerzahler die Immobilie einem Kind, für das er Anspruch auf Kindergeld oder Kinderfreibetrag hat, unentgelt-



lich zu Wohnzwecken überlassen hat. Die unentgeltliche Überlassung eines Wirtschaftsguts an andere – auch unterhaltsberechtigter – Angehörige stellt keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken dar. Die Altenteilerwohnung in der Land- und Forstwirtschaft ist keine vom Eigentümer zu eigenen Wohnzwecken genutzte Immobilie.

Bewohnt ein Miteigentümer eines Zwei- oder Mehrfamilienhauses eine Wohnung allein, liegt eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken vor, soweit er die Wohnung auf Grund eigenen Rechts nutzt. Dies ist der Fall, wenn ihm die Wohnung gegen Entgelt von den anderen Miteigentümern überlassen wird und die entgeltliche Überlassung den ideellen Miteigentumsanteil des Miteigentümers übersteigt.

Zeitlicher Umfang der Nutzung

Von der Besteuerung des Veräußerungsgewinns sind Immobilien ausgenommen, die ausschließlich, d. h. ununterbrochen

- vom Zeitpunkt der Anschaffung oder Fertigstellung bis zur Veräußerung zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden. Für die Bestimmung des Zeitpunkts der Anschaffung und der Veräußerung ist in diesem Zusammenhang jeweils auf den Zeitpunkt der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums abzustellen. Ein Leerstand vor Beginn der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken ist unschädlich, wenn er mit der beabsichtigten Nutzung der Immobilie zu eigenen Wohnzwecken in Zusammenhang steht. Dies gilt auch für einen Leerstand zwischen Beendi-

gung der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken und Veräußerung des Gebäudes, wenn der Steuerzahler die Veräußerungsabsicht nachweist;

- im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren (es muss sich um einen zusammenhängenden Zeitraum innerhalb der letzten drei Kalenderjahre handeln, der allerdings nicht die vollen drei Kalenderjahre umfassen muss) zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden. Ein Leerstand zwischen Beendigung der Selbstnutzung und Veräußerung ist unschädlich, wenn die Immobilie im Jahr der Beendigung der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde.

Bei einem unentgeltlichen Erwerb (Erbchaft oder Schenkung) ist die Nutzung der Immobilie zu eigenen Wohnzwecken durch den Rechtsvorgänger dem Rechtsnachfolger zuzurechnen.

Werden in die zu eigenen Wohnzwecken genutzte Immobilie innerhalb des Zehnjahreszeitraums bisher zu anderen Zwecken genutzte Räume einbezogen, unterliegt ein auf diese Räume entfallender Veräußerungsgewinn nur dann nicht der Besteuerung, wenn die bisher zu anderen Zwecken genutzten Räume in einem zusammenhängenden Zeitraum innerhalb der letzten drei Kalenderjahre vor der Veräußerung zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.

Gewerblicher Grundstückshandel

Eine weitere Besonderheit ist unter dem Begriff „gewerblicher Grundstückshandel“ zu beachten. Der An- und Verkauf von Grundstücken wird als steuerpflichtiger Gewerbebetrieb qualifiziert, wenn die Nutzung der Grundstücke nicht mehr im Rahmen der Vermögensverwaltung erfolgt und eine selbständige nachhaltige Betätigung mit Gewinnerzielungsabsicht sowie eine Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr vorliegt.

Gewerblicher Grundstückshändler kann eine Privatperson werden, wenn sie in relativ kurzer Zeit mehrere Objekte kauft und wieder verkauft oder herstellt und verkauft. Daher kommt es für die Frage der gewerblichen Betätigung im Wesentlichen auf die Dauer der Nutzung des Grundbesitzes vor der Veräußerung an.

Sind bebaute Grundstücke (z. B. Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Zweifamilienhäuser) bis zur Veräußerung während eines langen Zeitraums, die Finanzverwaltung geht hier von mindestens zehn Jahren aus, zu eigenen Wohnzwecken oder durch Vermietung genutzt worden und gehören die hieraus erzielten Einkünfte zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, so gehört auch noch die Veräußerung der bebauten Grundstücke zur privaten Vermögensverwaltung (kein gewerblicher Grundstückshandel). Dies gilt auch, wenn es sich um umfangreichen Grundbesitz handelt und sämtliche Objekte in einem verhältnismäßig kurzen Zeitraum an verschiedene Erwerber veräußert werden.

Beim An- und Verkauf von Grundstücken, die nicht längere Zeit vom Eigentümer genutzt wurden, können dagegen die Merkmale eines Gewerbebetriebs gegeben sein.

Von der Rechtsprechung wird das Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels in der Regel bei der Veräußerung von bis zu drei Immobilien verneint. Auf Grund dieser Rechtsprechung spricht man von der so genannten 3-Objekt-Grenze.

Die 3-Objekt-Grenze gilt allerdings nicht, wenn von Anfang an Veräußerungsabsicht bestand. Werden z. B. bereits bei Bebauung eines Grundstücks Käufer für die zu verkaufenden Wohnungen gesucht, so liegt auch schon bei der Veräußerung von weniger als vier Objekten ein gewerblicher Grundstückshandel vor. Weitere Hinweise für von Anfang an bestehende Veräußerungsabsicht können z. B. eine nur kurzfristige Darlehensaufnahme sein oder die Tatsache, dass bereits während der Bauzeit eine Maklerfirma mit dem Verkauf beauftragt wird.

Immobilien im Sinne der 3-Objekt-Grenze

Lange Zeit waren sich Gerichte und Finanzverwaltung uneinig bezüglich der Frage, welche Immobilien unter die 3-Objekt-Grenze fallen. Mittlerweile geht man davon aus, dass in Anschaffungsfällen jegliche Art von Immobilien bei der 3-Objekt-Grenze zu berücksichtigen ist. Es kommt also weder auf die Größe und den Wert des einzelnen Objektes noch auf dessen Nutzungsart an.



Im Falle der Errichtung durch den Steuerzahler gelten als Objekte im Sinne der 3-Objekt-Grenze nach dem Willen der Finanzverwaltung nur Einfamilien-, Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Werden andere bebaute Grundstücke (z. B. Mehrfamilienhäuser, Büro-, Hotel-, Fabrik- oder Lagergrundstücke) vom Steuerzahler errichtet und verkauft, geht die Finanzverwaltung davon aus, dass ein gewerblicher Grundstückshandel auch bei der Veräußerung von weniger als vier Objekten vorliegen kann.

Fünffjahres-Zeitraum

Bei der Prüfung der Frage, ob die 3-Objekt-Grenze überschritten ist, sind alle Veräußerungen innerhalb eines 5-Jahres-Zeitraums einzubeziehen. Bei dieser Prüfung sind im Regelfall nur solche Objekte mitzuzählen, bei denen ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen Errichtung bzw. Erwerb und Modernisierung einerseits und Veräußerung der Objekte andererseits besteht.

Ist ein derartiger enger zeitlicher Zusammenhang nicht gegeben, können bis zur zeitlichen Obergrenze von zehn Jahren Objekte nur mitgerechnet werden, wenn weitere

Umstände den Schluss rechtfertigen, dass im Zeitpunkt der Errichtung bzw. des Erwerbs oder der Modernisierung eine Veräußerungsabsicht bestand. Solche weiteren Umstände liegen beispielsweise vor, wenn ein branchenkundiger Steuerzahler (z. B. Bauunternehmer oder Architekt) innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren nach der Errichtung eines Gebäudes weniger als vier, danach aber in relativ kurzer Zeit planmäßig weitere Objekte veräußert.

Folgen

Wird ein gewerblicher Grundstückshandel angenommen, so gehören die Immobilien zu einem Betriebsvermögen. Die Veräußerung der Immobilien ist damit ein betrieblicher Vorgang, der der Einkommen- und Gewerbesteuer zu unterwerfen ist. Der gewerbliche Grundstückshandel ist ein sehr komplexes und umstrittenes Thema im Steuerrecht. Der Steuerzahler hat sich hier ständig mit neuer Rechtsprechung auseinander zu setzen. Auch jetzt ist wieder eine Reihe von Verfahren vor dem Bundesfinanzhof anhängig. Die vorstehenden Ausführungen sind daher nur ein kurzer Abriss zur Erläuterung der Grundzüge des gewerblichen Grundstückshandels.

Vererbung der Immobilie



Will man Immobilienvermögen auf seine Kinder oder andere Personen übertragen, so kann der Grundbesitz unter Beachtung der oben dargestellten Konsequenzen verkauft werden. Eine weitere Möglichkeit ist die unentgeltliche oder teilentgeltliche Übertragung des Grundvermögens, also die Schenkung oder der Vermögensübergang im Wege des Erbfalls.

Steuerklassen und Freibeträge

Bei Erbschaften und Schenkungen werden persönliche Freibeträge gewährt. So können z. B. zwischen Ehegatten und eingetragenen Lebenspartnern innerhalb von zehn Jahren 500.000 Euro steuerfrei übertragen werden, von Eltern – und zwar von jedem Elternteil – auf Kinder 400.000 Euro. Zu diesen Freibeträgen können im Erbfall noch Versorgungsfreibeträge hinzukommen.

Bei den Freibeträgen werden alle von einer Person gewährten Vermögensübertragungen innerhalb von zehn Jahren (Schenkungen und Erbfall) zusammengerechnet. Um die Freibeträge optimal auszunutzen, kann es sich daher empfehlen, schon frühzeitig Vermögensübertragungen vorzunehmen.

Übersicht über die Steuerklassen bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer

Steuerklasse I	Ehegatte, eingetragener Lebenspartner, Kinder und Stiefkinder, Enkel, zudem die Eltern und Voreltern beim Erwerb von Todes wegen, eingetragene Lebenspartner
Steuerklasse II	Eltern und Voreltern bei Schenkungen, Geschwister, Neffen, Nichten, Stiefeltern, Schwiegerkinder und -eltern sowie der geschiedene Ehegatte
Steuerklasse III	Alle Übrigen

Übersicht über die Freibeträge bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer

Steuerklasse I	
Ehegatte, eingetragener Lebenspartner	500.000 €
Versorgungsfreibetrag (im Erbfall)	256.000 €
Kinder und Kinder verstorbener Kinder	400.000 €
Versorgungsfreibetrag für Kinder (im Erbfall)	
bis zu 5 Jahren	52.000 €
von 5-10 Jahren	41.000 €
von 10-15 Jahren	30.700 €
von 15-20 Jahren	20.500 €
von 20-27 Jahren	10.300 €
Enkel	200.000 €
Übrige Personen der Steuerklasse I	100.000 €
Steuerklasse II	20.000 €
Steuerklasse III	20.000 €

Übersicht über die Freibeträge bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer

Wert des Erwerbs nach Abzug der Freibeträge		Steuerklasse		
		Steuersatz in %		
		I	II	III
bis	75.000 €	7	15	30
bis	300.000 €	11	20	30
bis	600.000 €	15	25	30
bis	6.000.000 €	19	30	30
bis	13.000.000 €	23	35	50
bis	26.000.000 €	27	40	50
über	26.000.000 €	30	43	50



BEISPIEL:

Am 1. Mai 2024 schenkt Herr Senior seinem Enkel 250.000 €. Nach Abzug des Freibetrags in Höhe von 200.000 € fällt eine Schenkungsteuer von (50.000 € x 7 %) 3.500 € an.

Hätte Herr Senior seinem Enkel bereits am 30. April 2014 50.000 € geschenkt und am 1. Mai 2024 die restlichen 200.000 €, blieben (vorausgesetzt es wurden keine weiteren Schenkungen innerhalb des Zehnjahreszeitraums vorgenommen) beide Schenkungen schenkungsteuerfrei, da der Freibetrag von 200.000 € für die Schenkung bei dieser Vorgehensweise zwei Mal zum Tragen kommt.

Bewertung von Grundvermögen

Bei der Bewertung von Immobilien für Zwecke der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer wird zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken unterschieden.

Unbebaute Grundstücke

Für die Bewertung von unbebauten Grundstücken haben die Gemeinden Gutachterausschüsse gebildet, die so genannte Bo-

denrichtwerte nach dem Baugesetzbuch ermitteln. Die Bodenrichtwerte können bei den Gemeinden abgefragt oder im Bodenrichtwertinformationssystem des jeweiligen Bundeslandes eingesehen werden. Der Wert unbebauter Grundstücke bestimmt sich folgendermaßen: Grundstücksfläche x Bodenrichtwert zum Bewertungsstichtag.



BEISPIEL:

Herr Senior schenkt seiner Tochter ein unbebautes Grundstück in der Gemeinde

Erbdorf. Der Bodenrichtwert für ein Grundstück dieser Lage in der Gemeinde beträgt 200 € pro m². Das Grundstück ist 600 m² groß. Der Steuerwert ermittelt sich wie folgt:

$$600 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 = 120.000 \text{ €}$$

Meist entsprechen die Werte, die sich aus der oben genannten Formel ergeben, den Verkehrswerten. Weist ein Grundstück allerdings Besonderheiten auf (z.B. Übergröße), muss diesen Besonderheiten nach den Vorgaben der Gutachterausschüsse z.B. durch Abschläge Rechnung getragen werden. Ist ein Grundstück allerdings im Wert beeinträchtigt, z. B. wegen Lärm- oder Geruchsbelästigung und ist dies bei der Feststellung der Bodenrichtwerte nicht berücksichtigt worden, so kann im Einzelfall der Verkehrswert niedriger liegen als der ermittelte Wert. Hier haben die Steuerzahler die Möglichkeit, den niedrigeren Verkehrswert anhand eines Wertgutachtens eines Sachverständigen nachzuweisen, mit der Folge, dass dieser (niedrigere) Verkehrswert für die Besteuerung zu Grunde gelegt wird.

Bebaute Grundstücke

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke kommen je nach Immobilienart unterschiedliche Bewertungsverfahren zur Anwendung, die alle eine Bewertung der Immobilien zum Verkehrswert zum Ziel haben. Führt die Bewertung nach den nachstehend dargestellten

Methoden im Einzelfall zu einer Bewertung über dem Verkehrswert, kann der Steuerzahler einen niedrigeren Wert nachweisen.

VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Grundsatz nach dem sog. Vergleichswertverfahren zu bewerten. Hierbei soll der Wert aus Verkäufen von vergleichbaren Objekten abgeleitet werden. Grundlage sind die von den Gutachterausschüssen der Gemeinden ermittelten Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren. Besonderheiten, insbesondere Wert beeinflussende Belastungen (z. B. Wohnrecht), werden nicht berücksichtigt.

ERTRAGSWERTVERFAHREN

Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt, sind mit dem Ertragswertverfahren zu bewerten. Dabei sind Grund und Boden und Gebäude getrennt voneinander zu bewerten. Die Bewertung des Grund und Bodens richtet sich nach der Bewertung der unbebauten Grundstücke. Der Bodenwert und der Gebäudeertragswert ergeben den Ertragswert des Grundstücks. Es ist mindestens der Bodenwert anzusetzen. Sonstige bauliche Anlagen, insbesondere Außenanlagen, sind bereits im Gebäudeertragswert enthalten und werden nicht gesondert berücksichtigt.

Der Gebäudeertragswert ergibt sich aus dem Rohertrag des Grundstücks (Mieteinnahmen der letzten zwölf Monate) abzüglich der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und

das Mietausfallwagnis) und abzüglich der Verzinsung des Bodenwerts. Dieser Gebäudereinertrag ist mit einem festgelegten Vervielfältiger zu multiplizieren. Maßgebend ist hierbei der Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Überblick über das Ertragswertverfahren (Schema)

Bodenrichtwert x Grundstücksfläche = Bodenwert	+	Rohertrag (Jahresmiete bzw. übliche Miete) ./ Bewirtschaftungskosten = Reinertrag des Grundstücks ./ Bodenwertverzinsung = Gebäudereinertrag x Vervielfältiger = Gebäudeertragswert (≥ 0)
Ertragswert = Grundbesitzwert		

SACHWERTVERFAHREN

Mit dem Sachwertverfahren werden Immobilien bewertet, für die es keine Vergleichswerte gibt. Auch hier sind Boden und Gebäude getrennt voneinander zu ermitteln. Der Bodenwert wird nach den Grundsätzen für unbebaute Grundstücke bewertet. Der Gebäudesachwert wird anhand der Regelherstellungskosten ermittelt, von diesen ist die Alterswertminderung abzuziehen.

Überblick über das Sachwertverfahren (im Regelfall: ohne Außenanlagen und sonstige Anlagen)

Bodenrichtwert x Grundstücksfläche = Bodenwert	+	Flächenpreis (Regelherstellungskosten) x Bruttogrundfläche = Gebäudeherstellungswert x Alterswertminderungsfaktor x Regionalfaktor = Gebäudesachwert
Vorläufiger Sachwert x Wertzahl = Grundbesitzwert		

Besteuerung von Grundvermögen

Familienwohnheim – Schenkung unter Lebenden

Das Familienwohnheim, also ein im Inland, bzw. im EU/EWR-Raum belegenes zu eigenen Wohnzwecken genutztes Haus oder eine Wohnung, kann schenkungsteuerfrei auf den Ehegatten bzw. eingetragenen Lebenspart-

ner übertragen werden. Dies gilt ausdrücklich für eine Schenkung zu Lebzeiten.

Familienwohnheim – Vererbung

Im Erbfall bleibt die im Inland oder im EU/EWR-Raum belegene selbstgenutzte Immobilie steuerfrei. Dies gilt zum einen für den

Ehepartner oder eingetragenen Lebenspartner. Voraussetzung ist, dass der Erblasser die Immobilie bis zu seinem Tod selbst genutzt hat bzw. aus zwingenden Gründen an der Selbstnutzung gehindert war (z. B. wegen einer Pflegebedürftigkeit). Außerdem muss der erbende Ehegatte/eingetragene Lebenspartner die Immobilie weitere zehn Jahre lang selbst nutzen. Die Immobilie darf während der zehn Jahre nicht verkauft, vermietet oder lediglich als Ferienwohnung genutzt werden. Wird die Zehnjahresfrist nicht eingehalten, entfällt die Steuerbefreiung rückwirkend. Die Steuerbefreiung fällt allerdings dann nicht weg, auch wenn die zehn Jahre noch nicht abgelaufen sind, wenn objektive Gründe vorliegen, die dem Erben das selbständige Führen eines Haushalts im erworbenen Familienheim nicht mehr möglich machen, z. B. eine Pflegebedürftigkeit oder weil er vor Ablauf der Zehnjahresfrist verstirbt.



BEISPIEL:

Herr Steuerzahler hat seiner Frau das Familienwohnheim vererbt. Acht Jahre nach dem Tod ihres Mannes erkrankt Frau Steuerzahler so sehr, dass sie sich nicht mehr selbst versorgen kann. Sie wird von ihrer Tochter in deren Haus aufgenommen und von ihr gepflegt.

Ergebnis: Obwohl Frau Steuerzahler das Familienheim nicht zehn Jahre selbst genutzt hat, erfolgt keine Nachversteuerung, da Frau Steuerzahler das selbständige Führen eines Haushalts nicht mehr möglich war.

Abwandlung: Frau Steuerzahler vererbt ihrem Mann das Familienwohnheim. Nach sechs Jahren möchte Herr Steuerzahler näher bei seiner Enkelin sein, außerdem findet er das Haus zu groß. Er zieht in eine kleinere Wohnung in München um.

Ergebnis: Die Immobilie wird steuerpflichtig, da Herr Steuerzahler noch dazu in der Lage ist, einen Haushalt selbständig zu führen. Ob letztlich Erbschaftsteuer anfällt ist allerdings davon abhängig, ob die persönlichen Freibeträge überschritten werden.

Zum anderen ist die steuerfreie Übertragung der selbstgenutzten Immobilie des Erblassers im Erbfall unter den oben genannten Voraussetzungen auch auf ein Kind möglich. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass bei Kindern lediglich eine Wohnfläche bis zu 200 m² erb-schaftsteuerfrei ist. Ist die übertragene Immobilie größer als 200 m², wird der übersteigende Teil als steuerpflichtig behandelt. Auch hier entfällt die Steuerbefreiung rückwirkend, wenn die Zehnjahresfrist nicht eingehalten wird.

In beiden Fällen entfällt die Steuerfreiheit, wenn die Immobilie während der Zehnjahresfrist auf einen Dritten übertragen wird, auch wenn der Dritte, hätte er die Immobilie gleich vom Erblasser übernommen, begünstigt gewesen wäre.



BEISPIEL:

Herr Junior hat nach dem Tod des Vaters das elterliche Haus übernommen. Der Vorgang war aus diesem Grund erbschaftsteuerfrei. Nach sechs Jahren will er das Haus auf seinen jüngeren Bruder übertragen.

Ergebnis: Es kommt zu einer Nachversteuerung, da Herr Junior die Zehnjahresfrist nicht eingehalten hat.

Frau Junior hat nach dem Tod der Mutter das elterliche Haus übernommen. Nach fünf Jahren will sie das Haus auf ihre Tochter, also die Enkelin der Erblasserin übertragen.

Ergebnis: Es kommt zu einer Nachversteuerung, da die zehn Jahre nicht eingehalten wurden. Die Enkelin hat in diesem Fall keinen Anspruch auf die Steuerfreiheit, da sie nicht von Todes wegen erwirbt (außerdem sind Enkel nur begünstigt, wenn der eigentlich erbberechtigte Elternteil bereits verstorben ist).

Der Wert der selbstgenutzten Immobilie wird, wenn die zehn Jahre eingehalten werden, nicht auf den Freibetrag angerechnet. Werden die Voraussetzungen der steuerfreien Übertragung eines Familienwohnheims nicht eingehalten, muss dennoch keine Erbschaftsteuer entstehen. Ob nämlich Erbschaftsteuer fällig wird, hängt davon ab, ob und wie weit die persönlichen Freibeträge bereits ausgeschöpft sind und ob der Wert der Immobilie und der Wert des übrigen Vermögens über den persönlichen Freibeträge liegt.

Vermietetes Immobilienvermögen

Bei vermieteten Wohnimmobilien, die im Inland oder im EU/EWR-Raum belegen sind, wird bei der Besteuerung von der Bemessungsgrundlage ein Abschlag von 10 Prozent vom Verkehrswert vorgenommen.

Die auf den unentgeltlichen Erwerb von vermieteten Wohnimmobilien und selbstgenutzten Immobilien, die die Voraussetzungen für die Steuerfreiheit nicht (mehr) erfüllen, entfallende Erbschaft- oder Schenkungsteuer wird auf Antrag bis zu zehn Jahre – bei Erbschaften zinslos – gestundet, wenn zur Entrichtung der Erbschaft- oder Schenkungsteuer die Veräußerung der Immobilie erfolgen müsste.

Übertragungsmöglichkeiten

Neben der Veräußerung und der unentgeltlichen Übertragung im Wege der Schenkung oder des Erbfalls, kann auch vereinbart werden, dass der Beschenkte/Erbe bestimmte Gegenleistungen übernehmen muss.

Erfolgt die Übertragung einer Immobilie nur teilweise unentgeltlich, z. B. weil gleichzeitig mit der Übertragung der Immobilie auch Schulden übernommen werden oder dem Schenker eine Rente zu zahlen ist, ist von einer teilentgeltlichen Übertragung auszugehen.

Als Übertragungsmöglichkeit kann auch die Übertragung der Immobilie unter Vorbehalt eines Nießbrauchsrechts in Betracht kommen. Der Schenker überträgt hierbei das bürgerlichrechtliche Eigentum an der Immobilie auf den Beschenkten, behält sich selbst oder für einen Dritten aber ein (lebenslanges) Nießbrauchsrecht an dem Grundstück vor. Die Übertragung kann auch gegen Einräumung eines (lebenslänglichen) Wohnrechts für den Schenker oder Dritten erfolgen.

Wird die Immobilie vermietet, stehen die Einnahmen aus dem nießbrauchsbelasteten

Grundstück einkommensteuerlich weiterhin dem Schenker bzw. dem Begünstigten zu, dieser erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Wurde das Grundstück bereits früher vermietet und wird es weiterhin vermietet, so ändert sich einkommensteuerlich durch den Vorbehaltsnießbrauch nichts.

Die Übertragung ist steuerpflichtig, wobei bei der Ermittlung der Steuer die entgeltliche Gegenleistung bzw. der Wert des Nießbrauchs/Wohnrecht als Verbindlichkeit vom steuerlichen Wert der Immobilie abgezogen werden darf.



BEISPIEL:

Otto Steuerzahler will seinem Sohn ein Mietshaus schenken, das er vor mehr als zehn Jahren gekauft hat. Im Gegenzug muss sein Sohn die noch auf dem Mietshaus lastenden Schulden übernehmen. Die Schenkung erfolgt am 1.1.2024. Das Mietshaus hat einen Verkehrswert von 500.000 €, die noch darauf lastende Hypothek beträgt 250.000 €. Die Schuldübernahme führt beim Sohn zu einem teilentgeltlichen Erwerb. Der steuerpflichtige Erwerb wird folgendermaßen ermittelt:

Mietshaus Grundbesitzwert	500.000 €
Steuerbefreiung 10 %	-50.000 €
Gegenleistung: 250.000 € abzgl. 10 % 25.000 €	<u>-225.000 €</u>
Steuerpflichtiger Erwerb	225.000 €

Hinweis: Hierbei darf allerdings die Grunderwerbsteuer nicht außer Acht gelassen werden. Denn bei einer Grundstücksschenkung unter Auflage (Nießbrauch/Wohnrecht) ist die Auflage bei der Schenkungsteuer abziehbar und unterliegt mit ihrem nach den für die Grunderwerbsteuer geltenden Vorschriften zu ermittelnden Wert der Grunderwerbsteuer. Bei Schenkungen an Verwandte in gerader Linie (Kinder, Eltern), Ehegatten und eingetragenen Lebenspartnern, fällt aber auch in diesem Fall keine Grunderwerbsteuer an (siehe Seite 10 „Grunderwerbsteuer“).

Herausgeber

Bund der Steuerzahler Deutschland e. V.
Reinhardtstraße 52
10117 Berlin
Tel. 030/25 93 96 0
www.steuerzahler.de
www.schwarzbuch.de

Autoren

Schmid-Förster, Kaiser und Paulus

Design

www.diegestalten.com
Holz, Frener, Pfeil, Mainz

Titelbild

Alexander Andrews | unsplash

Gesamtherstellung

Spreedruck GmbH, Wrangelstraße 100, 10997 Berlin

14. Auflage

Redaktionsschluss: September 2024

Ihre Ansprechpartner vor Ort

Bund der Steuerzahler Deutschland e.V.

Reinhardtstraße 52 · 10117 Berlin
Tel.: 0 30 / 25 93 96 0 · Fax: 0 30 / 25 93 96 25

Baden-Württemberg

Lohengrinstraße 4 · 70597 Stuttgart
Tel.: 07 11 / 76 77 40 · Fax: 07 11 / 7 65 68 99

Bayern

Nymphenburger Straße 118 · 80636 München
Tel.: 0 89 / 12 60 08 0 · Fax: 0 89 / 12 60 08 27

Berlin

Lepsiusstraße 110 · 12165 Berlin
Tel.: 0 30 / 7 90 10 70 · Fax: 0 30 / 7 90 10 720

Brandenburg

Fultonstr. 8 · 14482 Potsdam
Tel.: 03 31 / 7 47 65 0 · Fax: 03 31 / 7 47 65 22

Hamburg

Ferdinandstr. 36 · 20095 Hamburg
Tel.: 0 40 / 33 06 63 · Fax: 0 40 / 32 26 80

Hessen

Bahnhofstr. 35 · 65185 Wiesbaden
Tel.: 06 11 / 99 21 90 · Fax: 06 11 / 9 92 19 53

Mecklenburg-Vorpommern

Wittenburger Str. 96 · 19053 Schwerin
Tel.: 03 85 / 5 57 42 90 · Fax: 03 85 / 5 57 42 91

Niedersachsen und Bremen

Ellernstraße 34 · 30175 Hannover
Tel.: 05 11 / 51 51 83 0 · Fax: 05 11 / 51 51 83 33

Nordrhein-Westfalen

Schillerstraße 14 · 40237 Düsseldorf
Tel.: 02 11 / 9 91 75 0 · Fax: 02 11 / 9 91 75 50

Rheinland-Pfalz

Löwenhofstraße 5 · 55116 Mainz
Tel.: 0 61 31 / 9 86 10 0 · Fax: 0 61 31 / 9 86 10 20

Saarland

Talstraße 34-42 · 66119 Saarbrücken
Tel.: 06 81 / 5 00 84 13 · Fax: 06 81 / 5 00 84 99

Sachsen

Wittgensdorfer Straße 54b · 09114 Chemnitz
Tel.: 03 71 / 69 06 30 · Fax: 03 71 / 6 90 63 30

Sachsen-Anhalt

Lüneburger Straße 16 · 39106 Magdeburg
Tel.: 03 91 / 5 31 18 30 · Fax: 03 91 / 5 31 18 29

Schleswig-Holstein

Lornsenstraße 48 · 24105 Kiel
Tel.: 04 31 / 9 90 16 50 · Fax: 04 31 / 99 01 65 11

Thüringen

Steigerstraße 16 · 99096 Erfurt
Tel.: 03 61 / 2 17 07 90 · Fax: 03 61 / 2 17 07 99

**Gefällt Ihnen die Aufklärungs-
arbeit des BdSt?
Dann freuen wir uns über
Ihre Spende!**





**Bund der Steuerzahler
Deutschland e.V.**

Bund der Steuerzahler Deutschland e.V.

Reinhardtstraße 52 · 10117 Berlin

Tel. 030 - 25 93 96 0 · Fax 030 - 25 93 96 25

www.steuerzahler.de · www.schwarzbuch.de