

Hausbesitzer

Inhalt

- | | | | |
|----------|--|----------|--|
| 1 | Allgemeines | 5 | Absetzbare Kosten bei den
Mieteinkünften |
| 2 | Die Grundsätze der Besteuerung | 5.1 | Der Ansatz von Hauskauf oder -bau über
die AfA |
| 2.1 | Die Einkommensteuererklärung | 5.2 | Erhaltungsaufwand als Werbungs- oder
Herstellungskosten |
| 2.2 | Besondere Aufbewahrungspflichten | 5.3 | Der richtige Ansatz von Finanzierungs-
kosten |
| 2.3 | Die Grunderwerbsteuer | 5.4 | ABC der Werbungskosten |
| 2.4 | Auswirkungen von Erbschaft und Schen-
kung | 6 | Verkauf von Immobilien |
| 3 | Einkünfte aus Vermietung und
Verpachtung | 6.1 | Spekulationsgeschäfte mit Immobilien |
| 3.1 | Zuordnung zu einer anderen Einkunftsart | 6.2 | Wann der Immobilienverkauf gewerblich
wird |
| 3.2 | Liebhaberei und Einkunftserzielungsabsicht | 7 | Immobilien und Umsatzsteuer |
| 3.3 | Mietverträge mit Angehörigen | 8 | Die Behandlung von Immobilienfonds |
| 4 | Die Berechnung der Mieteinkünfte | 9 | Arbeiten rund um Haus und Hof |
| 4.1 | Vermietung an Angehörige | | |
| 4.2 | Nießbrauch und Übergabe gegen Versor-
gungsleistungen | | |
| 4.3 | Der steuerliche Ansatz einer Ferienwoh-
nung | | |
| 4.4 | Der Umgang mit der Bauabzugssteuer | | |
| 4.5 | ABC der Mieteinnahmen | | |

1 Allgemeines

Rund die Hälfte ihres Vermögens haben die Deutschen in Grundbesitz angelegt, viele planen, in die eigenen vier Wände zu ziehen oder sich aus Renditeaspekten eine Mietimmobilie zuzulegen. Ein **bedeutender Aspekt** beim Grundbesitz ist die **steuerliche Behandlung**. Im Umgang mit dem Finanzamt ist so Einiges zu beachten, von der Steuererklärung über gesetzliche Neuerungen, den Hausverkauf, der seit 2009 geltenden Erbschaftsteuerreform, dem ab 2010 geltenden Wachstumsbeschleunigungsgesetz bis hin zur Vermietung an Angehörige. Dieses Merkblatt gibt Ihnen **Auskunft über sämtliche steuerliche Aspekte**, von der Investitionsphase bis zu einem möglichen Besitzerwechsel, damit Sie mit Ihrer **Immobilie** sämtliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen können!

2 Die Grundsätze der Besteuerung

2.1 Die Einkommensteuererklärung

Bevor Sie alles rund um die Immobilie erfahren, vorab ein kurzer **Einblick in die Steuersystematik**. Die Grundlagen für die Festsetzung der Einkommensteuer werden für ein komplettes Kalenderjahr ermittelt. Dabei ist das Finanzamt nicht an seine Beurteilung im Vorjahr gebunden. Die Beamten können theoretisch das Arbeitszimmer einmal akzeptieren und bei der nächsten Erklärung als privat verursacht ablehnen. Nicht sämtliche Einkünfte rund um Haus und Hof unterliegen der Einkommensteuer.

Nicht von der Einkommensteuer erfasst werden:

- Erbschaft und Schenkung von Immobilien,
- Gewinne aus einem Hausverkauf außerhalb der zehnjährigen privaten Veräußerungsfrist oder generell aus der Veräußerung des privat genutzten Eigenheims,
- Einkünfte aus Liebhaberei.

Ausgangsgröße ist der Gesamtbetrag der Einkünfte, der sich aus den **sieben Einkunftsarten** (Landwirtschaft, Gewerbebetrieb, selbstständige und nichtselbstständige Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung, Sonstiges) ergibt.

Hinweis

Miete steht gleichberechtigt neben Lohn oder Gewinnen. Damit können Verluste aus der Vermietung unmittelbar mit anderen Einkünften ausgeglichen werden und mindern die Steuerlast auf positive Einkunftsquellen.

Nach Abzug von Sonderausgaben und außergewöhnlichen Belastungen ergibt sich dann das zu versteuernde Einkommen. Hierauf wird der Grund- oder Splittingtarif angewendet, wobei Beträge bis 7.834 € (2010:

8.004 €) und bei Verheirateten bis 15.668 € (2010: 16.007 €) steuerfrei bleiben. Anschließend greift die Einkommensteuer. **Vermieter müssen eine Steuererklärung abgeben**, wenn der Gesamtbetrag der Einkünfte von **7.834 € (2010: 8.004 €)** liegt. Bei zusammen zu veranlagenden Ehegatten verdoppelt sich der vorgenannte Betrag auf 15.668 €. Rund um die Immobilie gibt es eine Reihe von Steuerformularen:

- Für jedes vermietete Objekt ist eine **Anlage V** einzureichen, die auch für Beteiligungserträge einer Grundstücksgemeinschaft gilt. Ehepaare können eine gemeinsame Immobilie auf einem Formular abhandeln.
- Eine **Anlage SO** ist auszufüllen, sofern ein Grundstück innerhalb von zehn Jahren nach Kauf oder Herstellung wieder veräußert wurde.
- Bei Auslandsimmobilien müssen Sie die Angaben auf der **Anlage AUS** vornehmen, selbst wenn die Einnahmen im Inland steuerfrei sind.

Wer an einer **Grundstücksgemeinschaft** beteiligt ist, kann die steuerlichen Ergebnisse nicht direkt in der Steuererklärung ansetzen. Hier muss die Gemeinschaft eine separate **Feststellungserklärung abgeben**, in der dann die Überschüsse ermittelt und auf die einzelnen Beteiligten verteilt werden. Diese Quote gehört dann ins eigene Steuerformular. Gleiches gilt, wenn ein Gemeinschaftler allein Aufwendungen getragen hat. Besitzen Eheleute ein gemeinsames Haus, können sie sich diesen Umweg allerdings sparen.

2.2 Besondere Aufbewahrungspflichten

Grundsätzlich müssen Sie private Unterlagen nach Rückgabe vom Finanzamt nicht aufbewahren. Sie sollten die Belege aber dennoch aufheben. Streicht das Finanzamt Aufwendungen, gelingt der Ansatz mittels Einspruch besser, wenn Sie die Quittungen erneut vorlegen können.

Hinweis

Von Notarverträgen erhalten Finanzämter automatisch eine Abschrift, um die Grunderwerbsteuer festsetzen zu können. So entgeht den Beamten auch nicht, wann und zu welchem Preis Sie ein Haus kaufen oder verkaufen. Neben einem möglichen Spekulationsgewinn geht es auch um die Herkunft des Geldes.

Seit August 2004 sind **neue Aufbewahrungspflichten** zu beachten. Unternehmer müssen bei **Arbeiten rund um Haus und Garten** innerhalb von sechs Monaten **eine Rechnung ausstellen**. Als privater Auftraggeber müssen Sie auf einer Rechnung bestehen, denn Sie müssen diese anschließend **zwei Jahre lang aufbewahren**. Die Rechnung inklusive Namen und Anschrift der Firma sowie der ausgewiesenen Umsatzsteuer muss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Kann auf Anfrage von Zoll oder Finanzbeamten kein Beleg über die Baumaßnahme vorgelegt werden, drohen Bußgelder von bis zu 500 €. **Betroffen von den neuen Pflichten sind Bauleistungen.** Unter die Regelung fallen auch Architekten, Vermieter von Containern, Reinigungsfirmen und Gärtner.

Seit dem 01.08.2009 sind auch für Hausbesitzer **neue Aufbewahrungspflichten** in Kraft getreten. Haben Sie hohe Überschusseinkünfte erzielt – diese werden bei mehr als 500.000 € angenommen – so müssen Sie die steuerlich relevanten Aufzeichnungen **sechs Jahre** aufbewahren. Zu diesen aufbewahrungspflichtigen Unterlagen gehören beispielsweise Miet- und Pachtverträge.

2.3 Die Grunderwerbsteuer

Das Finanzamt kontaktieren Hausbesitzer zuerst meist wegen der Grunderwerbsteuer. Bemessungsgrundlage für den Satz von 3,5 % ist grundsätzlich die Gegenleistung. Wird ein Grundstück erworben und hierauf ein Gebäude errichtet, stellt sich immer wieder die Frage nach der Steuerhöhe: Für Grund und Boden oder das fertige Objekt? Ist das bebaute Grundstück **Gegenstand des Erwerbsvorgangs**, gehören alle Aufwendungen zur Gegenleistung. Soll nur das Grundstück gekauft werden, wird die Steuer nur hierauf bemessen.

Nicht hilfreich ist die Aufspaltung in **mehrere Verträge**. Auch dann **vermutet das Finanzamt** einen **einheitlichen Vorgang** in Grundstückskauf und Bauerrichtung. Wer also vom Bauträger Grund und Boden kauft, muss auch für die anschließende Herstellung Grunderwerbsteuer zahlen. Liegt ein Festpreisangebot vor oder steht die Art der Bebauung fest, ist ein sachlicher Zusammenhang gegeben. Nur wer in Eigenregie baut, spart hierauf die 3,5%ige Steuer.

2.4 Auswirkungen von Erbschaft und Schenkung

Rechtslage bis 2008

Wird eine Immobilie unentgeltlich erworben, fällt Erbschaftsteuer an. Hierbei wird der steuerliche Wert der Immobilie nach einer schematischen Berechnung ermittelt. Bis 2008 war folgende Berechnung für den Steuerwert zugrunde zu legen:

	Nettokaltmiete, bei Eigennutzung ortsübliche Miete
x	Vervielfältiger 12,5
–	0,5 % Abschlag pro Jahr wegen Altersminderung, maximal 25 %
+	20 % Zuschlag bei Ein-, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen
=	steuerlich maßgebender Grundstückswert

Das Ergebnis lag meist deutlich unter dem Verkehrswert. Gingen ansonsten keine weiteren Vermögenswerte über, so blieb die Zuwendung innerhalb der Familie oft steuerfrei. Denn Kinder konnten einen Freibetrag von 205.000 € beanspruchen, und oft minderten auch noch die auf dem Haus lastenden Schulden den Erwerbswert, sofern sie mit übergingen.

Rechtslage ab 2009

Ab 2009 ist bei der Erbschaftsteuer der **Verkehrswert des Grundstücks** anzusetzen. Zur Ermittlung des Verkehrswerts wurden besondere Verfahren entwickelt. Diese führen aber regelmäßig nur zu einem Annäherungswert. Für **vermietete Grundstücke** kommt grundsätzlich ein **Ertragswertverfahren** zur Anwendung. Mit der neuen Bewertung kommt es nunmehr zu einer deutlichen Erhöhung der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer.

Als Ausgleich zur verbreiterten Steuerbemessungsgrundlage wurden daher die Freibeträge (zum Teil deutlich) angehoben: So wurde der Freibetrag für Ehegatten auf 500.000 €, der für Kinder auf 400.000 € angehoben.

Darüber hinaus haben sich durch die Erbschaftsteuerreform weitere für Hausbesitzer bedeutsame Regelungen ergeben: Für vermietete Grundstücke wird ein Verschonungsabschlag in Höhe von 10 % gewährt. Geht ein zu eigenen Wohnzwecken genutztes Grundstück von Todes wegen über, so bleibt dieser Erwerb steuerfrei. Dies gilt aber nur bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnern sowie beim Übergang auf Kinder.

Ab 2010 sind die Änderungen durch das Wachstumsbeschleunigungsgesetz zu beachten. Kamen in 2009 für die Steuerklasse II und III ein Steuersatz von 30% zur Anwendung, gilt dies für die Steuerklasse II ab 2010 nicht mehr. In der Steuerklasse II wurden die Steuersätze nun abgesenkt. Damit fallen die Steuersätze in der Steuerklasse II und III wieder auseinander.

Hinweis

Zur Steuerklasse II gehören insbesondere Nichten, Neffen und Geschwister.

3 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten. Hierzu gehört die Vermietung von

- Wohnungen, gewerblichen Räumen und ganzen Häusern,
- unbebauten Grundstücken, Nebenanlagen wie Parkplatz oder Garten,
- möblierten Zimmern oder eine Untervermietung,
- Erbbaurechte sowie Einkünfte aus Beteiligungen an einer Grundstücks- oder Erbengemeinschaft.

3.1 Zuordnung zu einer anderen Einkunftsart

Die **Vermietung** des eigenen Grundbesitzes ist **keine gewerbliche Tätigkeit**, selbst bei Wohnblocks oder Bürohäusern. Vorteil: Die Einkünfte unterliegen nicht der Gewerbesteuer, es besteht keine Buchführungspflicht, und ein Verkaufserlös ist nach zehn Jahren steuerfrei. Der Privatbereich endet aber, wenn die Immobilie für die eigene Firma, Kanzlei oder Praxis genutzt wird. Dann gehört das Haus insoweit zum **Betriebsvermögen**, und Sie erzielen entweder **Einkünfte aus Gewerbebetrieb** oder **aus selbstständiger Arbeit**. Liegt z.B. im Erdgeschoss das eigene Ladenlokal und im ersten Stock die Wohnung, liegt Betriebs- und Privatvermögen vor. Die Hausaufwendungen sind dann entweder Betriebsausgaben oder Werbungskosten, der Preis für das Lokal muss bilanziert werden, und die AfA hierauf fällt in den betrieblichen Bereich.

Der **Verkauf** einer privaten **Immobilie** gehört nicht zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, kann aber als privates Veräußerungsgeschäft steuerpflichtig sein (vgl. 6.1). Der Erlös aus betrieblichen Hausteilen muss jedoch stets als Betriebseinnahme deklariert werden, indem er dem bis dahin abgeschriebenen Wert gegenübergestellt wird.

3.2 Liebhaberei und Einkunftserzielungsabsicht

Auf Dauer gesehen muss bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ein positiver Ertrag zu erwarten sein, sonst vermutet das Finanzamt Liebhaberei, und Verluste sind nicht absetzbar. Diese Auffassung wird bei Mieteinkünften aber großzügig ausgelegt. So ist hier **generell** von einem **Einnahmeüberschuss** auszugehen, sofern eine dauerhafte Vermietung geplant ist – selbst wenn sich die Verhältnisse unerwartet kurzfristig ändern. Je kürzer die Frist, desto eher ist aber die Einkunftserzielungsabsicht in Gefahr. Bei Zeitverträgen, Vermietung an Angehörige, späterem Verkauf oder Eigennutzung sowie bei Ferienwohnungen prüft das Finanzamt nämlich die Absichten intensiv. Dann sind Verluste nur absetzbar, wenn ein Überschuss erzielbar ist.

In diesen Fällen verlangt das Finanzamt eine **Prognose** zu den **erwarteten Einnahmen und Ausgaben** über 30 Jahre, sofern die Mietdauer nicht von vorneherein kürzere Fristen vorsieht. Kommt die Rechnung per Saldo zu einem positiven Ergebnis, ist die **Einkunftserzielungsabsicht nachgewiesen**, Anfangsverluste werden anerkannt. Einkalkulierte spätere Verkaufsgewinne zählen aber nicht zu den erwarteten Erlösen. Einnahmen und Ausgaben sind anhand von durchschnittlichen Beträgen der vergangenen fünf Jahre zu schätzen. Bei einem **negativen Ergebnis** müssen **zusätzliche Argu-**

mente greifen, z.B. dass die Aufwendungen in den folgenden Jahren durch Umschuldung oder Minderung der Verwaltungskosten deutlich sinken.

Tipp

Sie sollten argumentieren, dass eine Verkaufs- oder Wohnabsicht plötzlich aufgetreten ist. Plausibel sind familiäre Gründe wie eine anstehende Scheidung, wirtschaftliche Gründe wie ein Liquiditätsengpass oder etwa ein Umzug.

3.3 Mietverträge mit Angehörigen

Als Hausbesitzer steht es Ihnen frei, an wen Sie vermieten und welchen Betrag Sie dabei vereinbaren. Ob an fremde Dritte oder Verwandte, Einnahmen und Ausgaben werden steuerlich gleich behandelt. Dennoch **schauen Finanzbeamte bei Angehörigen näher hin**: Wird der Mietvertrag wie allgemein üblich abgeschlossen oder nur mit dem Zweck, Steuern zu sparen? Für die **Anerkennung von Angehörigenverträgen** verlangt der Fiskus, dass

- der Mietvertrag wirksam abgeschlossen wurde; die Schriftform ist zwar nicht erforderlich, aber dringend zu empfehlen,
- keine rückwirkenden Vereinbarungen getroffen werden,
- die Vereinbarungen klar und eindeutig wie unter Fremden gestaltet sind und die Miete laufend gezahlt wird – am besten per Überweisung,
- das Mietverhältnis nicht nur auf dem Papier steht, sondern Realität ist,
- die Zahlungen nicht von der vereinbarten Miete abweichen, nicht für einige Monate auf einmal oder nur anlässlich von Besuchen fließen,
- die Mietzahlungen auch endgültig aus dem Vermögen des Mieters in das des Vermieters gelangen.

Doch nicht bei jeder abweichenden Regelung streicht das Finanzamt Angehörigenverträge. So akzeptiert es etwa die **Vermietung an ein unterhaltsbedürftiges Kind**, wenn ihm die Eltern das Geld für die Miete vorher schenken.

Das Gleiche gilt beim Mietvertrag zwischen Eltern und unterhaltsberechtigten Kindern, wenn der Nachwuchs die Miete durch Verrechnung mit dem Unterhalt der Eltern zahlt. Auch die erheblich **unter Marktniveau liegende Miete** ist kein Grund, ein Mietverhältnis unter nahen Angehörigen nicht anzuerkennen. In solchen Fällen sind höchstens die **Werbungskosten** anteilig zu kürzen.

Hinweis

Ein Mietverhältnis unter Ehepaaren kommt steuerlich nicht in Betracht. Das Gleiche gilt für eine nicht eheliche Lebensgemeinschaft oder -partnerschaft.

4 Die Berechnung der Mieteinkünfte

Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten entscheidend für die Höhe der Steuer.

	Erhaltene Mieteinnahmen im Jahr
+	Nebenkosten (Umlagen)
-	bezahlte Werbungskosten im Jahr (inkl. Umlagen und AfA)
=	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (positiv oder negativ)

Zu den **Einnahmen** zählen einmalige oder laufende Mieten sowie sonstige Vergütungen, die für die Überlassung gezahlt werden. **Werbungskosten** sind alle Aufwendungen, die wirtschaftlich mit der Vermietung zusammenhängen. Der Vermieter kann sie auch dann geltend machen, wenn vorübergehend keine Einnahmen aus dem Gebäude erzielt werden. Im Einzelnen fallen unter die anfallenden Werbungskosten z.B. die Abschreibungen, Schuldzinsen, Grundsteuer, Reparaturkosten oder auch die umgelegten Kosten.

Beispiel

Hausbesitzer H vermietet eine Wohnung an den Mieter M. Die monatliche Nettomiete beläuft sich auf 450 €. An Nebenkosten hat M 130 € monatlich zu zahlen. Die anteilige auf die Wohnung entfallende AfA beläuft sich auf 1.200 €. Die sonstigen auf die Wohnung entfallenden Werbungskosten betragen 1.900 €.

Lösung

Hausbesitzer H muss folgende Vermietungseinkünfte in seiner Steuererklärung angeben:

Mieteinnahmen	5.400 €
Nebenkosten	+ 1.560 €
Einnahmen	6.990 €
Abzüglich Werbungskosten	(1.900 € + 1.200 €)
	./. 3.100 €
Mieteinkünfte	3.860 €

4.1 Vermietung an Angehörige

Wird eine Wohnung kostenlos überlassen, ist nichts zu veranlassen. Ein Nutzungswert wird nicht angesetzt. Wird verbilligt vermietet, sind die erhaltenen Einnahmen zu versteuern. Die Werbungskosten werden gekürzt, wenn die Miete weniger als 56 % des ortsüblichen Preises beträgt. Dabei umfasst die ortsübliche Miete neben der ortsüblichen Kaltmiete auch die umlagefähigen Kosten. Liegt sie zwischen 56 % und 74,9 %, muss eine Überschussprognose (siehe 3.2.) vorgelegt werden.

Eine **Miete von mindestens 75 % garantiert den 100%igen Ansatz der Kosten**. Erzielen Sie weniger als 56 % oder mangels Überschuss weniger als 75 % der ortsüblichen Miete, werden die **Aufwendungen anteilig gekürzt**.

Beispiel

Vereinbarte Miete pro Monat	800 €	500 €
Ortsübliche Miete	1.000 €	1.000 €
Verhältnis zur üblichen Miete	80 %	50 %
Kosten im Jahr	9.000 €	9.000 €
Einnahmen (12 Monate)	9.600 €	6.000 €
- Werbungskosten, Ansatz 100 % / 50 %	- 9.000 €	- 4.500 €
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	+ 600 €	+ 1.500 €

Ergebnis: Obwohl Sie bei 50 % der üblichen Miete weniger einnehmen, müssen Sie mehr versteuern als bei 80 % der üblichen Miete, weil das Finanzamt die Kosten in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil spaltet.

Hinweis

Die verbilligte Vermietung an den Nachwuchs war in der Vergangenheit nicht immer günstig, denn bei einer kostenlosen Überlassung kam die Eigenheimzulage in Betracht. Da diese ab 2006 entfallen ist, kommt den familiären Mietverträgen wieder eine größere Bedeutung zu.

Checkliste zur verbilligten Überlassung der Wohnung an Angehörige

- Miete > 75 % der ortsüblichen Miete: Kosten sind voll absetzbar.
- **75 % > Miete > 56 %**: Die Kosten sind bei Nachweis des Totalüberschusses voll absetzbar – sonst nur prozentual.
- **Miete < 56 %**: Werbungskosten wirken sich nur anteilig aus.
- **Keine Miete**: Es ist nichts zu versteuern, Kosten sind nicht absetzbar.
- **Eigenheimzulage**: Für eine dem Kind kostenlos überlassene Wohnung mit Bauantrag oder Kaufvertrag vor 2006 können Sie acht Jahre lang die Zulage in Anspruch nehmen.

Die dargestellte Regelung kann aber nicht für Gewinneinkünfte angewandt werden.

4.2 Nießbrauch und Übergabe gegen Versorgungsleistungen

Bei Nießbrauch darf eine dritte Person das Grundstück nutzen, es aber nicht verkaufen. Solche Verträge wer-

den oft innerhalb der Familie abgeschlossen, um beispielsweise die Erbfolge vorzeitig zu regeln. Daher hat ein Nießbrauch Auswirkungen auf die Einkommen- und auch auf die Schenkungsteuer. Hierbei sind die unterschiedlichen Formen eines Nießbrauchs zu unterscheiden:

Beim **Zuwendungsnießbrauch** bestellt der Eigentümer Verwandten oder fremden Dritten ein Nießbrauchsrecht an seinem Besitz. Der häufigste Fall ist der **unentgeltliche** Nießbrauch zwischen Angehörigen.

- Der **Nießbraucher** erzielt Mieteinkünfte und kann Kosten geltend machen. Er kann allerdings keine Abschreibungen ansetzen.
- Der **Eigentümer** kann keine Werbungskosten ansetzen. Somit geht die Abschreibung steuerlich verloren.

Hinweis

Ein unentgeltlicher Nießbrauch kann auch minderjährigen Kindern eingeräumt werden. Hierzu verlangt das Finanzamt kein O.K. des Vormundschaftsgerichts: für die gesamte Dauer des Nießbrauchs überhaupt nicht und für den Abschluss des Vertrags nur, wenn es das Gericht für notwendig hält.

Wird ein Nießbrauch Dritten entgeltlich eingeräumt, liegt steuerlich eine Grundstücksvermietung des Eigentümers an den Nießbraucher vor.

- Der **Eigentümer** erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, die er bei Einmalzahlungen auf die Nutzungsdauer verteilen kann. Er darf weiterhin AfA ansetzen.
- Der **Nießbraucher** setzt die laufenden Aufwendungen als Werbungskosten ab und kann zusätzlich das Nießbrauchsrecht abschreiben.

Ein **Vorbehaltsnießbrauch** wird meist bei der vorweggenommenen Erbregelung verwendet. Der Besitzer (oft Eltern) überträgt die Immobilie und behält sich den Nießbrauch vor. Er kann weiterhin in seiner Wohnung bleiben oder unverändert Mieten kassieren. Der neue Eigentümer (das Kind) erwirbt eine Immobilie, die mit einem Nießbrauch belastet ist.

- Der Vorbehaltsnießbraucher muss die Mieteinnahmen versteuern und kann die Aufwendungen sowie die Gebäude-AfA absetzen.
- Der neue Eigentümer hat weder Werbungskosten noch Einnahmen. Das ändert sich erst, wenn das Nießbrauchsrecht endet.

Vorteil des **Vorbehaltsnießbrauchs**: Im Gegensatz zum Zuwendungsnießbrauch kann die AfA weiterhin geltend gemacht werden.

Hinweis auf die Erbschaftsteuer

Ab 2009 kann der Kapitalwert der Nießbrauchsbelastung beim Erwerb voll abgezogen werden.

Eine Immobilie kann auch gegen die Zusage von wiederkehrenden Leistungen übertragen werden. Dann sind die **Zahlungen als Sonderausgaben** absetzbar, der **Empfänger versteuert** im Gegenzug die **Einnahmen**. Diese im Familienkreis beliebte Variante lohnt sich besonders, wenn der Übergebende einer geringeren Steuerprogression als der Zahlende unterliegt. Grundvoraussetzung für die Anerkennung solcher Versorgungsleistungen ist, dass das übertragene Haus Erträge bringt. Konkret: Die vereinbarten **Zahlungen** müssen aus den **Nettoerträgen** erzielbar sein. Nur dann ist der Sonderausgabenabzug möglich. Hierzu muss die Rendite bei überschlägiger Berechnung zum Zeitpunkt des Besitzwechsels zumindest genauso hoch sein wie die vereinbarten Zahlungen an den Übergebenden. Reicht das Ergebnis nicht aus, sollte der Übernehmer dem Finanzamt nachweisen, dass sich die Rendite in den kommenden Jahren deutlich verbessern wird. Auch ersparte Mietaufwendungen stellen einen Ertrag dar. Lassen sich hieraus die Versorgungsleistungen finanzieren, sind diese als **Sonderausgaben des Vermögensübernehmers abzugsfähig**.

Beispiel

Eltern übertragen ihr Eigenheim auf die Tochter und lassen sich eine Versorgungsrente von 900 € zusagen. Die ersparten Mietaufwendungen der Tochter durch den Wohnungswechsel betragen monatlich 1.000 €.

Ergebnis: Das Kind kann Sonderausgaben von jährlich 10.800 € absetzen, die Eltern versteuern diesen Betrag als sonstige Einnahmen. Dieses Nullsummenspiel lohnt sich, wenn die Tochter deutlich höhere Einkünfte als ihre Eltern erzielt.

Hinweis

Diese Gestaltungsmöglichkeit stand Ihnen aber nur bis 2007 offen. Seit 2008 sind Grundstücksübertragungen gegen Versorgungsleistungen nicht mehr möglich. Hier bietet sich – wie oben beschrieben – der Vorbehaltsnießbrauch an.

4.3 Der steuerliche Ansatz einer Ferienwohnung

Dem Finanzamt geht es bei Ferienwohnungen um die Frage, ob das Domizil aus rein privaten Gründen oder auch unter dem Einnahmeaspekt angeschafft wurde. Nach der aktuellen Rechtslage sind folgende Fälle zu unterscheiden:

- **Grundsatz:** Verluste werden anerkannt, wenn aus der Ferienwohnung auf Dauer ein Überschuss erwirtschaftet werden kann.

- Bei **wechselnder Vermietung** an Feriengäste prüft das Finanzamt die Überschusserzielungsabsicht nicht, wenn die Ferienwohnung während der Vermietungszeit weitgehend vermietet ist. Wird die durchschnittliche Auslastung um mehr als 25 % unterschritten, ist auch bei ausschließlicher Fremdvermietung eine Überschussprognose zu erstellen.
- Liegt die **Ferienwohnung im eigenen Mehrfamilienhaus** (oder in dessen Nähe), geht das Finanzamt von einer Fremdnutzung aus.
- Bei **ausschließlicher Selbstnutzung** können Sie die Kosten nicht geltend machen und meist auch keine Eigenheimzulage beanspruchen.
- Bei **Selbstnutzung und Vermietung** prüft das Finanzamt, ob Liebhaberei vorliegt. Sie müssen daher für den Zeitraum von 30 Jahren einen Überschuss der geschätzten Einnahmen über die Ausgaben errechnen. Auf Leerstandszeiten entfallende Aufwendungen sind nach dem zeitlichen Verhältnis der Selbstnutzung zur Vermietung aufzuteilen.
- Haben Sie an einem Ort **mehrere Wohnungen** und nutzen eine privat, gelten die übrigen – auch in Leerstandszeiten – als Mietobjekte.
- Liegt die **Wohnung im Ausland**, müssen die Einnahmen in der Regel auf Grund von Doppelbesteuerungsabkommen dort versteuert werden.

Sofern die Ferienwohnung steuerlich anerkannt wird, können Sie neben der AfA auf den Kaufpreis auch Abschreibungen auf das Mobilien geltend machen.

Haben sie eine zu geringe Anzahl an Vermietungstagen aufzuweisen, müssen Sie Ihre Vermietungsabsicht durch entsprechende Maßnahmen dem Fiskus nachweisen. Dies kann beispielsweise durch die Dokumentation gesteigerter Werbemaßnahmen gelingen.

Tipp

Erwerben Sie eine Ferienwohnung in der Absicht, sie zu vermieten, sollten Sie aus steuerlicher Sicht besonders in den ersten Jahren eine Eigennutzung strikt vermeiden. Dann können Sie die Kosten meist problemlos geltend machen, auch wenn die Einnahmen zu Beginn noch nicht wie erhofft fließen.

4.4 Der Umgang mit der Bauabzugssteuer

Erbringen Handwerker **Bauleistungen an Vermieter**, müssen vom Zahlungsbetrag 15 % statt an den Unternehmer beim Finanzamt angemeldet und abgeführt werden. Unter den Begriff Bauleistung fallen Herstellung, Instandhaltung und Renovierung, aber auch Arbeiten von Maler und Fliesenleger. Diese lästige Vorschrift lässt sich oftmals umgehen. Vermieten Sie **maximal zwei Wohnungen**, kommt die **Baubzugssteuer nicht in Betracht**. Bei Ehegatten gilt die Zweiwohnungsregelung für jeden Ehegatten. Das selbst genutzte oder Verwandten unentgeltlich überlassene Domizil müssen Sie nicht mitzählen. Darüber hinaus kann der **Steuerabzug unterbleiben**, wenn

• die **Leistung** je Bauunternehmer und Jahr voraussichtlich **5.000 € nicht übersteigt**; vermieten Sie nur umsatzsteuerfrei, steigt die Freigrenze auf 15.000 € (Dies gilt aber nicht, wenn Sie zur Umsatzsteuer optiert haben);

- die Firma eine bis zu drei Jahre gültige **Freistellungsbescheinigung** vorlegt. Die Bescheinigung muss erst bei Zahlung vorliegen, sodass der amtliche Vordruck meist der Rechnung beiliegt.

Hinweis

Bei Nichtbeachtung drohen unangenehme Strafen und der Immobilienbesitzer haftet dann für den nicht oder zu niedrig abgeführten Betrag.

4.5 ABC der Mieteinnahmen

Zu den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung gehört alles, was ein Mieter oder Pächter für die Gebrauchsüberlassung zahlt. Das sind auch Nebenleistungen wie etwa die Umlagen. Mieten sind grundsätzlich im Jahr der Zahlung anzusetzen, auch Vorauszahlungen oder Zuschüsse. Die können aber auf Antrag auch auf die Dauer des Mietverhältnisses gleichmäßig verteilt werden.

Abstandszahlungen für die Entlassung aus dem Mietvertrag sind Einnahmen.

Öffentliche **Baukostenzuschüsse** für den Erhalt oder die Erneuerung einer Immobilie mindern die Herstellkosten. Folge: Der Zuschuss muss nicht als Einnahme deklariert werden, mindert aber die AfA.

Guthabenzinsen aus einem **Bausparvertrag** sind Einnahmen, wenn sie in engem Zusammenhang mit dem Erwerb oder Umbau eines Hauses stehen.

Die vereinbarten Zinsen für ein **Erbbaurecht** sind wie Mieten zu behandeln. Einmalbeträge dürfen Sie steuerlich über den Zeitraum verteilen.

Erstattete Werbungskosten wie überzahlte Nebenkosten oder Versicherungsleistungen sind im Jahr der Erstattung mit den Aufwendungen zu verrechnen. Fällt die Erstattung in ein anderes Jahr, ist eine Einnahme zu erfassen.

Miete ist der klassische Fall der Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Zu den Erträgen gehören laufende, vorausgezählte und rückständige Mieten.

Mietvorauszahlungen sind grundsätzlich im Jahr der Zahlung als Einnahmen zu erfassen. Sie dürfen aber auch verteilt werden.

Einen **Mieterzuschuss**, etwa für eine Renovierung, muss der Vermieter bei Zahlung als Einnahme deklarieren.

ren. Auf Antrag wird der Zuschuss in dem Jahr versteuert, in dem er mit der Miete verrechnet wird.

Nutzungsentschädigungen für die Inanspruchnahme von Grundstücken für öffentliche Zwecke sind zu versteuern.

Erbringt der Mieter **Sachleistungen**, wie Hausmeister-tätigkeiten oder Gartenpflege, ist dies mit dem ortsüblichen Preis als Einnahme zu versteuern.

Schadensersatz vom Mieter ist eine steuerfreie Entschädigung.

Erhaltene **Umlagen** aus der Weitergabe von Kosten sind steuerpflichtig.

Hat der Vermieter zur **Umsatzsteuer** optiert, ist die Bruttomiete steuerpflichtig. Erstattet das Finanzamt Vorsteuer, ist diese ebenso als Einnahme zu erfassen.

Der Erlös aus dem **Verkauf** einer Immobilie gehört nicht zu den Mieteinnahmen, kann jedoch einen Spekulationsgewinn darstellen (vgl. 6.1).

Zahlen Architekt oder Baufirma wegen verspäteter Fertigstellung des Gebäudes eine **Vertragsstrafe**, ist dieses Geld als Einnahme zu erfassen.

Versicherungsleistungen sind keine Einnahmen. Allerdings gilt auch nur der um die Zahlung geminderte Schadensbetrag als Werbungskosten.

Verzugszinsen gehören als Nebenleistungen zu den Mieteinnahmen.

Das Entgelt für die Einräumung eines **Wohnrechts** fällt unter die Einnahmen.

Zinsen aus einer Instandhaltungsrücklage sind Kapitaleinnahmen.

5 Absetzbare Kosten bei den Mieteinkünften

Werbungskosten sind Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und zur Erhaltung der Einnahmen. Dieser Grundsatz gilt auch bei den Vermietungseinkünften. Der Aufwand muss somit in einem engen wirtschaftlichen Zusammenhang mit den Mieteinnahmen stehen. Das sind im Prinzip fünf Kostenblöcke:

1. Schuldzinsen,
2. auf mehrere (max. 5) Jahre verteilter Erhaltungsaufwand,
3. laufende Instandhaltungskosten,
4. Nebenkosten,
5. Abschreibungen (AfA) auf das Gebäude.

Werbungskosten kommen auch bei vorübergehendem Leerstand oder bei vor Mietereinzug anfallenden Schuldzinsen in Betracht. Bei Leerstand sollte darauf geachtet werden, dass dem Finanzamt die Vermie-

tungsabsicht nachgewiesen werden kann. Dies gelingt z.B. durch wiederholte Aufgabe von Anzeigen.

Ab Verkauf oder Selbstnutzung entfällt der Abzug.

Ein Ansatz als Werbungskosten ist noch insoweit möglich, als der Aufwand auf die vorherige Zeit der Fremdnutzung entfällt. Wird die Wohnung unter 56 % des üblichen Preises vermietet, sind die Aufwendungen inklusive AfA nur entsprechend gekürzt Werbungskosten.

Vorweggenommene Werbungskosten sind auch ohne entsprechende Einnahmen im Jahr der Zahlung geltend zu machen. Sie müssen also nicht warten, bis Mieten fließen, und drücken bereits die Steuerlast von anderen Einkünften. Liegen die nicht vor, wird das Minus auf das nächste Jahr vorgetragen.

Bei **gemischt genutzten Häusern** müssen Sie die Kosten herausfiltern, die auf die eigengenutzte oder Angehörigen unentgeltlich überlassene Wohnung entfallen. Ebenso müssen Sie die eigenen beruflich oder gewerblich genutzten Räume weglassen; diese Aufwendungen werden bei den entsprechenden Einkünften abgezogen – etwa als Arbeitszimmer. Nicht direkt zuzuordnende Werbungskosten sind nach den Nutzflächen aufzuteilen.

Beispiel

Das Zweifamilienhaus ist je zur Hälfte vermietet und eigengenutzt. An allgemeinen Kosten fallen 5.000 € an, für die Mietwohnung haben Sie 3.000 € gezahlt und für Ihre Wohnung 10.000 € für eine Renovierung.

Allgemeine Hausaufwendungen	5.000 €
Anteil der Mietwohnung	50 %
absetzbar sind somit (5.000 € x 50 %)	2.500 €
+ direkt der Mietwohnung zuzuordnender Aufwand	3.000 €
Summe der Werbungskosten	5.500 €

5.1 Der Ansatz von Hauskauf oder -bau über die AfA

Kauf- oder Bauaufwendungen sind nur per AfA auf die Nutzungsdauer des Mietobjekts verteilt absetzbar. Dabei spielt es keine Rolle, wie hoch die Kosten sind und wie viele Immobilien Sie geltend machen; es gibt weder Höchstgrenzen noch eine Objektbeschränkung. Die **AfA beginnt**

* beim **Kauf** in dem Monat, in dem das wirtschaftliche Eigentum auf Sie übergeht. Dies ist der Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahren. Das Datum des Notarvertrags oder der Einzugstag spielen keine Rolle.

* beim **Neubau** mit Fertigstellung der wesentlichen Bauarbeiten, also wenn ein Einzug bereits möglich wäre oder schon erfolgt ist.

Grundsätzlich müssen Sie sich auf **eine AfA-Art festlegen**. Ein späterer Wechsel ist nicht möglich; die Wahl im Erstjahr ist für die gesamte Besitzdauer maßgebend. Dabei können Sie zwischen folgenden Varianten wählen:

- Die **lineare AfA** beträgt jährlich 2 % der Kosten. Für vor 1925 erstellte Gebäude sind 2,5 % absetzbar, auch wenn Sie das Haus jetzt kaufen.
- Die **degressive AfA** kommt nur bei Neubauten in Betracht, die Sie in Eigenregie herstellen oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung vom Bau-träger kaufen und wenn der Bauantrag bis Ende 2005 eingereicht wurde. Sie können dann in den ersten zehn Jahren 4 %, dann acht Jahre 2,5 % und in den folgenden 32 Jahren 1,25 % absetzen. Erfolgt der Bauantrag später oder wird er nachträglich noch geändert, kommt nur die geringere lineare AfA in Betracht.
- Für **Baudenkmäler** oder Sanierungsfälle sind acht Jahre lang 9 % und anschließend vier Jahre lang 7 % absetzbar.

Keine AfA gibt es für den Grund und Boden, somit müssen Sie den Kaufpreis auf Gebäude und Grundstück aufteilen. Darüber hinaus gilt:

- **Nachträgliche Kosten**, auch wenn sie erst im Dezember anfallen, erhöhen die bisherige AfA-Bemessungsgrundlage.
- Bei **Erbschaft oder Schenkung** führen Sie die AfA des Vorgängers fort. Hat der Ex-Besitzer wegen Eigennutzung keine AfA geltend gemacht, so können Sie dies bei erstmaliger Vermietung nachholen.
- Wird eine zuvor **privat genutzte Wohnung vermietet**, greift ab diesem Zeitpunkt die AfA auf den Buchwert der Immobilie. Der errechnet sich aus den ehemaligen Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich der bisher fiktiv aufgelaufenen AfA.
- Werden bei einer Schenkung Hypotheken übernommen oder Verwandte ausbezahlt, haben Sie die Immobilie **zum Teil entgeltlich erworben und müssen** das Haus in Bezug auf die AfA in zwei Teile splitten: in einen geschenkten sowie einen gekauften Teil mit neuen Kosten.

Tipp

Bei einem teilentgeltlichen Erwerb können Sie den Kaufpreis, ausschließlich auf den vermieteten Anteil vertraglich fixieren. Hieraus resultiert dann eine entsprechend höhere Bemessungsgrundlage für die AfA.

5.2 Erhaltungsaufwand als Werbungs- oder Herstellungskosten

Laufender Reparatur-, Pflege- oder Wartungsaufwand ist **sofort als Werbungskosten** abziehbar, sofern die **Maßnahmen** das Gebäude in seinem **ordnungsmäßigen Zustand erhalten** und nicht seine Art verändern. Alternativ können Sie höhere Kosten auch gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre verteilen. Gleichmäßig bedeutet, dass die Aufwendungen nicht je nach Einkommenslage unterschiedlich verteilbar sind. Wird das Mietshaus vorher verkauft oder selbst genutzt, ist der nicht verbrauchte Betrag in diesem Jahr anzusetzen.

Tipp

Die Verteilung lohnt sich, wenn Ihre Progression mehrere Jahre gleichmäßig gesenkt werden soll und der Sofortansatz die Einkünfte gegen null tendieren lässt. Dann verpuften Sonderausgaben und außergewöhnliche Belastungen.

Beispiel

A ist Besitzer einer Immobilie, die er vermietet. Im Kalenderjahr 2009 sind Reparaturkosten in Höhe von 12.000 € angefallen. A verteilt die Kosten auf 3 Jahre.

Lösung

Von den in 2009 angefallenen Reparaturkosten werden jeweils 4.000 € in den Kalenderjahren 2009, 2010 und 2011 als Werbungskosten berücksichtigt.

Vom sofort abziehbaren Erhaltungsaufwand zu unterscheiden sind **nachträglichen Herstellungskosten**. Diese fallen bei Gebäuden an, wenn etwas bisher nicht Vorhandenes geschaffen wird – etwa durch Aufstockung, Anbau oder Vergrößerung. Beispiele: Nachträgliche Errichtung weiterer Treppen, Einbau eines Fahrstuhls, erstmaliges Anbringen von Rollläden, Einbau von Kachelofen oder offenem Kamin sowie der Umbau von Groß- in Kleinwohnungen.

Ein weiteres Kriterium ist die Beurteilung als **anschaffungsnahe Aufwand**. Der liegt vor, wenn ein erheblich instandsetzungsbedürftiges Gebäude preiswert erworben und anschließend erneuert wird. Dann können die Kosten lediglich zusammen mit dem Kaufpreis abgeschrieben werden, selbst wenn es sich eigentlich um Erhaltungsaufwand handelt. Diese Regel ist für Sie als Immobilienbesitzer steuerlich negativ und wird laut gesetzlicher Vorschrift angewendet

- bei Aufwendungen innerhalb von drei Jahren nach dem Kauf,
- bei Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen,
- wenn die Kosten (netto ohne Umsatzsteuer) zusammen mindestens 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen.

Folge: Aufwendungen führen nach Ablauf der Dreijahresfrist nur noch bei einer wesentlichen Gebäudeverbesserung zu Anschaffungskosten. Die Feststellungslast obliegt hier aber grundsätzlich dem Finanzamt.

5.3 Der richtige Ansatz von Finanzierungskosten

Mit der Vermietung zusammenhängende Geldbeschaffungskosten sind Werbungskosten. Nicht geltend machen dürfen Sie den in den jeweiligen Raten enthaltenen Tilgungsanteil. Sie können nur bei dem Objekt abgezogen werden, für das ein Darlehen verwendet wird.

Hinweis

Die Finanzierung einer Immobilie schauen sich Finanzbeamte stets ganz genau an. Sie prüfen generell auch, mit welchen Mitteln Bau oder Kauf insgesamt bezahlt worden ist. Hinsichtlich des eingesetzten Eigenkapitals möchten sie nämlich wissen, ob die Erträge aus diesen Mitteln zuvor auch als Kapitaleinnahme deklariert worden sind oder etwa aus einer Schenkung stammen.

Die **Zinsen** sind bereits **vor dem Mietereinzug** absetzbar, etwa um die Architektenrechnung oder eine Anzahlung an den Bauunternehmer zu leisten. Sie müssen dem Finanzamt nur nachweisen, dass von vorneherein eine Vermietungsabsicht besteht. Mit dem Hausverkauf endet auch die Absetzbarkeit von Zinsen, selbst wenn der Kaufpreis nicht zur Tilgung des Restkredits ausreicht.

Hinweis

Der Verkauf und folglich auch die anschließenden Zinsen gehören in die Privatsphäre. Als nachträgliche Werbungskosten gelten sie nur noch, wenn die Bank keine vorzeitige Rückzahlung zulässt und dies vertraglich vereinbart war.

Wird eine Immobilie **teils vermietet und teils selbst genutzt**, sind grundsätzlich nur die anteiligen Zinsen absetzbar. Hierzu wird das Darlehen entsprechend den Wohn- oder Nutzflächen aufgeteilt. Sie können den **Kredit** auch **gezielt dem vermieteten Teil zuordnen**. Das lohnt sich, weil die Zinsen dann in voller Höhe als Werbungskosten gelten. **Das funktioniert**, wenn Sie

- **Herstellungskosten** zu den eigengenutzten und vermieteten Teilen gesondert ausweisen. Wird nun ein Darlehen gezielt dem vermieteten Gebäudeteil zugeordnet, steht dem kompletten Abzug der Schuldzinsen als Werbungskosten nichts im Wege. Hierzu sollten Sie zwei getrennte Konten führen. Auf dem einen werden die Fremdmittel deponiert und auf dem anderen die eigenen Ersparnisse.
- im **Kaufvertrag** den Preis auf die zur Eigennutzung und zur Vermietung bestimmten Wohnungen aufteilen. Dann zahlen Sie den fremdfinanzierten Kaufpreis für den vermietenden Teil auf das Notar-Anderkonto. Getrennt hiervon setzen Sie Eigenmit-

tel und eventuell zusätzliche Kredite ein. Sie können auch ein Gesamtdarlehen aufnehmen, das insgesamt über dem Wert der vermieteten Wohnungen liegt. Dann sind bei getrennter Zahlung für beide Bereiche nur die überschüssigen Zinsen nicht abzugsfähig.

Hinweis

Gehört die Immobilie einem Ehegatten und nimmt der andere das Darlehen auf, sind die Zinsen nicht absetzbar. Daher ist hier ein gesamtschuldnerischer Kredit aufzunehmen. Läuft der bereits, muss der Eigentümer-Ehegatte die Bankzinsen vom eigenen Konto zahlen, um sie steuerlich absetzen zu können.

Neben den Zinsen ist auch ein **Disagio als Werbungskosten** absetzbar. Das gelingt sofort, wenn der Abschlag maximal 5 % des Gesamtkredits beträgt und das Darlehen mindestens fünf Jahre läuft. Wird die Höchstgrenze überschritten, kann der übersteigende Teil des Disagios nur zeitanteilig über die Kreditlaufzeit angesetzt werden. Wenn ein Darlehen in Raten ausbezahlt und das Disagio vereinbarungsgemäß bereits in voller Höhe bei Auszahlung der ersten Rate belastet wird, ist es auch bereits zu diesem Zeitpunkt abzugsfähig.

5.4 ABC der Werbungskosten

Abbruchkosten sind Werbungskosten. Kaufen Sie jedoch eine Immobilie, um sie abzureißen und neu zu bauen, zählen die Kosten zu den Herstellungskosten des Neubaus oder zu den Anschaffungskosten des Grund und Bodens.

Abstandszahlungen an Mieter, um durch dessen Auszug eine andere Vermietung zu erreichen, können als Werbungskosten geltend gemacht werden.

Die Erstinstallation einer **Alarmanlage** gehört zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes; bei nachträglichem Einbau ist der Preis über die Nutzungsdauer des Gerätes abzuschreiben.

Annoncen sind Werbungskosten, wenn ein neuer Mieter gesucht wird. Wird ein Mietobjekt gesucht, handelt es sich um Anschaffungskosten. Soll ein neuer Käufer gefunden werden, gehört die Anzeige zu den Spekulationsgeschäften.

Anschlusskosten für Gas, Strom und Wasser sind Herstellungskosten. Werden die Anschlüsse hingegen lediglich erneuert, liegt Erhaltungsaufwand vor.

Anwaltskosten sind abzugsfähig, wenn Sie Unstimmigkeiten mit den Mietern haben. Handelt es sich jedoch um einen Streit in Bezug auf den Bau oder Kauf einer Immobilie, sind es Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Arbeitsmittel für den Einsatz in Haus oder Garten sind bei Nettopreisen bis 410 € sofort als Werbungskosten abziehbar. Hieran ändert sich auch nichts durch das

Wachstumsbeschleunigungsgesetz. Höhere Beträge können Sie nur über die AfA absetzen, verteilt über die Nutzungsdauer. Dienen die Geräte – etwa Rasenmäher oder Hochdruckreiniger – auch der selbst genutzten Wohnung, ist der darauf entfallende Teil nicht abziehbar.

Bedarf die umfangreiche Verwaltung von Mietimmobilien eines **Arbeitszimmers**, sind die Kosten absetzbar. Das gelingt jedoch nur dann, wenn das heimische Büro den Mittelpunkt Ihrer Tätigkeiten bildet.

Laufende Kosten für Hof, Grünflächen und Garten sind absetzbar, sofern der Mieter diese **Außenanlagen** nutzen darf.

Baumängel in der Bauphase sind Herstellungskosten des Gebäudes. Treten die Mängel nach Fertigstellung auf, handelt es sich um Erhaltungsaufwand.

Abschlussgebühren der **Bausparkasse** sind bei Verträgen zur Finanzierung eines Mietshauses Werbungskosten. Das gilt auch, wenn der Vertrag dazu dient, einen für den Kauf aufgenommenen Kredit abzulösen.

Lassen Vermieter im Treppenhaus **Bilder** aufhängen, darf diese Freigebigkeit nicht geltend gemacht werden. Sollten Sie allerdings nicht selber in der Mietimmobilie wohnen, sollten Sie die Kosten geltend machen und auf den unmittelbaren Zusammenhang mit den Einnahmen verweisen.

Die Beseitigung von **Brandschäden** zählt als Werbungskosten. Bei größeren Schäden setzen Sie eine AfA für außergewöhnliche Abnutzung an, und die Renovierungskosten am Gebäude zählen dann als Herstellungsaufwand.

Eigenleistung kann steuerlich nicht geltend gemacht werden. Das Gleiche gilt für freiwillige und kostenlose Hilfe von Verwandten und Bekannten.

Aufwendungen für **Einfriedungen** zählen zu den Herstellungskosten.

Erbbauzinsen sind Werbungskosten, wenn das Erbbaugrundstück vermietet wird. Bei einem Einmalbetrag für eine mehr als fünfjährige Nutzungsdauer können Sie die Zahlung in jedem Jahr nur anteilig geltend machen.

Die für eine geerbte Immobilie fällige **Erbschaftsteuer** ist nicht absetzbar.

Erschließungskosten sind Anschaffungskosten des Grund und Bodens.

Fahrtkosten: Je gefahrenen Kilometer können Sie 0,30 € geltend machen, sofern die Fahrt im Zusammenhang mit dem Mietobjekt steht. Das gilt etwa für Fahrten

- zur Bank, um die Finanzierung abzuklären,
- zu Baumärkten, um Materialien für eine Renovierung zu kaufen,

- zum Mietobjekt, um eine Erhaltungsmaßnahme zu überwachen,
- zur Immobilie, um sich mit Mietern zu treffen.

Garage, Carport oder Stellplatz sind über das Gebäude nur über die AfA geltend zu machen. Das gilt auch, wenn die Garage erst nachträglich erstellt wird.

Grundbuchkosten sind Teil der Anschaffungskosten. Sofern sie auf die Hypothekeneintragung entfallen, sind sie als Finanzierungskosten sofort absetzbar.

Grunderwerbsteuer ist auf Grund und Boden und Gebäude aufzuteilen.

Grundsteuer ist abzugsfähig, Erstattungen der Mieter müssen als Einnahme gegengerechnet werden.

Das **Hausgeld** bei der vermieteten Eigentumswohnung ist (Ausnahme: im Betrag enthaltene Instandhaltungsrücklage) absetzbar.

Heizkosten sind abzugsfähig, sofern sie nicht auf die Mieter umgelegt werden. Während der Bauphase gehören sie zu den Herstellungskosten.

Meldet die Baufirma **Insolvenz** an, können Sie geleistete Vorauszahlungen steuerlich geltend machen, wenn mit keiner Rückzahlung mehr zu rechnen ist.

Die **Instandhaltungsrücklage** ist erst dann abzugsfähig, wenn der Verwalter die Rücklage auch tatsächlich für entsprechende Arbeiten verwendet.

Maklerprovisionen für den Hauskauf sind Anschaffungskosten. Bei Vermittlung von Kredit oder Mietern gehören sie zu den Werbungskosten. Beim Immobilienverkauf ist die Gebühr lediglich bei den Spekulationserträgen absetzbar.

Müllabfuhrgebühren sind Werbungskosten, soweit sie nicht auf Mieter umgelegt werden. Das gilt auch für gezahlte Trinkgelder.

Für **Nebenkosten** gilt das Motto: Sie sind Werbungskosten, die aus Umlagen erhaltenen Erstattungen sind Einnahmen. Für den Abzug der Kosten spielt es keine Rolle, ob Sie diese umlegen dürfen oder selber tragen müssen.

Schönheitsreparaturen sind abziehbarer Erhaltungsaufwand.

Steuerberatungskosten können als Werbungskosten geltend gemacht werden, soweit sie mit den Vermietungseinkünften zusammenhängen. Im Übrigen stellen sie nicht abzugsfähige Kosten dar (soweit sie den Mantelbogen betreffen).

Umsatzsteuer erhöht die Herstellungs-, Anschaffungs- oder Werbungskosten. Wird das Grundstück umsatzsteuerpflichtig vermietet, handelt es sich um einen durchlaufenden Posten, der bei Zahlung als Ausgabe und bei Erstattung durch das Finanzamt als Einnahme angesetzt wird.

Die Beseitigung von **Unwetterschäden** ist sofort als Erhaltungsaufwand absetzbar. Auf Antrag dürfen Sie die Kosten auch auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilen. Versicherungserstattungen müssen Sie gegenrechnen.

Die mit einem Verkauf zusammenhängenden **Veräußerungskosten** sind lediglich als Werbungskosten bei den privaten Veräußerungsgeschäften absetzbar.

Mit dem Mietobjekt zusammenhängende **Versicherungsbeiträge** sind Werbungskosten. Eine Risikolebenspolice kann nicht abgezogen werden, auch wenn sie im Zusammenhang mit einem Kredit abgeschlossen werden muss.

6 Verkauf von Immobilien

6.1 Private Veräußerungsgeschäfte mit Immobilien

Das Plus oder Minus aus dem Hausverkauf interessiert das Finanzamt derzeit nur, wenn seit dem Erwerb noch keine zehn Jahre vergangen sind. Somit ist die Steuerfreiheit erreicht, wenn die Frist einen Tag überschritten wird. Sie beginnt an dem Tag, an dem Sie den Notarvertrag über den Kauf unterschrieben haben. Wann der Besitz letztendlich übergegangen ist, spielt keine Rolle mehr.

Bei selbst hergestellten Immobilien ist für die Fristberechnung das Kaufdatum des Grund und Bodens maßgebend. Wird der binnen zehn Jahren veräußert, ist auch das hergestellte Gebäude zu versteuern. Ist der Verkauf des Grundstücks wegen Fristablaufs steuerfrei, gilt das auch für den Gewinn des darauf errichteten Gebäudes – unabhängig vom Fertigstellungsdatum der Immobilie.

Hinweis

Wurde Ihnen das veräußerte Grundstück geschenkt, so sind die Besitzzeit des Schenkers und Ihre Besitzzeit zusammenzurechnen. Gleiches gilt, wenn die Immobilie geerbt wurde

Selbst genutztes Wohneigentum bleibt dagegen steuerfrei. Voraussetzung allerdings: Die Immobilie muss beim Verkauf und in den beiden Vorjahren selbst genutzt worden sein. Nur bei ausschließlicher Eigennutzung ab Neubau oder Kauf gibt es keine Mindestfristen. Wurden Teile der selbstgenutzten Wohnung einer dritten Person unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen, so ist dies unschädlich. Auch bei Mehrfamilienhäusern wird der selbst bewohnte Teil des Objekts nicht besteuert. **Ferienwohnungen** dienen nicht dauerhaft Wohnzwecken und sind nicht begünstigt. Das gilt auch für das häusliche **Arbeitszimmer** – selbst wenn es im selbst genutzten Einfamilienhaus liegt.

Der Erlös ergibt sich aus Verkaufspreis plus bisherige AfA minus Anschaffungs- und Veräußerungskosten. Durch die Rückgängigmachung der AfA fällt steuerlich sogar ein Gewinn ab, wenn das Haus unter Ursprungswert verkauft wird.

Beispiel

Ein Mietshaus wurde 2000 für 500.000 € gekauft und auf den Wert von 400.000 € abgeschrieben. 2009 wird es für 460.000 € verkauft. Das Finanzamt setzt einen Spekulationsgewinn von 60.000 € (460.000 € – 400.000 €) an.

6.2 Wann der Immobilienverkauf gewerblich wird

Ist der Verkauf von Grundstücken gewerblich, fällt hierauf Gewerbe- sowie Einkommensteuer außerhalb der privaten Veräußerungsfrist an. Darüber hinaus kommt es in der Regel zur Buchführungspflicht. Ein **gewerblicher Grundstückshandel** liegt vor, wenn **mehr als drei Objekte** verkauft werden. In diesem Fall gilt dann auch bereits das erste Grundstück als gewerblich verkauft.

Unter diese Grenze fällt jedes einzelne Objekt, also das Ein- und Zweifamilienhaus, die Eigentumswohnung, Grundstücke oder Mehrfamilienhäuser, auch wenn sich darin eine Vielzahl von Wohnungen befindet. Nur die eigengenutzte Immobilie muss wie bei Spekulationsgeschäften nicht berücksichtigt werden.

Hinweis

Größe und Umfang der Immobilie sind kein Kriterium. So gilt der Verkauf von vier Eigentumswohnungen als gewerblicher Grundstückshandel, der Verkauf eines Mehrfamilienhauses mit sechs Einheiten in der Regel aber nicht.

Verkaufen Sie ein geerbtes Grundstück, muss dies nicht mit in die Drei-Objekt-Grenze einbezogen werden.

Ausnahme: Der Erblasser war zu Lebzeiten selbst schon gewerblicher Grundstückshändler.

Als **Zeitrahen** bei der Ermittlung der Drei-Objekt-Grenze sind die **Verkäufe innerhalb von fünf Jahren** zu berücksichtigen. Liegen zwischen Errichtung oder Kauf und Verkauf bis zu zehn Jahre, werden solche Vorgänge mit einbezogen, wenn die Verkaufsabsicht schon vorher bestand.

Tipp

Den gewerblichen Grundstückshandel können Sie umgehen, indem Sie Immobilien auf mehrere Schultern verteilen. Das kann bereits beim Erwerb oder vor dem Verkauf geschehen, etwa in Form der vorweggenommenen Erbfolge.

7 Immobilien und Umsatzsteuer

Grundsätzlich bleibt die **Vermietung** von Wohn- und Gewerbeimmobilien **steuerfrei**. Hausbesitzer können aber zur **Umsatzsteuerpflicht optieren**, wenn sie

Räume an einen Unternehmer vermieten, die er ausschließlich für steuerpflichtige Umsätze verwendet. Das bringt für den Mieter keine Belastung, weil er den Aufschlag beim Finanzamt als Vorsteuer geltend macht. Sie als Vermieter können anschließend ebenfalls für sämtliche anfallenden Kosten die Vorsteuer geltend machen und müssen somit Hausaufwendungen nur netto tragen.

Wird die Immobilie nur **teilweise mit Umsatzsteuer vermietet**, weil das Haus z.B. auch Wohnungen beinhaltet, ist die Vorsteuer entsprechend der flächenmäßigen Nutzung absetzbar.

Wird das Gebäude steuerpflichtig vermietet oder gehört es zum eigenen Betrieb und wird es **zusätzlich eigen-genutzt**, können Sie **beide Teile dem Unternehmensvermögen zuordnen**. Voraussetzung ist aber, dass der unternehmerisch genutzte Teil mindestens 10% beträgt. Vorteil: Sämtliche Vorsteuerbeträge sind dann absetzbar, auch die aus Herstellung oder Anschaffung. Dann müssen Sie die Privatnutzung als unentgeltliche Wertabgabe der Umsatzsteuer unterwerfen. Das hat den Vorteil, dass zuerst die gesamte Vorsteuer abgesetzt wird und die Umsatzsteuer erst nach und nach zu zahlen ist. Diese Steuerstundung wirkt sich besonders beim Hausbau- oder -kauf positiv auf die Liquidität aus.

Hinweis

Die Korrektur der Vorsteuer aus Bau oder Kauf erfolgt laut Gesetz über einen Zeitraum von zehn Jahren, obwohl die Nutzungsdauer für Gebäude 50 Jahre beträgt. Diese Regel könnte gegen EU-Recht verstoßen, hier sind schon Verfahren anhängig. Sie sollten Ihre Umsatzsteuerbescheide insoweit offen halten.

Eine Besonderheit müssen Unternehmer noch beachten: Denn seit 2004 **dreht sich die Steuerschuldnerschaft bei Grundstücksverkäufen**. Verkaufen Sie eine Immobilie, erhalten Sie als Unternehmer vom Käufer lediglich den Nettobetrag; die hierauf entfallende Umsatzsteuer führt er direkt ans Finanzamt ab. Daher ist eine Rechnung ohne Steuerausweis zu stellen und im Notarvertrag auf den wechselnden Steuerschuldner hinzuweisen.

8 Die Behandlung von Immobilienfonds

Wer sich indirekt über Fonds an Immobilien beteiligen möchte, hat die Wahl zwischen offenen und geschlossenen Varianten im In- und Ausland.

Geschlossene Fonds verwenden das Geld gezielt für bestimmte Bauvorhaben. Nach der Platzierung kann man weder Kapital einzahlen noch abziehen. Anleger werden Personengesellschafter, die Fonds-Erträge sind je nach Konstruktion Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder aus Gewerbebetrieb. Der Verkauf der Anteile im privaten Bereich ist innerhalb der für Im-

mobilien geltenden zehnjährigen Spekulationsfrist oder nach den Kriterien für den gewerblichen Grundstücks-handel steuerpflichtig. Zu Beginn der Investitionsphase gibt es meist eine Verlustzuweisung, hohe Minusbeträge sind allerdings passé. Sind Sie einem geschlossenen Fonds nach dem 10.11.2005 beigetreten, können die Anfangsverluste nur mit Gewinnen späterer Jahre verrechnet werden.

Bei Auslandsfonds gilt laut Doppelbesteuerungsabkommen fast immer das Belegenheitsprinzip: Der Staat, in dem die Immobilie liegt, hat das Besteuerungsrecht (Ausnahme: Schweiz). Die Länder, in die Gesellschaften vorwiegend investieren, haben oft hohe Freibeträge und niedrige Steuersätze. Die aus dem Ausland stammenden Erträge bleiben im Inland steuerfrei und erhöhen über den Progressionsvorbehalt lediglich den Steuersatz für die übrigen Einkünfte.

Offene Immobilienfonds unterliegen denselben Steuerregeln wie normale Investmentfonds. Die Fondsgesellschaften investieren in beliebig viele Grundstücksobjekte, geben laufend neue Anteile aus und nehmen diese täglich auch wieder zurück. Die Ausschüttung besteht aus einem steuerpflichtigen (Mieten und Zinsen) und einem steuerfreien Teil (AfA, Auslandserträge und steuerfreier Verkauf). Der steuerpflichtige Teil gilt als Kapitaleinnahme, obwohl es sich teilweise um Mieteinnahmen handelt. Sie unterliegen auch dem Zinsab-schlag.

Hinweis

In Fonds realisierte Veräußerungsgewinne sind innerhalb von zehn Jahren steuerpflichtig. Anders als Aktien- genießen Immobilienfonds beim Verkauf keine Privilegien. Das beachten die Fondsmanager jedoch zumeist und planen Verkäufe erst für steuerfreie Zeiten. Die Zehnjahresfrist gilt nicht für Fondsbesitzer. Die können ihre Anteile nach zwölf Monaten steuerfrei verkaufen.

9 Arbeiten rund um Haus und Hof

Engagieren Sie einen Handwerker für Arbeiten in der selbst genutzten Wohnung, sind die in Rechnung gestellten Löhne als „Haushaltsnahe Dienstleistung“ bzw. „Handwerkerleistung“ von der Steuer absetzbar. Handelt es sich um haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse oder Dienst- sowie Pflege- und Betreuungsleistungen, können Sie von den Kosten **20 % und maximal 4.000 €** pro Jahr absetzen.

Für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen können Aufwendungen **mit 20 % und bis zu 1.200 €** berücksichtigt werden. Begünstigt sind hierbei generell alle handwerklichen Tätigkeiten, die von Mietern oder Eigentümern für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Räume in Auftrag gegeben werden.

Hierbei spielt es keine Rolle mehr, ob die Arbeiten fachmännische Kenntnisse erfordern.

Hinweis

Berücksichtigt werden allerdings nur die Arbeits- und Anfahrtskosten, Material- und Warenlieferungen bleiben außer Ansatz. Einzurechnen ist auch die Umsatzsteuer auf die Arbeits- und Anfahrtkosten.

Der Anteil der Arbeitskosten muss grundsätzlich anhand der Angaben in der Rechnung gesondert ermittelt werden können. Auch eine prozentuale Aufteilung des Rechnungsbetrages in Arbeitskosten bzw. Materialkosten durch den Rechnungsaussteller ist zulässig.

Für die Steuervergünstigung müssen Sie auf Verlangen des Finanzamts die Rechnung sowie den Überweisungsbeleg vorlegen können. Barzahlungen werden nicht gefördert.

Als handwerkliche Tätigkeiten kommen z.B. die folgenden in Betracht:

- Arbeiten an Innen- und Außenwänden,
- Arbeiten 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. Teppichboden, 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 Steuerpflichtigen (z.B. Waschmaschine, Geschirrspüler, Herd, Fernseher, Personalcomputer und andere Gegenstände, die in der Hausratversicherung mitversichert werden können),
- Maßnahmen der Gartengestaltung.

Hinweis

Stellen die vorgenannten Kosten jedoch Betriebsausgaben oder Werbungskosten dar, können diese in diesem Rahmen nicht geltend gemacht werden.

Ihr Steuerberater steht Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

Rechtsstand: Januar 2010

Alle Informationen und Angaben in diesem Mandanten-Merkblatt haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.