Tax Eagle
DIE STEUERADLER

Merkblatt

Hausbesitzer

Inhalt

1 Besteuerungsgrundsätze
2 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
3 Die Berechnung der Mieteinkünfte
4 Absetzbare Kosten bei den Mieteinkünften
5 Der Verkauf von Immobilien
6 Immobilien und Umsatzsteuer
7 Die Behandlung von Immobilienfonds
8 Arbeiten rund um Haus und Hof

Etwa die Hälfte ihres Vermögens haben die Deutschen in Grundbesitz angelegt – viele planen, in die eigenen vier Wände zu ziehen oder sich aus Renditegründen eine Mietimmobilie zuzulegen. Ein bedeutender Aspekt beim Grundbesitz ist die steuerliche Behandlung. Im Umgang mit dem Finanzamt ist so einiges zu beachten: bei der Steuererklärung, dem Hausverkauf und der Vermietung an Angehörige.

Dieses Merkblatt gibt Ihnen Auskunft über sämtliche steuerliche Aspekte beginnend bei der Investitionsphase bis hin zum Besitzerwechsel, damit Sie bei allem, was Sie mit Ihrer Immobilie vorhaben, möglichst viele Vergünstigungen in Anspruch nehmen können.

1 Besteuerungsgrundsätze

1.1 Die Einkommensteuererklärung

Einleitend 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 privatgenutzten Eigenheims
- Einkünfte aus Liebhaberei

Ausgangsgröße ist der Gesamtbetrag der Einkünfte, der sich aus den sechs Einkunftsarten – aus Land- und Forstwirtschaft, Gewerbebetrieb, selbständiger und nichtselbständiger Arbeit, Vermietung und Verpachtung sowie sonstige Einkünfte – 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 im Jahr 2016 bis **8.652 €** – bei Verheirateten bis 17.304 € – **steuerfrei** bleiben. Anschließend greift die Einkommensteuer. Vermieter **müssen eine Steuererklärung abgeben**, wenn ihr Gesamtbetrag der **Einkünfte 8.652 € oder mehr** beträgt. Bei zusammen veranlagten Ehegatten verdoppelt sich der vorgenannte Betrag auf 17.304 €.

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 Angaben auf der **Anlage AUS** vorgenommen werden, 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 die Überschüsse ermittelt und auf die einzelnen Beteiligten verteilt werden. Diese Quote gehört dann ins eigene Steuerformular. Gleiches gilt, wenn ein Gemeinschafter allein Aufwendungen getragen hat. Besitzen Eheleute ein gemeinsames Haus, können sie sich diesen Umweg allerdings sparen.

1.2 Besondere Aufbewahrungspflichten

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

Unternehmer müssen bei **Arbeiten rund um Haus und Garten** innerhalb von sechs Monaten eine **Rechnung** ausstellen. Und private Auftraggeber müssen auf die 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 Finanzamt kein Beleg über eine Baumaßnahme vorgelegt werden, drohen Bußgelder von bis zu 500 €. Betroffen von den neuen Pflichten sind Bauleistungen. Unter die Regelung fallen auch Vermieter von Containern, Reinigungsfirmen und Gärtner.

Haben Sie **hohe Überschusseinkünfte** erzielt – diese werden bei mehr als 500.000 € angenommen –, so müssen Sie die steuerlich relevanten Aufzeichnungen **sechs Jahre** aufbewahren. Im Fall der Zusammenveranlagung ist für die Feststellung des Überschreitens des Betrags von 500.000 € die Summe der positiven Überschusseinkünfte eines jeden Ehegatten maßgebend. Die Verpflichtung ist vom Beginn des Kalenderjahres an zu erfüllen, das auf das Kalenderjahr folgt, in dem die Summe der positiven Einkünfte mehr als 500.000 € beträgt. Zu den aufbewahrungspflichtigen Unterlagen gehören beispielsweise Miet- und Pachtverträge.

1.3 Die Grunderwerbsteuer

Das Finanzamt kontaktiert Hausbesitzer zuerst meist wegen der Grunderwerbsteuer. **Bemessungsgrundlage** für die Grunderwerbsteuer ist grundsätzlich die **Gegenleistung**, die für das Grundstück bezahlt wurde. Der **Steuersatz variiert** je nach Bundesland und liegt zwischen 3,5 % (z.B. Bayern) und 6,5 % (z.B. Nordrhein-Westfalen). Wird ein Grundstück erworben und hierauf ein Gebäude errichtet, stellt sich immer wieder die Frage nach der Höhe der Bemessungsgrundlage: Gilt nur der Grund und Boden oder das fertige Objekt?

Ist das bebaute Grundstück Gegenstand des Erwerbsvorgangs, dann ist der Kaufpreis für Grundstück und Gebäude die Gegenleistung. Soll nur das Grundstück gekauft werden, wird die Steuer nur auf den Kaufpreis für das Grundstück bemessen.

Auch bei einer **Aufspaltung in mehrere Verträge** 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 auf die Kosten des Baus die Grunderwerbsteuer.

1.4 Erbschaft und Schenkung

Seit 2009 ist bei der Erbschaftsteuer der **Verkehrswert** des Grundstücks anzusetzen. Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts führen allerdings nur zu Annäherungswerten – und zu einer deutlichen Erhöhung der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer.

Für vermietete Grundstücke kommt grundsätzlich ein Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Bei der Erbschaft oder Schenkung von Grundstücken innerhalb der Familie werden hohe **Freibeträge** gewährt: So liegt der Freibetrag für **Ehegatten** und für eingetragene Lebenspartner bei **500.000 €** und für **Kinder bei 400.000 €**.

Darüber hinaus haben sich durch die Erbschaftsteuerreform 2009 weitere Regelungen ergeben, die für Hausbesitzer bedeutsam sind: Für vermietete Grundstücke wird ein **Verschonungsabschlag** in Höhe von **10 %** gewährt.

Der Verschonungsabschlag beinhaltet daher, dass in die erbschaftsteuerliche Bemessungsgrundlage nur ein Wert von 90 % eingeht.

Beispiel

Ein Sohn hat von seiner Mutter ein Mietwohngrundstück geerbt, welches einen Steuerwert von 500.000 € hat.

Vom Steuerwert des Grundstücks ist ein Verschonungsabschlag von 10 % (bei einem Steuerwert in Höhe von 500.000 €) = 50.000 € vorzunehmen, so dass das Grundstück mit einem Wert von 450.000 € (500.000 € – 50.000 €) in die Bemessungsgrundlage für die Erbschaftsteuer eingeht.

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 **Kindern**, wenn diese das Grundstück und die darauf befindliche Wohnung im Anschluss selbst nutzen. Der Wohnfläche ist bei Ehegatten und Lebenspartnern keine Grenze gesetzt, jedoch darf die Wohnfläche, wenn die Kinder von Todes wegen erben, nicht über 200 qm liegen, um steuerfrei zu bleiben.

Seit 2011 gehört auch **eingetragene Lebenspartner** zur **Steuerklasse I** und profitieren damit von günstigen Steuersätzen. Für noch nicht bestandskräftige Steuerbescheide gilt dies sogar rückwirkend bis 2001.

Hinzuweisen ist hier auch darauf, dass 2011 neue Erbschaftsteuerrichtlinien ergangen sind, die in Zweifelsfällen heranzuziehen sind. Diese enthalten insbesondere die zahlreichen Änderungen aufgrund der Erbschaftsteuerreform 2009 und des Wachstumsbeschleunigungsgesetzes 2010. Für weitere Informationen stellen wir Ihnen gerne das Merkblatt „Erbschaftsteuer“ zur Verfügung.

2 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind der **Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten** bei der Vermietung von

- Wohnungen, gewerblichen Räumen und ganzen Häusern,
- unbebauten Grundstücken und Nebenanlagen wie Parkplatz oder Garten,
- möblierten Zimmern.

Hierzu zählen auch die Untervermietung und Erbbaurechte sowie Einkünfte aus der Beteiligung an einer Grundstücks- oder Erbengemeinschaft.

2.1 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, sobald die **Immobilie für die eigene Firma, Kanzlei oder Praxis genutzt** wird. Dann gehört sie insoweit zum **Betriebsvermögen** und der Besitzer erzielt entweder **Einkünfte aus Gewerbebetrieb oder aus selbständiger Arbeit**. Liegt beispielsweise im Erdgeschoss das eigene Ladenlokal und im ersten Stock die Wohnung, liegt sowohl Betriebs- als auch Privatvermögen vor. Die Hausaufwendungen sind dann entweder Betriebsausgaben oder Werbungskosten, der Preis für das Lokal muss bilanziert werden, und die Abschreibung hierauf fällt in den betrieblichen Bereich.

Der **Verkauf** einer privaten Immobilie **führt nicht zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung**, kann aber als privates Veräußerungsgeschäft steuerpflichtig sein (siehe Punkt 5.1). Der Erlös aus betrieblichen Hausteilen muss jedoch stets als Betriebseinnahme deklariert werden, indem er dem bis dahin abgeschriebenen Wert gegenübergestellt wird.

2.2 Liebhaberei und Einkünfteerzielungsabsicht

Auf Dauer muss bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ein **positiver Ertrag zu erwarten sein**, sonst vermutet das Finanzamt **Liebhaberei**, und daher sind **Verluste nicht mehr absetzbar**. Bei Mieteinkünften gehen die Beamten allerdings generell von einem Einnahmenüberschuss aus, sofern eine dauerhafte Vermietung geplant ist – selbst wenn sich die Verhältnisse unerwartet kurzfristig ändern.

Je kürzer die Vermietung, desto eher ist die Einkünfteerzielungsabsicht in Gefahr. Bei Zeitverträgen, späterem Verkauf oder Eigennutzung sowie bei Ferienwohnungen prüft das Finanzamt die Absicht, Einkünfte zu erzielen, nämlich intensiv. In diesen Fällen sind Verluste nur absetzbar, wenn ein Überschuss erzielbar ist.

Zur Prüfung verlangt das Finanzamt eine sogenannte **Überschussprognose** 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 Einkünfteerzielungsabsicht 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 Argumente greifen, beispielsweise dass die Aufwendungen in den folgenden Jahren durch Umschuldung oder Minderung der Verwaltungskosten deutlich sinken.

Hinweis

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

2.3 Sonderabschreibung für Mietneubauten ab 2016

Aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt plant der Gesetzgeber, neugebaute Mietwohnungen, die auch für mittlere und untere Einkommensgruppen bezahlbar sind, durch eine zeitlich befristete Sonderabschreibung steuerlich zu fördern. Die **geplante Sonderabschreibung** umfasst 10 % im Jahr der Herstellung und dem darauffolgenden Jahr sowie 9 % im dritten Jahr. Die Förderung soll an folgende Voraussetzungen gebunden werden:

- Die begünstigten Flächen müssen in festgelegten Fördergebieten liegen und mindestens zehn Jahre zu Wohnzwecken vermietet werden,
- die Baukosten dürfen maximal 3.000 € pro qm Wohnfläche betragen, wovon maximal 2.000 € pro qm gefördert werden,
- Bauanträge müssen zwischen dem 01.01.2016 und dem 31.12.2018 gestellt werden und
- eine Sonderabschreibung darf letztmalig 2022 geltend gemacht werden.

Das Gesetz befindet sich noch im Gesetzgebungsprozess, jedoch ist eine zeitnahe Verabschiedung zu erwarten. Allerdings bedarf das Gesetz noch einer Genehmigung durch die Europäische Kommission, um in Kraft zu treten.

2.4 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 und dass
- die Mietzahlungen **endgültig** aus dem Vermögen des Mieters in das des Vermieters gelangen.

Doch nicht bei jeder abweichenden Regelung streicht das Finanzamt Angehörigenverträge. So akzeptiert es z.B. einen Mietvertrag zwischen Eltern und unterhaltsberechtigten Kindern, wenn der Nachwuchs die Miete durch Verrechnung mit dem Unterhalt der Eltern zahlt.

Erheblich unter Marktniveau liegende Mieten sind kein Grund, ein Mietverhältnis unter nahen Angehörigen nicht anzuerkennen. In solchen Fällen sind höchstens die Werbungskosten anteilig zu kürzen (dazu mehr unter Punkt 3.1 oder im Merkblatt „Verträge zwischen nahen Angehörigen“, das wir Ihnen gerne zur Verfügung stellen).

Hinweis

Nach Auffassung des Bundesfinanzhofs (BFH) können auch nahe Angehörige ihre Rechtsverhältnisse untereinander so frei gestalten, dass sie steuerlich möglichst günstig sind. Verträge zwischen Ehegatten oder anderen nahen Angehörigen erkennt das Finanzamt aber nur an, wenn sie eindeutig und ernstlich vereinbart sind, entsprechend dieser Vereinbarung tatsächlich durchgeführt werden und die Vertragsbedingungen dem zwischen Fremden Üblichen entsprechen.

3 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 Abschreibungen)
=	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. Bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung gehört auch die Umsatzsteuer zu den Einnahmen. Die Werbungskosten sind alle Aufwendungen, die wirtschaftlich mit der Vermietung zusammenhängen. Der Vermieter kann diese selbst dann geltend machen, wenn er vorübergehend keine Einnahmen aus dem Gebäude erzielt. Im Einzelnen fallen unter die Werbungskosten beispielsweise die Abschreibungen, Schuldzinsen, Grundsteuer, Reparaturkosten oder auch die umgelegten Kosten.

Beispiel

Ein Hausbesitzer vermietet eine Wohnung an einen Mieter. Die monatliche Nettomiete beläuft sich auf 450 €. An Nebenkosten hat der Mieter monatlich 130 € zu zahlen. Die anteilige auf die Wohnung entfallende Abschreibung beläuft sich auf 1.200 €. Die sonstigen Werbungskosten, die auf die Wohnung entfallen, betragen 1.900 €.

Der Hausbesitzer/Vermieter muss folgende Vermietungseinkünfte in seiner Steuererklärung angeben:

Mieteinnahmen	5.400 €
Nebenkosten	+ 1.560 €
Einnahmen	6.960 €
Werbungskosten (1.900 € + 1.200 € =)	– 3.100 €
Mieteinkünfte	3.860 €

3.1 Vermietung an Angehörige

Seit 2012 gilt bei der verbilligten Vermietung unter Angehörigen:

Beträgt die verbilligte Miete **mindestens 66 % der ortsüblichen Miete**, dann liegt immer eine entgeltliche Vermietung vor. Eine Überschussprognose muss nicht vorgelegt werden, und es werden **alle Werbungskosten in voller Höhe berücksichtigt**.

Liegt die verbilligte Miete dagegen **unter den 66 %**, werden die Werbungskosten nur **anteilig** berücksichtigt.

Hinweis

Liegt die Miete, die Ihre Verwandten für die überlassene Wohnung zahlen, unter 66 % der ortsüblichen Miete, sollten Sie diese also anheben. Ansonsten werden die abzugsfähigen Werbungskosten für die Wohnung anteilig gekürzt.

3.2 Nießbrauch

Bei einem **Nießbrauch** überträgt der Eigentümer einer Immobilie das Recht zur Nutzung und sogenannten Fruchtziehung an einen Dritten und behält nur das Verfügungsrecht für sich. Das heißt, dass die **dritte Person** die Wohnung bzw. das Haus **bewohnen** und **alle**

Nutzungen aus dem Grundstück ziehen kann, es **aber nicht verkaufen** darf.

Solche Verträge werden 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 dementsprechend die **Werbungskosten** (beispielsweise Grundsteuer oder Erhaltungsaufwand) bei der Ermittlung seiner Einkünfte aus Vermietung zum Abzug bringen. 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 der **Nießbrauch 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 Abschreibungen 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 ein Elternteil) 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 Gebäudeabschreibung absetzen.
- Der neue Eigentümer hat weder Werbungskosten noch Einnahmen. Das ändert sich erst, wenn das Nießbrauchsrecht endet.

Vorteil: Im Gegensatz zum Zuwendungsnießbrauch kann die Abschreibung weiterhin geltend gemacht werden.

Hinweis

Seit 2009 kann der Kapitalwert der Nießbrauchsbelastung beim Erwerb voll abgezogen werden. Dies gilt sowohl bei einer Schenkung als auch im Erbfall.

3.3 Die Ferienwohnung

Ob die Einkünfte aus der Vermietung von Ferienimmobilien überhaupt der Besteuerung unterliegen, hängt vom Vermietungsumfang und der Art der Nutzung ab.

Dem Finanzamt geht es bei Ferienwohnungen um die Frage, ob diese **aus rein privaten Gründen** oder auch **unter dem Einnahmeaspekt angeschafft** wurden. 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. Die geschätzten Einnahmen sind zu Ihren Gunsten um einen Sicherheitszuschlag von 10 % zu erhöhen und die prognostizierten Werbungskosten um einen Sicherheitsabschlag von 10 % zu kürzen.
- 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 (beginnend mit Bau oder Kauf) 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 aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen dort versteuert werden.

Sofern die Ferienwohnung steuerlich anerkannt wird, können Sie neben den Abschreibungen auf den Kauf-

preis auch Abschreibungen auf das Mobiliar geltend machen.

Weist Ihre Ferienwohnung eine zu geringe Anzahl an Vermietungstagen auf, müssen Sie Ihre Vermietungsabsicht durch entsprechende Maßnahmen nachweisen. Dies kann beispielsweise durch die Dokumentation gesteigerter Werbemaßnahmen gelingen.

Hinweis

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

3.4 Die Bauabzugsteuer

Erbringen Handwerker Bauleistungen an einen Vermieter, muss dieser vom Zahlbetrag 15 % als Bauabzugssteuer beim Finanzamt anmelden und an dieses abführen, anstatt sie dem Bauunternehmer (z.B. Handwerker) auszuzahlen. Unter den Begriff Bauleistung fallen Herstellung, Instandhaltung und Renovierung, aber auch Arbeiten von Malern und Fliesenlegern. Die **Verpflichtung gilt nur**, sofern Sie als Leistungsempfänger **unternehmerisch** tätig im Sinne des Umsatzsteuergesetzes (UStG) sind.

Hinweis

Unternehmer im Sinne des UStG sind Sie grundsätzlich sehr schnell – nämlich immer dann, wenn Sie eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbständig nachhaltig ausüben. Selbständig in diesem Sinne bedeutet nicht unternehmerisch (also gewerblich oder freiberuflich), sondern umfasst alle Tätigkeiten, bei denen Sie nicht als Angestellter weisungsabhängig auftreten. Selbständig ist damit auch der private Wohnraumvermieter, obwohl er einkommensteuerlich gesehen nicht „gewerblich“ ist.

Diese lästige Vorschrift lässt sich glücklicherweise oftmals umgehen: Vermieten Sie **maximal zwei Wohnungen**, kommt die **Bauabzugssteuer nicht in Betracht**. Bei Ehegatten gilt die Zweiwohnungsregelung für jeden Gatten. Das selbstgenutzte oder Verwandten unentgeltlich überlassene Domizil muss nicht mitgezählt werden. Darüber hinaus kann der Steuerabzug unterbleiben, wenn

- die Leistung je Bauunternehmer und Jahr voraussichtlich 5.000 € nicht übersteigt; wird nur umsatzsteuerfrei vermietet, steigt die Freigrenze auf 15.000 € (außer, man hat zur Umsatzsteuer optiert, siehe Punkt 6);
- die Baufirma eine bis zu drei Jahre gültige Freistellungsbescheinigung vorlegt; diese muss erst bei Zahlung vorliegen, so dass der amtliche Vordruck meist der Rechnung beiliegt.

Hinweis

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

3.5 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. Diese 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 Abschreibung.
- 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, vorausgezahlte und rückständige Mieten.
- Einen **Mieterzuschuss**, etwa für eine Renovierung, muss der Vermieter bei Zahlung als Einnahme deklarieren. 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 Hausmeistertätigkeiten oder Gartenpflege, ist dies mit dem ortsüblichen Preis als Einnahme zu versteuern.
- **Schadenersatz 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 ein privates Veräußerungsgeschäft darstellen (siehe Punkt 5.1).
- **Versicherungsleistungen** sind keine Einnahmen. Allerdings gilt auch nur der um die Zahlung geminderte Schadensbetrag als Werbungskosten.
- Zahlen Architekt oder Baufirma wegen verspäteter Fertigstellung des Gebäudes eine **Vertragsstrafe**, ist dieses Geld als Einnahme zu erfassen.
- **Verzugszinsen** gehören als Nebenleistungen zu den Mieteinnahmen.
- Das Entgelt für die Einräumung eines **Wohnrechts** fällt unter die Einnahmen.
- **Zinsen aus einer Instandhaltungsrücklage** sind Kapitaleinnahmen und damit keine Einnahmen aus Vermietung. Diese unterliegen dann der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % sowie dem Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls der Kirchensteuer.

4 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 (maximal fünf) Jahre verteilbarer Erhaltungsaufwand
3. laufende Instandhaltungskosten
4. Nebenkosten
5. Abschreibungen auf das Gebäude

Werbungskosten kommen auch bei vorübergehendem Leerstand oder bei den vor Mietereinzug anfallenden Schuldzinsen in Betracht. Bei Leerstand sollten Sie darauf achten, dass Sie Ihre Vermietungsabsicht dem Finanzamt nachweisen können. Dies gelingt beispielsweise durch wiederholte Aufgabe von Anzeigen.

Ab dem Verkauf der Immobilie oder ihrer **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 66 % des üblichen Preises vermietet, sind die Aufwendungen inklusive Abschreibungen nur entsprechend gekürzte Werbungskosten.

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

Bei gemischtgenutzten Häusern müssen Sie die Kosten herausfiltern, die auf die selbstgenutzte oder den 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

Ein Zweifamilienhaus ist je zur Hälfte vermietet und selbstgenutzt. An allgemeinen Kosten fallen 5.000 € an. Für die Mietwohnung haben Sie 3.000 € an Reparaturkosten gezahlt und für Ihre Wohnung 10.000 € für eine Renovierung.

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

4.1 Abschreibung von Hauskauf oder -bau

Kauf- oder Bauaufwendungen sind nur per Abschreibung auf die Nutzungsdauer des Mietobjekts verteilt absetzbar.

Hinweis

Eine andere Berücksichtigung der Kosten für das neu gebaute Haus (beispielsweise als Handwerkerleistung) ist dagegen nicht möglich.

Es spielt keine Rolle, wie hoch die Kosten sind und wie viele Immobilien Sie geltend machen; es gibt **weder Höchstgrenzen noch eine Objektbeschränkung**. Die Abschreibung beginnt

- beim Kauf in dem Monat, in dem das wirtschaftliche Eigentum auf Sie übergeht, also beim 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.

Hatten Steuerpflichtige vor 2005 bei Anschaffung oder Neubau von Gebäuden noch die Wahl zwischen einer linearen und einer degressiven Abschreibung, ist inzwischen **lediglich die lineare Abschreibung** möglich. Diese beträgt **jährlich 2 % der Kosten** – für **vor dem Jahr 1925** erbaute Gebäude können **2,5 % jährlich**

abgeschrieben werden. Der Gesetzgeber gewährt für **Baudenkmäler und Gebäude in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten** günstigere Abschreibungen: Hier können in den **ersten acht Jahren jährlich 9 %** abgeschrieben werden, in den **anschließenden vier Jahren jeweils 7 %**.

Grund und Boden wird nicht abgeschrieben – somit müssen Sie den **Kaufpreis** auf Gebäude und Grundstück **aufteilen**.

Darüber hinaus gilt:

- **Nachträgliche Kosten**, auch wenn sie erst im Dezember anfallen, erhöhen die vorherige Abschreibungsbemessungsgrundlage.
- Bei **Erbschaft oder Schenkung** führen Sie die Abschreibung des Vorgängers fort. Hat der Ex-Besitzer wegen Eigennutzung keine Abschreibungen geltend gemacht, so können Sie dies bei erstmaliger Vermietung nachholen.
- Wird eine **zuvor privatgenutzte Wohnung** vermietet, greift ab diesem Zeitpunkt die Abschreibung auf den Buchwert der Immobilie. Der errechnet sich aus den ehemaligen Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich der bisher fiktiv aufgelaufenen Abschreibungen.
- 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 Abschreibung in zwei Teile splitten: in einen geschenkten sowie einen gekauften Teil mit neuen Kosten.

Hinweis

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

4.2 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 selbstgenutzt, ist der nicht verbrauchte Betrag in diesem Jahr anzusetzen.

Hinweis

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

Beispiel

Anton besitzt eine Immobilie, die er vermietet. Im Kalenderjahr 2015 sind Reparaturkosten von 12.000 € angefallen, die Anton auf drei Jahre verteilt.

Von den in 2015 angefallenen Reparaturkosten werden jeweils 4.000 € in den Kalenderjahren 2015, 2016 und 2017 als Werbungskosten berücksichtigt.

Vom sofort abziehbaren Erhaltungsaufwand zu unterscheiden sind die **nachträglichen Herstellungskosten**. Diese fallen bei Gebäuden an, wenn etwas bisher nicht Vorhandenes geschaffen wird – etwa durch Aufstockung, Anbau oder Vergrößerung. Dabei kann es sich beispielsweise um die nachträgliche Errichtung weiterer Treppen, den Einbau eines Fahrstuhls, erstmaliges Anbringen von Rollläden, den Einbau von Kachelofen oder offenem Kamin sowie den Umbau von Groß- in Kleinwohnungen handeln.

4.3 Anschaffungsnaher Aufwand

Ein weiteres Kriterium ist die Beurteilung als anschaffungsnaher Aufwand. Dieser 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 für Immobilienbesitzer negative Steuerregel wird angewendet

- bei Aufwendungen innerhalb von drei Jahren nach dem Kauf – auch wenn diese zur Beseitigung von Funktionsuntüchtigkeit anfallen oder der Hebung des Standards dienen,
- bei Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen,
- wenn die Kosten (netto ohne Umsatzsteuer) zusammen mindestens 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen.

Liegen **anschaffungsnahe Aufwendungen** vor, dann **erhöhen diese die Anschaffungskosten des Gesamtgebäudes**. Sofern einzelne Gebäudeteile vorliegen, ist die Aufteilung der Anschaffungskosten nach dem Verhältnis der Nutzfläche eines Gebäudeteils zur Nutzfläche des ganzen Gebäudes vorzunehmen. Damit sind diese Kosten **nicht direkt als Werbungskosten abzugsfähig**, sondern werden **über die Abschreibung steuerlich wirksam** – was bedeutet, dass es sich über einen deutlich längeren Zeitraum hinweg auf die Steuerlast auswirkt.

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

Zu beachten ist ferner, dass sich die 15-%-Grenze auf das gesamte Gebäude bezieht und nicht nur auf einzelne Gebäudeteile.

Beispiel

Sigmund erwirbt zum 01.01.2015 ein bebautes Grundstück. Der anteilige Kaufpreis für das Gebäude beträgt 180.000 €. Da das Gebäude stark renovierungsbedürftig ist, investiert Sigmund im Jahr 2016 noch einmal 20.000 € und im Jahr 2017 weitere 15.000 € zur Reparatur.

Die Nettokosten für die Reparatur des Gebäudes betragen 35.000 € und liegen damit über 15 % von 180.000 € (27.000 €). Dies hat zur Folge, dass die Kosten als nachträgliche Aufwendungen zusammen mit den Anschaffungskosten des Gebäudes im Wege der Abschreibung geltend gemacht werden können – mit entsprechend größeren Zeiträumen.

4.4 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 immer 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.

Zinsen auf Darlehen, die zur Begleichung von Architektenrechnungen oder der Baukosten aufgenommen wurden, sind unabhängig von einem Mietereinzug absetzbar. Sie müssen dem Finanzamt nur nachweisen, dass von vornherein 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 selbstgenutzt**, 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 und auf dem einen die Fremdmittel und auf dem anderen die eigenen Ersparnisse deponieren.
- 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 Notaranderkonto. Getrennt setzen Sie Eigenmittel 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 überschießenden 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 dieser 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.

4.5 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 von Grund und Boden.
- **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 Geräts 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 als Werbungkosten 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. Höhere Beträge können Sie nur über die Abschreibung absetzen, verteilt über die Nutzungsdauer. Dienen die Geräte – etwa Rasenmäher oder Hochdruckreiniger – auch der selbstgenutzten Wohnung, ist der darauf entfallende Teil nicht abziehbar.
- Bedarf die umfangreiche Verwaltung von Mietimmobilien eines **Arbeitszimmers**, sind die Kosten als Werbungskosten absetzbar. Das gelingt jedoch nur dann, wenn das heimische Büro den Mittelpunkt Ihrer Tätigkeiten bildet und nicht signifikant privat genutzt wird (auch nicht als Bügelzimmer, Gästeschlafzimmer o.ä.).
- 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.
- Die Beseitigung von **Brandschäden** zählt als Werbungskosten. Bei größeren Schäden setzen Sie eine Absetzung 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 von Grund und Boden.
- **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 oder sich mit Mietern geschäftlich zu treffen,
  - zur Hauseigentümerversammlung.

  Hinweis

  Bei überdurchschnittlich häufigen Fahrten zu vermieteten Objekten kann der Ansatz von Fahrtkosten problematisch werden. Der BFH hatte in seinem Urteil vom 01.12.2015 – IX R 18/15 bei annähernd arbeitstäglichen Fahrten eines Vermieters zu seinen Vermietungsobjekten während Bauphasen eine regelmäßige Tätigkeitsstätte angenommen. Damit konnte der Vermieter nicht die hohe Fahrtkostenpauschale von 0,30 € pro gefahrenen Kilometer, sondern lediglich die Entfernungspauschale von 0,30 € pro Entfernungskilometer zwischen seinem Wohnort und den Vermietungsobjekten steuerlich geltend machen.
- **Garage, Carport oder Stellplatz** sind über das Gebäude nur über die Abschreibung geltend zu machen. Das gilt auch, wenn die Garage erst nachträglich erstellt wird.
- **Grundbuchkosten** sind Teil der Anschaffungskosten. Entfallen sie auf die Hypothekeneintragung, sind sie als Finanzierungskosten sofort absetzbar.
- **Grunderwerbsteuer** ist auf Grund und Boden und Gebäude aufzuteilen. Absetzbar ist nur der auf das Gebäude entfallende Teil.
- **Grundsteuer** ist abzugsfähig; Erstattungen der Mieter müssen als Einnahme gegengerechnet werden.
- Das **Hausgeld** bei der vermieteten Eigentumswohnung ist absetzbar (Ausnahme: im Betrag enthaltene Instandhaltungsrücklage).
- **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, wenn sie nicht auf die Mieter umgelegt werden.
- 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, wenn die Aufwendungen (inkl. Versicherungserstattungen) 70.000 € nicht überschreiben. 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.

5 Der Verkauf von Immobilien

Der Hausverkauf interessiert das Finanzamt derzeit nur, wenn seit dem Erwerb **noch keine zehn Jahre vergangen** sind. Wenn die Frist einen Tag überschritten hat, ist der Verkauf steuerfrei. Die Frist 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 selbsthergestellten Immobilien ist für die Fristberechnung das Kaufdatum von Grund und Boden maßgebend. Wird dieser 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 Sie die Immobilie geerbt haben.

Selbstgenutztes Wohneigentum bleibt dagegen **grundsätzlich steuerfrei**. Voraussetzung ist allerdings, dass die Immobilie beim Verkauf und in den beiden Vorjahren selbstgenutzt wurde. Nur bei ausschließlicher Eigennutzung ab Neubau oder Kauf gibt es keine Mindestfristen. Wurden Teile der selbstgenutzten Wohnung einer dritten Person unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen, ist dies unschädlich. Auch bei Mehrfamilienhäusern wird der selbstbewohnte Teil des Objekts nicht besteuert.

Ferienwohnungen dienen nicht dauerhaft Wohnzwecken und sind somit **nicht begünstigt**. Das gilt auch für das häusliche Arbeitszimmer – selbst wenn es im selbstgenutzten Einfamilienhaus liegt.

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

Beispiel

Ein Mietshaus wurde 2007 für 500.000 € gekauft und auf den Wert von 400.000 € abgeschrieben. 2016 wird es für 460.000 € verkauft.

Das Finanzamt setzt einen Spekulationsgewinn von (460.000 € – 400.000 € =) 60.000 € an.

5.1 Wann wird der Immobilienverkauf gewerblich?

Gewerblicher Grundstückshandel liegt vor, wenn **mehr als drei Objekte** innerhalb eines Zeitraums von **fünf Jahre nach Erwerb** verkauft werden. Die Fünf-Jahres-Regel ist hier jedoch keine starre Grenze, sondern wurde durch diverse Rechtsprechungen des BFH etabliert. In diesem Fall gilt dann auch bereits das erste Grundstück als gewerblich verkauft. Ist der Grundstücksverkauf gewerblich, fällt Gewerbe- sowie Einkommensteuer außerhalb der privaten Veräußerungsfrist an. Darüber hinaus kommt es in der Regel zur Buchführungspflicht. Die Grundstücke stellen hierbei Umlaufvermögen dar.

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 gewerb-

licher 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, es sei denn, der Erblasser war zu Lebzeiten selbst schon gewerblicher Grundstückshändler.

Bei der Prüfung der Drei-Objekt-Grenze werden die Verkäufe der letzten fünf Jahre berücksichtigt. Liegen zwischen Errichtung oder Kauf und Verkauf bis zu zehn Jahre, werden solche Vorgänge mit einbezogen, wenn die Verkaufsabsicht schon vorher bestand.

Hinweis

Den gewerblichen Grundstückshandel können Sie umgehen, indem Sie Immobilien auf mehrere Personen verteilen. Das kann bereits beim Erwerb oder vor dem Verkauf geschehen, etwa in Form der vorweggenommenen Erbfolge. So gilt etwa bei Ehepartnern die Drei-Objekt-Grenze für jeden Partner. Aus diesem Grund können beide Ehepartner drei Grundstücksobjekte innerhalb der Fünfjahresfrist erwerben und wieder (steuerfrei) veräußern.

6 Immobilien und Umsatzsteuer

Grundsätzlich bleibt die Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien umsatzsteuerfrei. Hausbesitzer können aber **zur Umsatzsteuerpflicht optieren**, wenn sie Räume an einen Unternehmer vermieten, die dieser ausschließlich für steuerpflichtige Umsätze verwendet. Das bringt für den Mieter keine Belastung, weil er den Aufschlag beim Finanzamt als Vorsteuer geltend macht. Als Vermieter können Sie dann ebenfalls für sämtliche anfallenden Kosten die **Vorsteuer abziehen** und müssen somit Hausaufwendungen nur netto tragen.

Da Sie häufig nicht kontrollieren können, ob Ihr Mieter tatsächlich nur umsatzsteuerpflichtigen Geschäften nachgeht, ist es inzwischen üblich geworden, eine absichernde Klausel in den Mietvertrag aufzunehmen. Die Klausel soll Ihren Mieter für den Fall, dass er entgegen seiner Zusage keine oder nur einzelne umsatzsteuerpflichtige Geschäfte vornimmt, zum Schadenersatz verpflichten.

Musterklausel

„Dem Mieter ist bekannt, dass der Vermieter zur Umsatzsteuer optiert hat. Der Mieter versichert, in der Mietfläche

- nur unternehmensbezogene, umsatzsteuerpflichtige Tätigkeiten auszuführen und
- keine Tätigkeiten auszuführen oder Leistungen für Dritte zu erbringen, die den Ausschluss des Vorsteuerabzugs des Vermieters zur Folge haben.

Bei einem Verstoß gegen diese Zusicherung hat der Mieter dem Vermieter sämtliche Schäden zu ersetzen, die aus dem Verlust des Vorsteuerabzugs beim Vermieter entstehen."

Vermieten Sie die Immobilie nur teilweise mit Umsatzsteuer, weil sich im Haus beispielsweise auch Wohnungen befinden, ist die Vorsteuer entsprechend der flächenmäßigen Nutzung absetzbar.

Hinweis

Wird das Gebäude steuerpflichtig vermietet oder gehört es zum eigenen Betrieb und wird es zusätzlich eigengenutzt, können Sie beide Teile dem Unternehmensvermögen zuordnen. Voraussetzung ist aber, dass der unternehmerisch genutzte Teil mindestens 10 % beträgt.

Angefallene Vorsteuer wird aber nur soweit berücksichtigt, wie das Grundstück dem Unternehmensvermögen zugeordnet ist. Dies gilt für Erwerbe bzw. Herstellungen ab 2011.

Bei Grundstücksverkäufen kehrt sich die Steuerschuldnerschaft um. 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.

7 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 Fondserträge sind je nach Konstruktion Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder aus Gewerbebetrieb. Der Verkauf der Anteile im privaten Bereich ist innerhalb der für Immobilien geltenden zehnjährigen Spekulationsfrist oder nach den Kriterien für den gewerblichen Grundstückshandel 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 Sie die Anfangsverluste nur mit Gewinnen späterer Jahre verrechnen.

Bei **Auslandsfonds** gilt laut Doppelbesteuerungsabkommen fast immer das sogenannte **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 Fondsge-

sellschaften investieren in beliebig viele Grundstücksobjekte, geben laufend neue Anteile aus und nehmen diese täglich auch wieder zurück. Die Ausschüttung besteht zum einen aus einem steuerpflichtigen Teil, für den die Abgeltungsteuer von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirschensteuer) angewendet wird. Der steuerpflichtige Teil gilt als Kapitaleinnahme, obwohl es sich teilweise um Mieteinnahmen handelt. Betroffen sind im Wesentlichen nur Zinserträge, Inlandsmieterträge, Dividenden aus Grundstücksgesellschaften und Veräußerungsgewinne nach einer Haltedauer von unter zehn Jahren. Außerdem besteht die Ausschüttung aus einem steuerfreien Teil (für Abschreibungen, Auslandserträge und den steuerfreien Verkauf).

Hinweis

Anders als Aktienfonds 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.

8 Arbeiten rund um Haus und Hof

Engagieren Sie einen Handwerker für Arbeiten in der selbstgenutzten Wohnung, sind die in Rechnung gestellten Löhne als sogenannte **haushaltsnahe Dienstleistungen** bzw. **Handwerkerleistungen** von der Steuer absetzbar.

Handelt es sich um haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse oder Dienst- sowie Pflege- und Betreuungsleistungen, können Sie maximal **Arbeitskosten von 20.000 €** zu einem Fünftel in der Einkommensteuererklärung geltend machen. Daraus ergibt sich ein direkter Abzug von **bis zu 20 % (= 4.000 €) im Jahr** von Ihrer Steuerschuld.

Haushaltsnahe Dienstleistungen sind z.B.:

- Aufwendungen für ein Notrufsystem in einer Seniorenresidenz
- Fußwegreinigung und Winterdienst (auch auf öffentlichen Gehwegen)
- Gartenarbeiten innerhalb des Grundstücks (Rasen mähen, Baumpflege oder Hecken schneiden)
- Hausmeisterleistungen
- Häusliche Kinderbetreuung
- Pflegedienstleistungen
- Reinigung der Wohnung, der Teppiche oder der Fenster
- Versorgung und Betreuung von Haustieren in der eigenen Wohnung

Als Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gefördert werden Arbeiten, die normalerweise durch einen Fachmann ausgeübt werden. Dessen Arbeitskosten dürfen Sie dann anteilig als **Handwerkerleistungen** mit **20 %** der Kosten, jedoch nur bis zu **1.200 €** jährlich von Ihrer Steuerschuld abziehen.

Begünstigt sind generell alle handwerklichen Tätigkeiten, die von Mietern oder Eigentümern für Räume in Auftrag gegeben werden, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Hierbei spielt es keine Rolle, 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 Anfahrtskosten.

Der Anteil der Arbeitskosten muss grundsätzlich anhand der Angaben in der Rechnung gesondert ermittelt werden können. Auch eine prozentuale Aufteilung des Rechnungsbetrags 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
- Reparatur oder Austausch von Fenstern und Türen
- Streichen bzw. Lackieren von Türen, Fenstern (innen und außen), Wandschränken, Heizkörpern und -rohren
- Reparatur oder Austausch von Bodenbelägen
- 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 (z.B. Waschmaschine, Herd, Fernseher, PC und andere Gegenstände, die in der Hausratversicherung mitversichert werden können)
- Gartengestaltung

Hinweis

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

Für Beschäftige auf 450-€-Basis, die Sie zuhause für sich arbeiten lassen, können Sie bis zu 510 € pro Jahr Steuern steuerlich absetzen. Die Vergünstigung dürfen

Sie zusätzlich zu dem Abzug für haushaltsnahe Dienstleistungen und zu den Arbeitskosten von Handwerkern geltend machen. Somit kommen Sie **insgesamt** auf eine Steuerersparnis **von bis zu 5.710 €** bei Arbeiten rund um Haus und Hof. Für weitergehende Informationen können wir Ihnen gerne das Merkblatt „Haushaltsnahe Dienstleistungen“ zur Verfügung stellen.

Wir stehen Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

Rechtsstand: Juni 2016

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.