smart steuer

eBook

Steuer-1x1 für Immobilien

- Steuervorteile für eine selbstgenutzte Immobilie
- Steuer-1x1 für eine vermietete Immobilie
- Diese Werbungskosten sind absetzbar
- Verkauf von Immobilien steuerfrei planen
- Umsatzsteuerpflichtige Vermietung

Impressum

Copyright © 2020 smartsteuer GmbH

Die smartsteuer GmbH ist verantwortlich für die inhaltliche Betreuung dieses eBooks. Bei Fragen hierzu sprechen Sie uns bitte an.

smartsteuer GmbH
Drostestraße 16
30161 Hannover

Geschäftsführer Stefan Heine, Eike Hirsch
Handelsregister Amtsgericht Hannover, HRB 200898
USt-IdNr.: DE245989326

E-Mail: hilfe@smartsteuer.de

Web: www.smartsteuer.de

Wir arbeiten auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Alle Inhalte dieser Veröffentlichung unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung. Downloads und Kopien dieser Veröffentlichung sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Inhalt

Einführung 4

Steuervorteile für eigengenutzte Immobilien 5

Schnellüberblick über steuerliche Vergünstigungen rund ums Eigenheim 5

Steueranrechnung für Handwerkerleistungen 7

Häusliches Arbeitszimmer 8

Steuervergünstigungen für Baudenkmale 10

Außergewöhnliche Belastung für Renovierungs- und Umbaumaßnahmen 12

Untervermietung eines Raumes im Eigenheim 12

Was kann nicht abgezogen werden 13

Steuer1x1 für vermietete Immobilien 14

Allgemeines zur Vermietung und Verpachtung 14

Zufluss- und Abflussprinzip bei Einnahmen und Werbungskosten 15

Ausnahme bei regelmäßig wiederkehrenden Einnahmen und Werbungskosten 16

Besonderheiten bei der Erfassung von Mieteinnahmen 16

Besonderheiten bei der Erfassung von Werbungskosten 18

Typische Werbungskosten bei Vermietung einer Immobilie 20

Ermittlung der Abschreibung für eine vermietete Immobilie 22

Immobilienkauf: Vorsicht vor anschaffungsnahen Herstellungskosten 25

Sonderfall: Verbilligte Vermietung 27

Nachträglichen Schuldzinsenabzug 28

Umsatzsteuerpflichtige Vermietung 29

Privates Veräußerungsgeschäft (Spekulationsgeschäft) 30

Einführung

Der Kauf von Immobilien - egal ob zur Nutzung von eigenen Wohnzwecken oder zur Vermietung - boomt seit Jahren. Kein Wunder, schließlich sind die Zinsen für Immobiliendarlehen auf einem historischen Tiefststand und die Immobilienwerte steigen stetig an. In den Medien liest man deshalb oft vom „Betongold“. Der Kauf einer Immobilie ist jedoch nicht nur als Kapitalanlage zu sehen. Auch steuerlich ergeben sich zahlreiche Vorteile für Eigentümer von Immobilien. Dabei spielt es keine Rolle, ob ein Haus oder eine Wohnung als Eigenheim genutzt oder vermietet wird. In beiden Fällen gibt es Steuersparmöglichkeiten, die wir Ihnen in diesem eBook vorstellen werden.

Von Steuervorteilen profitieren Sie als Immobilieneigentümer natürlich nur, wenn Sie die steuersparenden Ausgaben - im Zusammenhang mit Ihrer Immobilie - dem Finanzamt in einer Einkommensteuererklärung präsentieren. Auch hier stehen wir Ihnen als Experte zur Verfügung. Mit Hilfe der Online-Steuererklärung von smartsteuer nutzen Sie die volle Bandbreite an Steuersparmöglichkeiten rund um Ihre Immobilie. Selbst wenn Sie ein „überzeugter“ Steuer-Laie sind, kommen Sie mit diesem eBook kombiniert mit der Online-Steuererklärung von smartsteuer zum gewünschten Ziel – nämlich die optimalen Steuerersparnisse mitzunehmen.

Viel Erfolg als Immobilieneigentümer bei der Umsetzung unserer Steuerspar-Strategien!

Steuervorteile für eigengenutzte Immobilien

Schnellüberblick über steuerliche Vergünstigungen rund ums Eigenheim

Was viele Eigentümer von Eigenheimen nicht wissen. Sie haben die Möglichkeit, das Finanzamt an den Kosten für ihr Eigenheim zu beteiligen. Insbesondere folgende Steuersparmöglichkeiten sind zu Wohnzwecken genutzte Eigenheime denkbar:

Handwerkerleistungen

Wird ein Handwerker in Ihrem Privathaushalt tätig, rechnet das Finanzamt auf Antrag 20% der Arbeitsleistung, maximal 1.200 Euro pro Jahr, auf Ihre persönliche Einkommensteuerschuld an.

Dienstleistungen

Beauftragen Sie einen selbstständigen Dienstleister mit Arbeiten in Ihrem Privathaushalt (Fensterputzer, Pflegedienst), können Sie eine Steueranrechnung auf Ihre persönliche Einkommensteuerschuld von 20%, maximal 4.000 Euro pro Jahr beantragen.

Arbeitszimmer

Arbeitnehmer und Selbstständige können unter bestimmten Voraussetzungen die Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer steuersparend absetzen.

Denkmalschutz

Die Aufwendungen für Baumaßnahmen denkmalgeschützter Gebäude dürfen zehn Jahre lang jährlich mit bis zu 9% pro Jahr wie Sonderausgaben geltend gemacht werden.

Außergewöhnliche Belastung

Müssen Sie eine Immobilie nach einer Naturkatastrophe sanieren lassen oder sind Umbaumaßnahmen wegen einer Behinderung notwendig, kommt steuerlich ein Abzug außergewöhnlicher Belastungen in Betracht.

Untervermietung

Bei Untervermietung einzelner Räume des Eigenheims bleiben Einnahmen bis zu 520 Euro pro Jahr steuerfrei.

Sie sehen also schon an dieser Kurzübersicht, dass Sie auch für Ihr Eigenheim in den Genuss von Steuervergünstigungen kommen können. Entscheidend ist allerdings, dass Sie sich an ein paar Steuerspielregeln halten, die wir Ihnen in den folgenden Passagen näher erläutern.

Steueranrechnung für Handwerkerleistungen

Beauftragen Sie einen Handwerker mit Handwerkerleistungen in Ihrem privaten Haushalt, profitieren Sie bei der Abgabe einer Einkommensteuererklärung von einer Anrechnung auf Ihre persönliche Steuerschuld von 20% der Arbeitsleistung (ohne Waren- und Materialkosten), maximal 1.200 Euro pro Jahr. Diese Steuervergünstigung gibt es nur für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, nicht dagegen für Neubaumaßnahmen (§ 35a Abs. 3 EStG) und bezuschusste Baumaßnahmen.

Damit es mit der Steueranrechnung klappt, müssen Sie im Besitz einer Handwerkerrechnung sein und Sie dürfen die Handwerkerrechnung niemals bar bezahlen. Die Rechnung und den Kontoauszug müssen Sie dem Finanzamt aber nur vorlegen, wenn es diese Nachweise extra anfordert.

Gestaltungstipp zu Neubaumaßnahmen

Zu den nicht begünstigten Neubaumaßnahmen gehören übrigens nur die Arbeiten im Zusammenhang mit der Errichtung eines Haushalts bis zu dessen Fertigstellung. Fertigstellung ist gleichzusetzen mit Bezugsfertigkeit. Das bedeutet im Klartext: Lassen Sie beim Bau eines Hauses den Dachgeschoß- oder Kellerausbau vorerst weg, ziehen in das Eigenheim ein und lassen diese Ausbauarbeiten anschließend verrichten, winkt Ihnen eine Steueranrechnung.

Nach einer Entscheidung vom BFH (BFH Urteil vom 06.11.2014 - VI R 1/13, veröffentlicht am 28.01.2015) können auch Schornsteinfegerleistungen und Aufwendungen für Mess- und Überprüfungsarbeiten von Feuerstätten wieder als Handwerkerleistungen angesetzt werden. Der BFH widerspricht hier dem Anwendungserlass zu 35a EStG vom 10.01.2014. Zum 09.11.2016 hat das Bundesfinanzministerium den Anwendungserlass (BMF vom 9.11.2016, IV C 8) aktualisiert.

Beispiel:

Sie lassen sich ein Haus bauen. Der Dachgeschoßausbau kostet 6.000 Euro. Sie lassen den Ausbau a) noch vor Fertigstellung oder b) erst nach Bezug des Hauses verrichten.

	Variante a: Dachgeschoßausbau bis Fertigstellung	Variante b: Dachgeschoßausbau nach Fertigstellung
Steueranrechnung	0 Euro	1.200 Euro
Begründung	Neubaumaßnahme	Keine Neubaumaßnahme

Die Steueranrechnung für Handwerkerleistungen scheidet übrigens aus, wenn öffentliche Förderungen wie zinsverbilligte Darlehen (z.B. KfW-Darlehen) oder steuerfreie Zuschüsse für die Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Anspruch genommen
werden.

Häusliches Arbeitszimmer

Eine weitere Möglichkeit, das Finanzamt an den Ausgaben für eine eigene Immobilie zu beteiligen, ist die steuerliche Berücksichtigung eines häuslichen Arbeitszimmers. Stellt das Arbeitszimmer den Mittelpunkt Ihrer gesamten beruflichen und betrieblichen Tätigkeit darstellt gilt steuerlich folgendes:

Mittelpunkt: Werden die qualifizierten Arbeiten alle in dem häuslichen Arbeitszimmer erledigt und haben Sie keinen anderen Arbeitsplatz, dürfen alle auf den beruflich genutzten Raum entfallenden Ausgaben steuerlich geltend gemacht werden.

Jahrespauschale: Ab 2023 kann die Jahrespauschale von 1.260 Euro genutzt werden. Sie wird nur für die vollen Monate angesetzt, in denen das Arbeitszimmer der Mittelpunkt der Tätigkeit war.

Die Ermittlung der steuerlich abziehbaren Arbeitszimmerkosten ermitteln Sie in drei Schritten:

Schritt 1: Ermitteln Sie die Gesamtkosten, die für Ihre Immobilie angefallen sind.

Schritt 2: Ermitteln Sie den prozentualen Anteil des Arbeitszimmers im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche (Formel: Fläche des Arbeitszimmers: Gesamtwohnfläche x 100).

Schritt 3: Ermitteln Sie anhand der Ergebnisse aus Schritt 1 und 2 die abziehbaren Arbeitszimmerkosten.

Praxis-Tipp:

Anschaffungskosten für eine selbstgenutzte Immobilie dürfen grundsätzlich nicht abgeschrieben werden. Benutzen Sie jedoch aus beruflichen oder aus betrieblichen Gründen ein häusliches Arbeitszimmer, können Sie eine anteilige Abschreibung ermitteln, die dann anteilig als Werbungskosten für Ihr Arbeitszimmer geltend gemacht werden darf.

Beispiel:

Sie lassen sich ein Haus bauen. Die Anschaffungskosten für das Gebäude (ohne Anschaffungskosten für Grund und Boden) betragen 100.000 Euro. Der Anteil des Arbeitszimmers an der Gesamtwohnfläche beträgt 10%. Das Eigenheim war am 13. Januar bezugsfertig.

Anschaffungskosten für das Gebäude	100.000 Euro
2% = Jahresabschreibung => davon 10% = Werbungskostenabzug bzw. Betriebsausgabenabzug	200 Euro (100.000 Euro x 2% = 2000 Euro x 10%)
Wäre die Bezugsfertigkeit nicht im Januar gewesen, sondern erst im Mai, würde die Jahresabschreibung im Bezugsjahr nur 133 Euro betragen (200 Euro x 8/12).	

Ein häusliches Arbeitszimmer muss nahezu ausschließlich für berufliche Zwecke genutzt werden. Eine Arbeitsecke im Flur oder ein abgetrennter Bereich im Wohnzimmer stellen nach Auffassung der Finanzverwaltung leider kein steuerlich abzugsfähiges Arbeitszimmer dar (vgl. BFH Urteile vom 22.3.2016 (VIII R 24/12, VIII R 10/12).

Steuervergünstigungen für Baudenkmale

Haben Sie die Wahl zwischen dem Kauf einer herkömmlichen Immobilie und einem Baudenkmal und die geplanten Renovierungsarbeiten sind in etwa gleich hoch, sollten Sie beim Baudenkmal zuschlagen. Denn obwohl Sie diese denkmalgeschützte Immobilie zu eigenen Wohnzwecken nutzen, sind bestimmte Baumaßnahmen steuerlich begünstigt. Für folgende Baumaßnahmen dürfen die Ausgaben je nach Beginn der Baumaßnahme verteilt über zehn Jahre wie Sonderausgaben berücksichtigt werden:

- Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind.
- Baumaßnahmen an Gebäuden, die zwar selbst keine Baudenkmale sind, aber die innerhalb eines Denkmalbereichs liegen. Begünstigt sind hier Ausgaben, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes des Denkmalbereichs erforderlich sind.

Praxis-Tipp:

Voraussetzung für den Sonderausgabenabzug für Renovierungsarbeiten an einem zu Wohnzwecken genutzten Baudenkmal ist die Bescheinigung

der Denkmalschutzbehörde, dass die Renovierungskosten für die sinnvolle Nutzung als Baudenkmal notwendig waren.

Die jährliche AfA für Baumaßnahmen zur Erhaltung oder zur sinnvollen Nutzung von Objekten im Sinne dieser Vorschrift, beträgt für Baumaßnahmen im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Jahren jeweils 9%.

Beispiel:

Sie renovieren ein Denkmal, das Sie zu eigenen Wohnzwecken nutzen. Die Renovierungskosten betragen 100.000 Euro. Die Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde liegt vor. Von diesen 100.000 Euro, dürfen Sie zehn Jahre lang jährlich 9% wie Sonderausgaben steuerlich geltend machen.

Jahr 1	Sonderausgaben 9% von 100.000 Euro	9.000 Euro
Jahr 2	Sonderausgaben 9% von 100.000 Euro	.....
.....	.....	9.000 Euro
Jahr 10	Sonderausgaben 9% von 100.000 Euro	9.000 Euro

Außergewöhnliche Belastung für Renovierungs- und Umbaumaßnahmen

Renovierungsarbeiten und Umbaumaßnahmen am Eigenheim können ausnahmsweise auch als außergewöhnliche Belastung abgezogen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Schäden an Ihrem Eigenheim sind durch ein „unabwendbares“ Ereignis entstanden, beispielsweise durch Brand, Hochwasser, Sturm, Hagel, Erdbeben, Blitzeinschlag, Erdrutsch, Schnee oder durch einen Lawinenabgang.
- Sie sind behindert und müssen zur behindertengerechten Nutzung Ihres Eigenheims Umbaumaßnahmen vornehmen.

Praxis-Tipp:

Eine außergewöhnliche Belastung wird abhängig von Ihrem Familienstand und von der Höhe Ihrer Einkünfte um eine zumutbare Eigenbelastung gemindert (§33 Abs. 3 EStG). Nur der übersteigende Betrag ist letztlich als außergewöhnliche Belastung abziehbar.

Untervermietung eines Raumes im Eigenheim

Werden Teile einer selbstgenutzten Eigentumswohnung, eines selbstgenutzten Einfamilienhauses oder insgesamt selbstgenutzten anderen Hauses vorübergehend vermietet und übersteigen die Einnahmen hieraus nicht 520 Euro pro Kalenderjahr, kann aus Vereinfachungsgründen von der Besteuerung der Einkünfte abgesehen werden.

Beispiel:

Sie vermieten einer Musikband für 40 Euro im Monat einen Hobbyraum im Keller Ihres Hauses. Da die Einnahmen aus dieser Untervermietung unter 520 Euro pro Jahr liegen, müssen Sie diesen Zusatzverdienst nicht in der Steuererklärung angeben und auch nicht versteuern.

Was kann nicht abgezogen werden?

Da Sie bei Selbstnutzung Ihres Eigenheims keine Vermietungseinnahmen erzielen, dürfen die Kosten für den Kauf der Immobilie normalerweise steuerlich nicht geltend gemacht werden. Insbesondere der Abzug folgender Ausgaben ist steuerlich grundsätzlich nicht zulässig:

Diese Kosten sind steuerlich beim Eigenheim nicht ansetzbar

Maklergebühren	Abschreibung der Gebäudekosten	Schuldzinsen
Notargebühren	Kauf von Farbe für Malerarbeiten	Kauf von Pflanzen
Rasenmäher	Fahrten zur Bank wegen Finanzierung	Einbauküche

Doch kein Grundsatz ohne Ausnahme: Ein Teil der Kosten kann natürlich im Rahmen der Arbeitszimmerkosten, der Steueranrechnung für Handwerkerleistungen oder in den vorher beschriebenen Fällen als außergewöhnliche Belastung abgezogen werden.

Steuer1x1 für vermietete Immobilien

Allgemeines zur Vermietung und Verpachtung

Vermieten Sie eine Immobilie und erhalten dafür Mietzahlungen, sind die Mieteinnahmen in der Einkommensteuererklärung im Bereich Vermietung und Verpachtung zu erfassen. Doch von den Einnahmen dürfen Sie alle im Zusammenhang mit der Vermietung angefallenen Ausgaben (= im Fachjargon „Werbungskosten“) abziehen. Nur der verbleibende Differenzbetrag ist steuerlich relevant.

Praxis-Tipp:

Übersteigen die Werbungskosten die erzielten Mieteinnahmen, weil beispielsweise hohe Schuldzinsen gezahlt wurden oder wegen Renovierungskosten, entsteht ein Vermietungsverlust. Dieser Verlust kann steuersparend mit anderen Vermietungsgewinnen, mit den Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit und mit selbstständigen Gewinnen saldiert werden.

Zufluss- und Abflussprinzip bei Einnahmen und Werbungskosten

Bei Ermittlung der Einnahmen und Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung einer Immobilie gilt das strenge Zu- und Abflussprinzip des § 11 EStG. Nach dieser Vorschrift gelten je nach Zahlungsart folgende Zu- und Abflusszeitpunkte:

Zahlungsart	Zeitpunkt des Zuflusses	Zeitpunkt des Abflusses
Barzahlung	Erhalt des Geldes	Hingabe des Geldes
Überweisung	Gutschrift auf dem Bankkonto	Eingang des Überweisungsträgers bei der Bank.
Lastschrift	Gutschrift auf Bankkonto	Abbuchung vom Bankkonto
Scheck	Entgegennahme des gedeckten Schecks	Übergabe des Schecks
Kreditkarte	Zahlung durch Kreditkarteninstitut	Unterschrift auf Zahlungsbeleg bzw. Eingabe PIN
EC-Karte	Gutschrift auf dem Konto	Unterschrift auf Zahlungsbeleg bzw. Eingabe PIN
Aufrechnung	Zeitpunkt der Aufrechnungserklärung	Zeitpunkt der Aufrechnungserklärung

Ausnahme bei regelmäßig wiederkehrenden Einnahmen und Werbungskosten

Es gibt jedoch eine Ausnahme zu diesem strengen Zu- und Abflusszeitpunkten. In Einzelfällen sind Einnahmen und Werbungskosten in dem Jahr zu erfassen, in das sie wirtschaftlich gehören. Diese Ausnahmeregelung zum Zu- und Abflussprinzip greift unter folgenden Voraussetzungen:

- Es handelt sich um regelmäßig wiederkehrende Zahlungen (Miete, Zinsen, Versicherungsbeiträge).
- Diese Zahlungen erfolgen spätestens innerhalb von zehn Tagen vor oder nach dem Jahreswechsel.

Beispiel:

Die Miete für Dezember wird am 31.12. fällig. Der Mieter überweist die Miete erst am 8.1. des Folgejahres. Der Mieter hat auch die Novembermiete noch nicht bezahlt. Diese überweist er ebenfalls erst am 8.1. des Folgejahrs.

	Novembermiete	**Dezembermiete**
Erfassung der Einnahme	Im aktuellen Jahr	Im alten Jahr
Begründung	Nachzahlungen für frühere Fälligkeitszeiträume sind nicht zu berücksichtigen. Die am 8.1. nachgezahlte Miete für November ist daher im aktuellen Jahr zu erfassen	Zahlung der Dezembermiete liegt in dem 10-Tageszeitraum nach dem Jahreswechsel, zu dem die Einnahme wirtschaftlich gehört.

Besonderheiten bei der Erfassung von Mieteinnahmen

Als Mieteinnahmen müssen Sie alle Zahlungen und Zuwendungen Ihres Mieters in der Einkommensteuererklärung angeben. Typisch zu versteuernde Mieteinnahmen sind:

Mieteinnahmen	Pachteinnahmen	Umlagen- und Nebenkosten (meist in gleicher Höhe Werbungskosten)
Versicherungsleistungen	Miete für Möblierung	Einnahmen für Wohnrecht
Umsatzsteuer auf Mieten und Pachten	Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln	Erstattung von Aufwendungen

Zinseinnahmen, die Sie im Rahmen der Vermietung einer Immobilie erzielen, gehören grundsätzlich **nicht** zu den Einnahmen im Bereich Vermietung und Verpachtung in der Einkommensteuererklärung. Gemeint sind folgende Zinseinnahmen:

– **Zinsen aus Instandhaltungsrücklagen:** Zahlen Sie für eine vermietete Immobilie an einen Wohnungsverwalter Wohngeld, steckt darin meist ein Betrag, der in die Instandhaltungsrücklage fließt. Der Verwalter legt das Geld an und verwendet es, falls nötig, für Reparaturen. Die Zinsen, die durch die Anlage des Geldes erzielt werden und Ihnen zuzurechnen sind, stellen Einnahmen aus Kapitalvermögen dar, die der Abgeltungsteuer unterliegen.

– **Zinsen auf Kautionskonto:** Verlangen Sie von dem Mieter Ihrer Immobilie eine Kaution und legen diese auf einem Sparbuch an, sind die Zinsen nicht als Einnahmen aus Vermietung zu erfassen.

Praxis-Tipp:

Zahlt Ihnen ein Mieter eine Entschädigung für die vorzeitige Aufhebung eines Mietvertrags, müssen Sie diese Entschädigungszahlung zwar als Einnahme aus Vermietung und Verpachtung erfassen, Sie können beim Finanzamt jedoch die Besteuerung nach der günstigen Fünftelmethode nach § 34 EStG beantragen, weil es sich bei dieser Zahlung um

außerordentliche Einkünfte für entgehende Einnahmen handelt. Dadurch müssen Sie weniger Steuern auf diese Entschädigung zahlen.

Besonderheiten bei der Erfassung von Werbungskosten

Die Ausgaben im Zusammenhang mit der Vermietung einer Immobilie machen Sie in der Einkommensteuererklärung als Werbungskosten geltend. Beim Werbungskostenabzug sind Sie in der Beweislast. Sie müssen dem Finanzamt die Höhe der Ausgaben und den Zusammenhang der Ausgaben mit der Vermietung der Immobilie plausibel nachweisen.

Praxis-Tipp:

Als Nachweis für die Werbungskosten im Zusammenhang mit einer vermieteten Immobilie sollten Sie alle Rechnung aufbewahren und auf der Rückseite den Grund für die Ausgabe vermerken. Haben Sie keine Rechnungen (z.B. bei Fahrtkosten), notieren Sie auf einem Blatt Papier das Datum der Ausgabe, den Grund und die Höhe. Bewahren Sie diese Nachweise solange auf, bis die einmonatige Einspruchsfrist für den betreffenden Steuerbescheid vorüber ist.

Ausgaben vor dem Kauf einer zu vermieteten Immobilie

Planen Sie den Kauf einer Immobilie, die vermietet werden soll, sollten Sie alle Ausgaben im Zusammenhang mit diesem geplanten Kauf auflisten und Belege dazu aufbewahren. Hintergrund: Diese vorweggenommenen Ausgaben können steuerlich berücksichtigt werden.

Typische Ausgaben vor dem Kauf sind Fahrtkosten zu Besichtigungsterminen, Fahrtkosten zur Bank wegen der Finanzierung oder zum Notar. Hier stellt sich die Frage, wie diese Fahrtkosten vor dem Kauf steuerlich geltend gemacht werden können. Dazu sind folgende Grundsätze zu beachten:

Fahrtkosten zur Besichtigung

Besichtigungsfahrten mit dem eigenen Pkw vor dem Kauf stellen Anschaffungsnebenkosten dar. Diese Ausgaben sind dem Kaufpreis der Immobilie zuzuschlagen. Der Teil dieser Ausgaben, der prozentual auf das Gebäude entfällt, kann im Rahmen der Gebäudeabschreibung (in der Regel verteilt auf 50 Jahre) steuerlich geltend gemacht werden. Bei Fahrten mit dem Pkw dürfen Sie 0,30 Euro je gefahrenen Kilometer berücksichtigen.

Beispiel:

Nach Ihren Aufzeichnungen haben Sie vor dem Kauf einer Immobilie, die zu Vermietungszwecken genutzt werden soll, 10 Besichtigungsfahren durchgeführt (gefahrene Kilometer jeweils 120 km). Die Anschaffungskosten der Immobilie inklusive Grunderwerbsteuer betragen 100.000 Euro, wobei 40% auf den Grund und Boden entfallen.

	Anschaffungskosten Immobilie	100.000 Euro
+	Fahrten zur Besichtigung (10 Fahrten x 120 km x 0,30 Euro/km); die Kosten für diese Fahrten stellen Anschaffungsnebenkosten dar, die dem Kaufpreis der Immobilie hinzuzurechnen sind	360 Euro
=	Gesamt Anschaffungskosten Immobilie	100.360 Euro
x	60% = Gebäudewert, der abgeschrieben werden	60.216 Euro
:	50 Jahre Nutzungsdauer = Jahresabschreibung	1205 Euro

Fahrtkosten zur Bank

Fährt ein Immobilieninteressent dagegen zu seiner Bank, um ein Darlehen zur Finanzierung des Immobilienkaufs zu beantragen, stellen diese Fahrtkosten vorweggenommene Werbungskosten dar, die steuersparend mit anderen Einkünften verrechnet werden dürfen. Die Fahrtkosten betragen ebenfalls 0,30 Euro für jeden gefahrenen Kilometer im Zusammenhang mit dem geplanten Kauf der Immobilie. Diese vorweggenommenen Fahrtkosten sind in der Einkommensteuererklärung zu erfassen.

Typische Werbungskosten bei Vermietung einer Immobilie

Von den Einnahmen aus der Vermietung einer Immobilie dürfen Sie alle im Zusammenhang mit der Vermietung anfallenden Werbungskosten steuersparend abziehen. Typische Werbungskosten bei der Vermietung einer Immobilie sind:

Abschreibung der Anschaffungskosten des Gebäudes	Betriebskosten (Strom, Gas, Wasser, etc.)	Mitgliedsbeiträge Haus- und Grundbesitzerverein
Modernisierungskosten	Schuldzinsen	Grundsteuer
Gebäudeversicherungen	Instanthaltung (Gärtner, Schneeräumdienst)	Kosten für Hausmeister
Gartenpflege	Kosten für Hausverwalter	Kosten für Hausmeister
Fahrtkosten mit Pkw (tat sächliche Kosten oder 0,30 Euro/km)	Fahrtkosten für öffentliche Verkehrsmittel	Bürokosten (Telefon, Porto, Kopien, PC-
Fachliteratur für Vermieter	Abschreibung bei Möblierung	Maklerkosten, bei Suche nach neuen Mietern
Steuerberatungskosten im Zusammenhang mit der Beratung zur Vermietung	Abfindungszahlung an Mieter, wenn die Immobilie danach wieder vermietet wird	Kosten für Räumungsprozess (Schlüsseldienst, Rechtsanwalt, etc.)
Auflösung der Instandhaltungsrücklagen wegen Reparaturen	Vermietungsinserate	Zahlung für die Aufgabe eines Wohnrechts, wenn Immobilie anschließen vermietet wird.

Praxis-Tipp:

Werbungskosten dürfen Sie übrigens sogar dann geltend machen, wenn die Wohnung einen Teil oder das ganze Jahr leer stand und Sie keine Mieteinnahmen erzielt haben. Sie müssen dem Finanzamt dazu nur Ihre Vermietungsabsicht nachweisen (z.B. Beauftragung eines Maklers oder Aufzeichnungen zu Treffen mit potentiellen Mietern). Je länger die Immobilie leer steht, desto plausibler müssen Ihre Vermietungsbemühen werden (z.B. Minderung der bisher geforderten Miete, Renovierung, um die Immobilie attraktiver für potentielle Mieter zu machen). Diese

Werbungskosten ohne Mieteinnahmen (= steuerliche Verluste) dürfen steuersparend mit Einkünften aus selbstständiger Tätigkeit, aus nicht-selbstständiger Tätigkeit oder mit Vermietungsgewinnen verrechnet werden.

Ermittlung der Abschreibung für eine vermietete Immobilie

Ein interessanter Posten bei Ermittlung der Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung ist die Abschreibung der Anschaffungskosten auf das Gebäude. Abschreibung bedeutet die Verteilung der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten eines Gebäudes aus dessen geschätzter Nutzungsdauer. Die Nutzungsdauer hat das Finanzamt gesetzlich festgelegt.

Die Abschreibung der Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten eines Gebäudes wird in mehreren Schritten ermittelt.

Schritt 1	Ermittlung des Beginns der Abschreibung. Die Abschreibung beginnt mit Anschaffung (notariell festgelegtes Datum zum Übergang von Nutzen und Lasten) bzw. Fertigstellung (= Bezugsfertigkeit).
Schritt 2	Ermittlung der Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten für das Gebäude (= Abschreibungsvolumen)
Schritt 3	Ermittlung des Abschreibungssatzes je nachdem, ob das Gebäude vor dem 1.1.1925 oder danach fertiggestellt wurde.
Schritt 4	Ermittlung der Jahresabschreibung mit den Ergebnissen aus den Schritten 2 und 3.
Schritt 5	Ermittlung der zeitanteiligen Abschreibung bei Anschaffung bzw. Fertigstellung der Immobilie während des Jahres.

Ermittlung der Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten des Gebäudes

Die Bemessungsgrundlage für die steuermindernde Abschreibung bei Vermietung einer Immobilie sind die Anschaffungskosten oder die Herstellungskosten des Gebäudes. Diesen Betrag erhalten Sie, wenn Sie die gesamten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten ermitteln und den Grund- und Bodenanteil abziehen.

Ermittlungsschema für Anschaffungskosten des Gebäudes

	Kaufpreis laut Kaufvertrag	..... Euro
+	Aus den Kaufvertrag angerechnete Restschuld eines Hypothekendarlehens vom Verkäufer der Immobilie	..... Euro
-	Im Kaufpreis enthaltene Kosten für Inventar (Sauna, Einbauschrank, Möbel)	..... Euro
-	Übernommene Instandhaltungsrücklage	..... Euro
+	Anschaffungsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Gebühren des Grundbuchamts, Fahrtkosten zur Immobilienbesichtigung vor dem Kauf, Maklergebühren, Notarkosten)	..... Euro
+	Schätz- und Gutachterkosten	..... Euro
=	Gesamte Anschaffungskosten der Immobilie für Gebäude sowie Grund und Boden	..... Euro
-	Anschaffungskosten für Grund und Boden	..... Euro
+	Nachträgliche Herstellungskosten für das Gebäude (siehe III. Tz. 6)	..... Euro
=	Anschaffungskosten für das Gebäude = Bemessungsgrundlage für Abschreibung	..... Euro

Problematisch wird oftmals die Aufteilung der ermittelten Gesamtanschaffungskosten in einen Gebäude- und einen Grund- und Bodenanteil. Zur Aufteilung der Gesamtanschaffungskosten sollten Sie folgende Besonderheiten kennen:

Aufteilung im Notarvertrag: Ist im Notarvertrag der Kaufpreis für das Gebäude, das Inventar und für den Grund und Boden getrennt ausgewiesen, wird das Finanzamt diese Aufteilung nur überprüfen, wenn diese offensichtlich zu einer unzutreffenden Aufteilung führen könnte.

Hilfetool des BMF: Unter www.bundesfinanzministerium.de finden Sie eine bundeseinheitlich abgestimmte Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Kaufpreises in einen Gebäude- sowie in einen Grund- und Bodenanteil. Hier können Sie prüfen, ob Ihr vereinbarter Kaufpreis für den Grund und Boden in den Augen des Finanzamts womöglich zu niedrig ist.

Praxis-Tipp:

Nutzen Sie die Online-Steuererklärung von smartsteuer, werden Sie Schritt für Schritt durch das Programm geführt und können problemlos die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung ermitteln.

Ermittlung des linearen Abschreibungssatzes

Haben Sie die Aufteilung der Anschaffungskosten durchgeführt, haben Sie das Schlimmste bereits überstanden. Die Ermittlung des Abschreibungssatzes ist denkbar einfach. Je nach Zeitpunkt der Fertigstellung der vermieteten Immobilie gilt folgender Abschreibungssatz nach der linearen Abschreibung:

- Für nach dem 31.12.2022 fertiggestellte Gebäude gilt ein Abschreibungssatz von 3%.
- Die Abschreibung des Gebäudes beträgt 2% (= Nutzungsdauer 50 Jahre), wenn die vermietete Immobilie vor dem 01.01.2023 und nach dem 31.12.1924 fertiggestellt wurde.
- 2,5% Abschreibung (Nutzungsdauer 40 Jahre) können als Werbungskosten geltend gemacht werden, wenn die vermietete Immobilie vor dem 1.1.1925 fertig gestellt wurde.

Praxis-Tipp:

Erben Sie eine bislang vermietete Immobilie, übernehmen Sie den Abschreibungssatz von dem verstorbenen Vermieter. Dabei kann es vorkommen, dass ein anderer Abschreibungssatz, als derzeit gesetzlich festgelegt, zur Anwendung kommt. Das kann daran liegen, dass der Verstorbene von der degressiven Abschreibung Gebrauch machen durfte, die es in der Vergangenheit gab.

Ermittlung der abziehbaren Abschreibung

Die Ermittlung der Abschreibung erfolgt streng zeitanteilig. Das bedeutet, dass nur für die Monate eine Abschreibung abgezogen wird, ab dem die Immobilie Vermietungszwecken dienen soll, bezugsfertig ist und sich im Eigentum des Vermieters befindet.

Beispiel:

Sie kaufen eine vermietete Immobilie, deren Gebäudewert 200.000 Euro beträgt, am 5. Juni. Die lineare Abschreibung wird mit 2% ermittelt. Danach ergibt sich folgender Abschreibungsbetrag im Jahr des Kaufs:

	Anschaffungskosten für das Gebäude	200.000 Euro
x	2% = Jahresabschreibung für Gebäude	4.000 Euro
x	7/12 (Abschreibung nur zeitanteilig für die Monate Juni bis Dezember = 7 Monate) = Abschreibung im Erstjahr	2.334 Euro

Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen

Als Vermieter eines Baudenkmals können Sie die Herstellungskosten für Baumaßnahmen im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9% und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7% steuerlich geltend machen.

Immobilienkauf: Vorsicht vor anschaffungsnahen Herstellungskosten

Kaufen Sie eine Immobilie, die Sie vermieten möchten, sollten Sie darauf achten, dass die Sanierungs- und Renovierungskosten in den ersten drei Jahren nach dem Kauf netto nicht mehr als 15% der Anschaffungskosten für das Gebäude betragen. Wird die 15%-Grenze überschritten, liegen anschaffungsnahe Herstellungskosten vor.

Folge: Diese (Werbungs-)Kosten mindern nicht sofort Ihre Vermietungseinkünfte.

In einem Urteilsfall vor dem Finanzgericht Münster kaufte ein Ehepaar eine Immobilie, die vermietet werden sollte. Da die Fassade zu mehr als 10% beschädigt war, mussten die beiden nach der Energiesparverordnung die Fassade vollständig energetisch sanieren lassen. Und obwohl die Sanierungskosten mehr als 15% der Gebäudeanschaffungskosten betrugen, behandelten die beiden Eheleute die Sanierungskosten als sofort abziehbare Werbungskosten.

Ihre Begründung: Die Sanierungsmaßnahmen wurden Ihnen durch die Energiesparverordnung quasi behördlich bzw. gesetzlich aufgezwungen.

Auch aufgezwungene Sanierungskosten können anschaffungsnahe Aufwendungen darstellen. In § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG sind keine Ausnahmen genannt. Der Grund der Sanierung spielt bei der Beurteilung der 15%-Grenze keine Rolle.

Folge: Die Sanierungskosten stellten in dem Urteilsfall anschaffungsnahe Aufwendungen dar.

Folge: Die Sanierungskosten sind den Anschaffungskosten des Gebäudes zuzurechnen und im Rahmen der Gebäudeabschreibung (= verteilt auf 50 Jahre) als Werbungskosten zu berücksichtigen (FG Münster, Urteil v. 17.11.2014, Az. 13 K 3335/12 E).

Beispiel:

Sie kaufen ein Haus für 200.000 Euro. Auf das Gebäude entfallen vom Kaufpreis 120.000 Euro auf das Haus und auf den Grund und Boden 80.000 Euro. Das Haus soll vermietet werden. Die Sanierungskosten im Erstjahr betragen a) 20.000 Euro oder b) 10.000 Euro oder c) in den ersten drei Jahren jeweils 7.000 Euro,

	Variante a	Variante b	Variante c
Anschaffungskosten Gebäude	120.000 Euro	120.000 Euro	120.000 Euro

Sanierungskosten innerhalb der ersten drei Jahre nach Kauf	20.000 Euro	10.000 Euro	21.000 Euro
Im Verhältnis zu den Anschaffungskosten des Gebäudes	16,6%	8,33 %	17,5 %
Anschaffungsnahe Herstellungskosten	ja	nein	ja

Sonderfall: Verbilligte Vermietung

Vermieten Sie eine Wohnung oder ein Haus an einen nahen Angehörigen, wird das Finanzamt dieses Mietverhältnis im Rahmen der Einkommensteuererklärung besonders kritisch unter die Lupe nehmen. Um den vollen Werbungskostenabzug zu erreichen, haben Sie mehrere Hürden zu nehmen.

Hintergrund: Beträgt die vereinbarte Miete mit den Angehörigen nicht mindestens 50% der ortsüblichen Miete, lässt das Finanzamt nur einen anteiligen Werbungskostenabzug zu.

Praxis-Tipp:

Liegt die vereinbarte Miete unter der ortsüblichen Miete, kann mit dem Zustand der Immobilie argumentiert werden. Ist die Immobilie schon seit 20 Jahren nicht mehr renoviert worden, rechtfertigt das einen Abschlag von der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dasselbe gilt, wenn die Immobilie im Einflugbereich eines Flughafens liegt.

Beispiel:

Sie vermieten eine Immobilie an Ihre Mutter. Die vereinbarte Miete beträgt 40% der ortsüblichen Miete.

Folge: Ohne Anpassung an die neue Mindestgrenze von 50% würde das Finanzamt nur noch 40% der Werbungskosten im Zusammenhang mit der Vermietung zum Abzug zulassen.

Nachträglichen Schuldzinsenabzug

Stoßen Sie eine überteuert gekaufte, bislang vermietete Immobilie ab und der erzielte Verkaufserlös deckt nicht das noch vorhandene Immobiliendarlehen, können Sie nachträgliche Werbungskosten für die nach dem Verkauf noch anfallenden Schuldzinsen beantragen. Das gilt unabhängig davon, wie lange sich die vermietete Immobilie vor dem Verkauf in Ihrem Eigentum befand.

Die Finanzämter gewähren den Werbungskostenabzug für nachträgliche Schuldzinsen bislang nur in den Fällen, in denen die Immobilie innerhalb der Spekulationsfrist von zehn Jahren gekauft und verkauft wurde. Doch die Richter des Bundesfinanzhofs teilten diese Meinung nicht. Maßgeblich für den nachträglich en Werbungskostenabzug ist nicht die Haltedauer der Immobilie, sondern dass die Schuldzinsen durch eine Einkunftsart (hier: Vermietung und Verpachtung) anfielen (BFH, Urteil v. 8.4.2014, Az. IX R 45/13; veröffentlicht am 14.5.2014).

Veräußerungserlös muss zur Schuldentilgung eingesetzt werden

Voraussetzung für den Werbungskostenabzug für nachträgliche Schuldzinsen ist, dass der Verkäufer den gesamten Verkaufserlös zur Tilgung des noch vorhandenen Immobiliendarlehens verwendet. Wird nur ein Teil des Veräußerungserlöses zur Schuldentilgung eingesetzt und der Rest für den Kauf des Traumautos, scheidet ein nachträglicher Werbungskostenabzug aus.

Praxis-Tipp:

Die Dauer des Abzugs nachträglicher Schuldzinsen als Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung ist nicht begrenzt. Voraussetzung ist die Nutzung des Erlöses zur Schuldentilgung und dass der Erlös die Schulden nicht vollständig getilgt hat. Als Werbungskosten abziehbar sind jedoch

nur die Schuldzinsen, nicht dagegen die Beträge zur Tilgung des Immobiliendarlehens.

Umsatzsteuerpflichtige Vermietung

Vermieten Sie Immobilien nicht zu Wohnzwecken, sondern an Unternehmer für dessen Unternehmen, können Sie auf die Befreiung von der Umsatzsteuer verzichten. Sie vermieten dann umsatzsteuerpflichtig. Das hat folgende steuerliche Konsequenzen:

- Sie müssen je nach Höhe der Umsatzsteuerzahllast monatliche bzw. vierteljährliche Umsatzsteuervoranmeldungen und eine Umsatzsteuerjahreserklärung beim Finanzamt einreichen. Hierfür ist es hilfreich die Besteuerung nach vereinbarte Entgelten zu beantragen. Dann wird die Umsatzsteuer nach dem tatsächlichen und nicht nach dem vereinbarten Zahlungszeitpunkt berechnet.

- Die Umsatzsteuerschuld ist in der Umsatzsteuer-Voranmeldung zu errechnen. Die Umsatzsteuer auf die Miete wird mit der Umsatzsteuer aus Rechnungen für das Mietobjekt (sog. Vorsteuer), verrechnet. Das Ergebnis ist entweder eine Umsatzsteuerzahllast oder eine Vorsteuererstattung.

- Für die Einkommensteuer gilt: Die Umsatzsteuer stellt bei Zahlung

Privates Veräußerungsgeschäft (Spekulationsgeschäft)

Verkaufen Sie eine (geerbte) Immobilie, müssen Sie aufpassen, dass Sie den Verkaufserlös nicht mit dem Finanzamt teilen müssen. Dieses Risiko droht, wenn beispielsweise eine vermietete Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach dem Kauf veräußert wird. Im Fachjargon spricht man von einem privaten Veräußerungsgeschäft, umgangssprachlich von einem Spekulationsgeschäft. Hier ein paar Grundregeln und Ausnahmen.

Die Besteuerung des erzielten Verkaufserlöses bei einem Immobilienkauf droht immer dann, wenn eine vermietete Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach dem Kauf wieder verkauft wird. Dabei sind folgende Besonderheiten zu beachten:

- Die Unterschreitung der 10-jährigen Spekulationsfrist ist durch Vergleich zwischen dem Datum des Notarvertrags über den Kauf der Immobilie und dem Datum des Notarvertrags über den Verkauf zu überprüfen.

- Haben Sie eine Immobilie geerbt oder geschenkt bekommen, gilt der 10-Jahres-Zeitraum nicht erst ab dem Zeitpunkt des Erbes bzw. der Schenkung. Es gelten die Vorbesitzzeiten des Verstorbenen bzw. des Schenkers.

- **Konkret:** Vater erwirbt Immobilie mit Notarvertrag vom 1.4.2003, schenkt sie ohne weitere Zuzahlungen oder Gegenleistungen am 2.1.2017 seiner Tochter. Die Tochter verkauft die Immobilie am 2.5.2017.

- **Folge:** Kein Spekulationsgewinn, weil zwischen Kauf (1.4.2003) und Verkauf (2.5.2017) mehr als 10 Jahre vergangen sind. Es kann jedoch Schenkungsteuer anfallen.

- Wurde die Immobilie im Jahr des Verkaufs und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt, muss der Veräußerungserlös niemals versteuert werden, selbst wenn der Verkauf innerhalb des 10-Jahres-Zeitraums (nach dem Kauf) erfolgt. Dasselbe gilt bei vollständiger Eigennutzung zwischen Erwerb und Verkauf.

Fristberechnung: Aufschiebende Bedingung interessiert das Finanzamt nicht

Das Finanzamt benötigt zur Prüfung, ob ein Spekulationsgeschäft vorliegt oder nicht, nur die beiden Datumsangaben aus den Notarverträgen zum An- und Verkauf der Immobilie. Selbst wenn im Notarvertrag eine Bedingung eingebaut ist und der Kauf deshalb wirtschaftlich erst nach Ablauf der 10-jährigen Spekulationsfrist über die Bühne geht, ist es für das Finanzamt nicht relevant (BFH, Urteil v. 10.2.2015, Az. IX R 23/13).

Praxis-Tipp:

Achten Sie darauf, dass Sie eine Immobilie mindestens vor dem Verkauf im Jahr des Verkaufs und in den beiden Vorjahren zu eigenen Wohnzwecken nutzen oder dass zwischen dem Datum des Notar-Kaufvertrags und

dem Datum des Notar-Verkaufsvertrags mehr als 10 Jahre liegen. Nur so können Sie sich über den Verkaufserlös freuen, ohne mit dem Finanzamt teilen zu müssen.

© smartsteuer GmbH 2020 – Alle Rechte vorbehalten.
www.smartsteuer.de