

So optimieren Sie Ihr Immobilienvermögen

- Steuergestaltung bei Eigennutzung und Vermietung
- Staatliche Förderungen und Abschreibungen
- Erben und Schenken



Mandanten-Informationen

So optimieren Sie Ihr Immobilienvermögen

Inhalt

1	Die Immobilie als krisensichere Anlage	1
2	Information geht vor Aktion und Investition	1
3	Die steuerliche Weichenstellung mit Immobilien	2
4	Das Abschreibungsobjekt: Auf die Nutzung kommt es an!	3
5	Privat oder nicht privat – das ist die Frage!	3
6	Die konkreten Abschreibungsmethoden	4
6.1	Die einfache Abschreibung	4
6.2	Die erhöhte Abschreibung	4
6.3	Sonderabschreibung beim Mietwohnungsneubau	5
6.4	Laufende Investitionen richtig steuerlich einordnen	5
7	Steuerbegünstigung auch für selbstgenutzte Baudenkmale und bei Sanierung sowie Steuerfreiheit von Photovoltaikanlagen	7
8	Steuerfallen bei der Vermögensfrage: Gewerbe oder Verwaltung?	9
9	Die Immobilien-Sondersteuern	9
10	Übertragung von Familien-Immobilien: Von kalter oder warmer Hand?	9
10.1	Schenkung unter Auflage	10
10.2	Schenkung mit Widerrufsvorbehalt	11
10.3	Übertragung des Familienwohnheims	12
11	Fazit:	1

1 Die Immobilie als krisensichere Anlage

Aktuellen Studien zufolge beläuft sich das Immobilienvermögen in Deutschland auf über 10 Billionen Euro inklusive des Bodenwerts der bebauten Flächen. Ungefähr die Hälfte der Deutschen lebt im Eigenheim, und mehr streben an, mietfrei im Alter zu leben, denn die Immobilienpreise in den großen deutschen Städten legen zu. Der Verband Haus und Grund NRW geht aktuell davon aus, dass in den Ballungsräumen die Mieten um 10 % in den kommenden zwei bis drei Jahren steigen. Außerdem werden in den nächsten Jahren verstärkt Immobilien verschenkt und vererbt, wenn schließlich auch die Generation der Babyboomer in Rente geht und ihr Vermögen frühzeitig an die Kinder weitergibt. Bei dieser Weitergabe will auch das Finanzamt nicht leer ausgehen, und deshalb gilt es, steuerliche Strategien zu entwickeln, das Immobilienvermögen weiter im Familienkreis zu halten. Es folgt hier ein 10-Punkte-Plan, den Sie für ein profitables Immobilienengagement beherzigen sollten.

Schon vor 20 Jahren nannten bei einer Umfrage des Allensbacher Instituts für Demoskopie auf die Frage, mit welcher Anlage man sicher für das Alter vorsorgen könne, 82 % der Befragten¹ die Immobilie. Dieser Trend, die Immobilie besonders zu wertschätzen, ist ungebrochen, zumal andere Anlageformen zunehmend risikoreich erscheinen. Die Immobilie wird von Investoren alles andere als Klotz am Bein empfunden. Nach diesem wirtschaftlichen Aspekt sind weitere entscheidende Punkte bei einem Engagement in Immobilien von Bedeutung.

2 Information geht vor Aktion und Investition

Von diesen wirtschaftlichen Voraussetzungen abgesehen hat die Immobilie konkret insbesondere eine rechtliche und eine steuerliche Facette. Mit dem Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie dem Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht stehen gleich zwei anerkannte und hoch spezialisierte Rechtsberater dem Immobilienbesitzer zur Verfügung, aber für ein Investment spielt häufig die steuerliche Beratung die entscheidende Rolle. Denn vom Erwerb über das Halten bis zur Übertragung, gerade im Familienverbund, sind es meistens steuerliche Aspekte, die den Zyklus der Immobilie am stärksten beeinflussen und ihre Rendite fördern. Jede Aktion, die ein Immobilienbesitzer vornimmt, kann erhebliche steuerliche Folgen haben, manchmal sofort, manchmal – vielleicht sogar unverhofft – sehr viel später. Vor jeder Aktion und Investition muss der Informationsaustausch mit dem Berater stehen. Denn Immobilien und Steuern gehören in Deutschland thematisch zusammen, und, so wird gesagt, die Wohnungsbaupolitik macht nicht der Bau-, sondern der Finanzminister. Umso mehr gilt, nicht in tückische Steuerfallen zu geraten, sondern einen Leitfaden zu beherzigen.

¹ In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit in der Regel das generische Maskulinum verwendet. Die verwendete Sprachform bezieht sich auf alle Menschen, hat ausschließlich redaktionelle Gründe und ist wertneutral.

3 Die steuerliche Weichenstellung mit Immobilien

Wer eine Immobilie erwirbt, möchte diese vielleicht komplett als Familienheim nutzen. Oder er erwirbt die Immobilie, um sie zu vermieten, und zwar entweder als Wohnobjekt oder zur Ansiedlung eines Wirtschaftsbetriebs. Bereits jetzt sind die steuerlichen Auswirkungen groß: Für ein selbstgenutztes Familienhaus sind die steuerlichen Förderungen zumeist überschaubar, denn Familien wurden hier in der jüngeren Vergangenheit lediglich z. B. durch die Zahlung von Baukindergeld gefördert. Wird eine Immobilie hingegen als Renditeobjekt erworben, ist gleich ein ganzes Bündel steuerlicher Vorschriften zu beachten. Vor dem Erwerb der Immobilie sollte der Weg also beim Berater vorbeiführen. Denn ohne eine steuerliche Sicht auf die Dinge können sich bereits die ersten Fehler einschleichen. Es gilt von Anfang an, Immobilien hinter die steuerliche Brandmauer zu bringen. Zunächst wird es dem Eigentümer vielleicht auf die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten ankommen, um von seinen Investitionen zu profitieren.

4 Das Abschreibungsobjekt: Auf die Nutzung kommt es an!

Inwieweit eine Immobilie abgeschrieben werden kann, hängt von ihrer Nutzung ab. Hier sind vier Varianten denkbar.

- **Die Immobilie wird zu fremden Wohnzwecken vermietet:** Vermietet der Vermieter bzw. Eigentümer Wohnungen in seinem Mehr-Parteien-Miethaus, erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, § 21 Einkommensteuergesetz (EStG); das Gesetz mit den wichtigsten Grundsätzen für ein Immobilienengagement. Diese Einkünfte ermittelt er durch den Überschuss, der bei der Berechnung seiner Einnahmen wie der Miete über die Werbungskosten, die er für den Betrieb aufwenden muss, anfallen. Aber Vorsicht: Erbringt der Vermieter darüber hinaus weitere Leistungen und stellt Mobiliar zur Verfügung und bewirbt Gäste, bewegt er sich in einer anderen Einkunftsart und erzielt gewerbliche Einkünfte, § 15 EStG; diese Einkunftsart geht der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung vor, und es kann zudem Gewerbesteuer anfallen.
- **Die Immobilie wird zu fremdbetrieblichen Zwecken vermietet:** Hier gilt das bereits Gesagte. Die Tätigkeit des Mieters ist dabei irrelevant. Auch ein umfangreiches, vermietetes Immobilieneigentum führt nicht dazu, dieses insgesamt aufgrund des Verwaltungsaufwands als gewerblich einzustufen. Aber wieder Vorsicht: Vermietet der Eigentümer z. B. eine Immobilie an eine GmbH und ist er dabei mit dieser auch personell verflochten, kann das Finanzamt eine sog. steuerliche Betriebsaufspaltung annehmen mit erheblichen steuerlichen Konsequenzen.

- **Die Immobilie wird zu eigenbetrieblichen Zwecken genutzt:** Verwendet ein Immobilieneigentümer seine Immobilie für eigenbetriebliche Zwecke, fallen keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung an, vielmehr wird die Immobilie im Rahmen seiner Einkünfte selbst erfasst. Nutzt z. B. Ihr freiberuflich, selbstständiger Steuerberater seine Eigentumswohnung als Büro, wird diese Nutzung im Rahmen seiner Einkünfte aus selbstständiger Arbeit berücksichtigt, § 18 EStG.
- **Die Immobilie wird zu eigenen Wohnzwecken genutzt:** Wie schon erwähnt sind hier steuerliche Effekte womöglich zunächst gering, wobei es ein Abschreibungsäquivalent gibt, auf das noch eingegangen wird. Bisweilen aber wird die Immobilie beruflich mitgenutzt, indem ein häusliches Arbeitszimmer eingerichtet wird. Hier ist es möglich, steuerliche Mitnahmeeffekte zu erzielen – Thema: häusliches Arbeitszimmer.

5 Privat oder nicht privat – das ist die Frage!

Die Einordnung der Immobilie zu ihrem Berechtigten im Rahmen der Einkunftsart, Vermietung und Verpachtung oder gewerblich, hat eine weitere, wichtige steuerliche Konsequenz: Wird die Immobilie gewerblich genutzt, liegt sie regelmäßig im Betriebsvermögen, werden demgegenüber Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt, ist die Immobilie Privatvermögen. Diese Unterscheidung fließt in die Betrachtung ein, um was für eine konkrete Sache als Gebäudeart es sich handelt, und je nach Gebäudeart sind verschiedene gesetzliche Abschreibungsmöglichkeiten vorgesehen – drei Gebäudearten sind abzugrenzen:

- **Wirtschaftsgebäude:** Diese gehören zu einem Betriebsvermögen und dienen nicht Wohnzwecken.
- **Wohngebäude:** Dabei handelt es sich um Gebäude, die Wohnzwecken dienen, wobei sie sowohl Betriebs- als auch Privatvermögen sein können.
- **sonstige Gebäude:** Diese liegen im Privatvermögen, dienen aber nicht Wohnzwecken.

Beispiel: In einem viergeschossigen Gebäude vermietet der Eigentümer das Erdgeschoss an einen Supermarkt, darüber im ersten Geschoss arbeitet er in seinem Steuerbüro. Das zweite Obergeschoss vermietet er als Wohnung an eine Familie, und oben wohnt er selbst. Dann ist von vier selbstständigen Gebäudeteilen auszugehen, die gesondert beschrieben werden – unter der Voraussetzung, dass sie jeweils auch der Einkunftserzielungsabsicht dienen.

6 Die konkreten Abschreibungsmethoden

Abschreibungen bilden den Wertverlust des Gebäudes ab und dürfen den Einnahmen gegenübergestellt werden. Von Abschreibungen abgesehen, ist für Eigentümer, die ein Haus oder eine ältere Eigentumswohnung erwerben und diese danach innerhalb der ersten drei Jahre umfassend sanieren, wichtig, diese Investitionen sofort als

Werbungskostenabzug geltend machen zu können. Dieser scheitert allerdings, sofern die Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen mehr als 15 % der Anschaffungskosten (ohne Umsatzsteuer) des Gebäudes betragen. Dann handelt es sich um sog. anschaffungsnahe Herstellungskosten, die das Finanzamt als Abschreibung berücksichtigt.

6.1 Die einfache Abschreibung

Abhängig von der Art und dem Alter des Gebäudes kann die **lineare Gebäude-AfA** (Absetzung für Abnutzung) gleichbleibend in gesetzlich bestimmten AfA-Sätzen in Anspruch genommen werden.

Aus diesen AfA-Sätzen – bei vermieteten Immobilien abhängig vom Jahr der Fertigstellung 2 % pro Jahr oder 2,5 % pro Jahr sowie bei Betriebsvermögen 3 % pro Jahr oder 4 % pro Jahr – errechnen sich Abschreibungszeiten für Wirtschaftsgebäude von 33 und 25 Jahren sowie für die anderen Gebäude von 50 und 40 Jahren.

Eine andere Abschreibungsmethode ist die **degressive AfA-Ermittlung** mit abfallenden Sätzen, die allerdings für Wirtschaftsgebäude ab 1994, für sonstige ab 1995 und für Wohngebäude ab 2006 nicht mehr vorgesehen ist. Ein Wechsel zwischen den beiden Abschreibungsmethoden findet grundsätzlich nicht statt, sondern ist nur in Ausnahmefällen möglich.

Im Dezember 2022 wurden mit dem Jahressteuergesetz einige Änderungen zugunsten der Steuerzahler auf den Weg gebracht. Die eingangs beschriebenen linearen Abschreibungen für Wohngebäude, die nach dem 31. Dezember 2022 fertiggestellt worden sind, betragen jährlich 3 %. Bislang waren 2 % abzugsfähig. Wer allerdings Bestandsimmobilien anschafft, profitiert nicht, sondern für ihn bleibt es bei der bisherigen Abschreibungsmethode.

6.2 Die erhöhte Abschreibung

Einen echten Steuerspar-Turbo hat der Gesetzgeber bei bestimmten Gebäuden oder in bestimmten Gebieten eingeschaltet und gewährt anstatt der beschriebenen Absetzungen hier erhöhte Absetzungen:

- Gebäude in Sanierungsgebieten und in städtebaulichen Entwicklungsbereichen, § 7h EStG und
- Baudenkmale, § 7i EStG.

Unabhängig von diesen Fällen gibt es nicht nur für Vermieter, sondern auch für Selbstnutzer von Baudenkmalen und für schutzwürdige Kulturgüter als Äquivalent besondere Steuerbegünstigungen, § 10f EStG und § 10g EStG.

Begünstigt nach § 7h EStG sind Herstellungskosten für Maßnahmen (des Vermieters), die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgemäßen Verwendung dienen, wenn das Gebäude wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll und sich der Eigentümer gegenüber der Kommune

verpflichtet. Nach § 7i EStG können Vermieter eines Baudenkmals die Begünstigung beanspruchen für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung notwendig sind. Aktuell gelten Baudenkmale als letzte Steueroase, denn acht Jahre lang können bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % der nachträglichen Herstellungskosten abgesetzt werden, sodass im Ergebnis 100 % abgeschrieben werden; das gilt auch im Rahmen des § 7h EStG. Eine Deckelung der Kosten ist nicht vorgesehen, ebenso ist die Abschreibung simultan für verschiedene Objekte möglich. Allerdings fallen unter die Begünstigung Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die bei einem kompletten Neubau nicht in Betracht kommen. Wer im Rahmen eines Erwerbermodells z. B. ein Bauträgerprojekt erwirbt, sollte den Grundsatz beachten: Erst kaufen, dann renovieren! Anschaffungskosten für Grund und Boden sowie für das Altbau bleiben außen vor, sodass sich die Vertragsgestaltung auf die allein begünstigten Renovierungsmaßnahmen konzentriert. Die Baumaßnahmen sind im Vorfeld abzustimmen mit der zuständigen kommunalen Denkmalbehörde. Unerheblich ist, ob das Baudenkmal im Privat- oder Betriebsvermögen liegt. Erhöhte Abschreibungen sind im Rahmen einer gewerblichen oder anderen Nutzung möglich.

6.3 Sonderabschreibung beim Mietwohnungsneubau

Der Bundesrat hatte am 28. Juni 2019 den Sonderabschreibungen beim Mietwohnungsneubau zugestimmt, § 7b EStG. Das Gesetz ermöglichte privaten Investoren, befristet für 4 Jahre 5 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten einer neuen Wohnung bei der Steuer geltend zu machen – zusätzlich zur bereits geltenden linearen Sonderabschreibung. Diese Regelung sollte bis 2022 gelten. Auch hier hat der Gesetzgeber zugunsten der Steuerzahler jetzt nachgebessert. Die Neuregelung gilt nun bis 2026. Dabei ist weiter neu, dass die Voraussetzungen an die Wohnung zukünftig an bestimmte Effizienzvorgaben gekoppelt sind. Außerdem gelten neue Baukostenobergrenzen und eine veränderte maximal förderfähige Bemessungsgrundlage.

6.4 Laufende Investitionen richtig steuerlich einordnen

Auch während der Nutzungszeit sind Investitionen vorab steuerlich zu klären. Denn es kommt auf die Gewerke an, ob sie direkt als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben abziehbar sind oder über Jahre abgeschrieben werden – Stichworte: Werbungskosten Vermietung und haushaltsnahe Leistungen nach § 35a EStG; zu Letzterem wird im Folgenden noch ausgeführt. Hier ist der vorherige Gang zum Steuerberater genauso wichtig wie die sorgfältige Auswahl des Bauunternehmens oder Handwerkers.

7 Steuerbegünstigung auch für selbstgenutzte Baudenkmale und bei Sanierung sowie Steuerfreiheit von Photovoltaikanlagen

Bei Baudenkmalen und bei Objekten in Sanierungsgebieten kann der Selbstnutzer allerdings als Abschreibungsäquivalent Sonderausgaben geltend machen. Er kann nach § 10f EStG für Aufwendungen an seinem Gebäude zehn Jahre lang jeweils 9 % wie Sonderausgaben abziehen, also insgesamt 90 %. Kein Sonderausgabenabzug ist möglich, wenn es sich um den Neu- oder Wiederaufbau eines Gebäudes handelt. Dieser Sonderausgabenabzug ist auf ein Objekt beschränkt. Zusammenlebende Ehegatten dürfen Abzugsbeträge bei insgesamt zwei Gebäuden in Anspruch nehmen.

Eine große Erleichterung hat der Gesetzgeber mit dem Jahressteuergesetz 2022 für Betreiber von Photovoltaikanlagen geschaffen. Betreiber erzielen nämlich Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die Neuregelung sieht eine vollständige Steuerfreiheit kleinerer und mittlerer Anlagen vor. Bei neuen Anlagen gilt ab dem 01. Januar 2023 der neue Umsatzsteuersatz von 0 Prozent.

Profitieren können Eigentümer und unter Umständen sogar ein sog. Vorbehaltsnießbraucher eines zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäudes von der Steuerermäßigung nach § 35c EStG bei energetischen Sanierungen. Gefördert werden Maßnahmen der Wärmedämmung, des Fensteraustauschs oder des Heizungseinbaus. Voraussetzung ist, dass das begünstigte Gebäude bei der Durchführung der entsprechenden Maßnahme älter als zehn Jahre ist und innerhalb der EU oder dem Europäischen Wirtschaftsraum liegt. Die Förderung kann für mehrere einzelne Maßnahmen an einem Objekt beansprucht werden. Über drei Jahre verteilt können 20 % der Aufwendungen von der Steuerschuld abgezogen werden, insgesamt höchstens 40.000 Euro.

Folgende weitere Zutaten-Punkte machen ein Engagement attraktiv:

Besteht das Gebäude aus mehreren selbstgenutzten Eigentumswohnungen, gilt jede Wohnung als ein begünstigtes Objekt; Aufwendungen für das gesamte Gebäude sind anteilig zuzuordnen. Schließlich kann die Förderung auch für mehrere Objekte beansprucht werden, also für eine Hauptwohnung und eine für Dauernutzung zulässige Wochenendwohnung, und zwar auch für die zugehörigen Räume wie Keller und sogar Garagen.

Acht einzelne energetische Maßnahmen sieht § 35c EStG für eine Begünstigung vor:

- Wärmedämmung von Wänden
- Wärmedämmung von Dachflächen
- Wärmedämmung von Geschossdecken
- Erneuerung von Fenstern oder Außentüren
- Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage
- Erneuerung der Heizungsanlage
- Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsverbesserung
- Verbesserung bestehender Heizungsanlagen, wenn diese älter als zwei Jahre sind.

Anders als bei der Steuerermäßigung für haushaltsnahe Handwerkerleistungen nach § 35a EStG werden auch die Materialkosten begünstigt. Für die Steuerermäßigung ist erforderlich, dass das ausführende Fachunternehmen eine Bescheinigung nach amtlich vorgeschriebenem Muster ausstellt, die beim Finanzamt einzureichen ist. Es kann sich schließlich anbieten, Förderungen nach § 35c EStG und § 35a EStG gegeneinander abzuwägen oder zu kombinieren.

Allerdings ist bei der Steuerfreiheit der Photovoltaikanlagen trotzdem Vorsicht geboten, denn es sind weitere Details zu beachten, so dass vorab das Gespräch mit dem Berater zu suchen ist – Stichworte: Gebäudeart und Einkunftsart des Steuerpflichtigen.

8 Steuerfallen bei der Vermögensfrage: Gewerbe oder Verwaltung?

Für die Frage, wie wertvoll ein Immobilienvermögen tatsächlich ist, ist nicht allein die Qualität der jeweiligen Immobilien ausschlaggebend, sondern entscheidend ist häufig ihre steuerliche Einordnung. Hier können Immobilieneigentümer schnell in Steuerfallen tappen, insbesondere, wenn sie den Nutzungszweck einer Immobilie ändern oder die Immobilie verkaufen.

▪ Steuerfalle Nr. 1: **Gewerblicher Grundstückshandel und Spekulationsgeschäft**

Wer in rascher Folge – auch als Eigentümer mehrerer Immobilien – an- und verkauft, kann als gewerblich eingestuft werden, obwohl sich die Immobilie an sich im Privatvermögen befindet und ein Verkauf normalerweise nicht der Einkommensteuer unterliegt. Denn lediglich ausnahmsweise, wenn das Grundstück innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb veräußert wird, kann ein Spekulationsgeschäft angenommen werden mit der Folge, dass ein entsprechender Gewinn aus dem Verkauf gesondert versteuert werden muss nach § 23 EStG. Demgegenüber nimmt das Finanzamt einen gewerblichen Grundstückshandel mit der Folge einer Besteuerung aus dem Verkauf an, wenn innerhalb von etwa fünf Jahren mehr als drei Objekte verkauft werden, die schon in Veräußerungsabsicht erworben wurden oder die bebaut wurden (Drei-Objekt-Grenze). Diese Grenze und der Zeitraum sind allerdings nicht starr, sondern mit Ausnahmen sowohl zugunsten als auch zulasten des Immobilieneigentümers flexibel – es kommt auf den Einzelfall an.

▪ Steuerfalle Nr. 2: **Die sog. Betriebsaufspaltung**

Die Steuerverwaltung qualifiziert auch Einkünfte aus einer rein vermögensverwaltenden Tätigkeit wie der Vermietung und Verpachtung zu Einkünften aus Gewerbebetrieb, wenn es sich um einen Fall einer sog. Betriebsaufspaltung handelt. Ein typischer Fall liegt vor, wenn eine Personengesellschaft, z. B. eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, ein Grundstück als wesentliche Betriebsgrundlage an eine Kapitalgesellschaft, z. B. eine GmbH, überlässt und eine Person oder mehrere Personen gemeinsam beide Unternehmen beherrschen. Hintergrund dieser von Unternehmern gewählten Organisationsform ist, wertvolle Grundstücksvermögen aus dem risikobehafteten operativen Unternehmens-Geschäft herauszuhalten. Wird das operative Geschäft beendet, was auch für den Erbfall gilt, stellt dies auch für die grundstücksbesitzende Gesellschaft eine Aufgabe des Betriebs dar, und es droht eine Betriebsbesteuerung durch die Aufdeckung seiner stillen Reserven. Entscheidend ist, eine Betriebsaufspaltung jederzeit schneller zu erkennen als das Finanzamt, andernfalls droht ein gewaltiges Steuergewitter.

▪ Steuerfalle Nr. 3: **Die Liebhaberei**

Was womöglich zunächst ungefährlich erscheint, entpuppt sich am Ende als Steuer-Verhängnis. Von Liebhaberei spricht das Finanzamt, wenn ernsthaft keine Einkunftserzielungsabsicht vorliegt. Zwar liegen objektiv die Merkmale einer Einkunftsart vor, wie z. B. im Rahmen von Vermietung und Verpachtung, allerdings fehlt subjektiv der Wille, einen Gewinn oder Überschuss zu erwirtschaften. Eine Liebhaberei liegt aber erst vor, wenn längere Verlustperioden bestehen und mit den Verlusten andere Einkünfte niedrig gerechnet werden. Dauerhaft duldet das Finanzamt eine derartige Verrechnung nicht, sondern führt Prognoserechnungen durch, wann ein Überschuss entstehen muss. Im Ergebnis werden bei reiner Liebhaberei dann Verluste nicht anerkannt.

Um am Ende nicht als Verlierer gegenüber Ihrem Finanzamt dazustehen, vertrauen Sie sich rechtzeitig einem Berater an, wie Ihr Engagement eingeschätzt wird.

9 Die Immobilien-Sondersteuern

Die Grundlagen der Immobilienbesteuerung finden sich im normalen Steuerrecht, also im Einkommensteuer- und Umsatzsteuerrecht. Speziell das Halten von Immobilien wird besteuert über die Grundsteuer, die in die Kassen der Kommunen fließt. Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, dass die Bewertungsgrundlagen der Grundsteuer verfassungswidrig sind und der Gesetzgeber ein neues Wertermittlungssystem beschließen muss. Das ist inzwischen zwar geschehen, und die Steuerzahler sollten bei der Ermittlung mitwirken. Allerdings bestehen schon jetzt wiederum Zweifel, ob es dem Gesetzgeber auch gelungen ist, verfassungsgemäße Werte vorgegeben zu haben. Der Bund der Steuerzahler hat den Eigentümern geraten, vorsorglich gegen entsprechende Bescheide Einspruch einzulegen.

Eine weitere Spezialsteuer ist die Grunderwerbsteuer, die beim Erwerb einer Immobilie anfällt. Hierbei handelt es sich um eine Steuer, die in die Kassen der einzelnen Bundesländer fließt; in einigen Ländern ist sie in den vergangenen Jahren erheblich erhöht worden. Deshalb ist jeder Erwerb einer Immobilie sorgfältig zu prüfen. Bei der Übertragung von Immobilien im Familienkreis fällt die Grunderwerbsteuer regelmäßig nicht an, allerdings sind bei speziellen Schenkungsvorgängen gerade im erweiterten Familienkreis Besonderheiten zu beachten.

10 Übertragung von Familien-Immobilien: Von kalter oder warmer Hand?

Bei der Übertragung von Immobilien im Familienkreis ist insbesondere die Weitergabe zu Lebzeiten im Wege vorweggenommener Erbfolge – von warmer Hand – von Interesse. Dadurch gelangt die Nachfolgeneration frühzeitig in den Besitz einer Immobilie, und die steuerlichen Freibeträge können alle zehn Jahre neu in An-

spruch genommen werden. Oft wollen die Schenker aber das Zepter nicht ganz aus der Hand geben, zumal Immobilien regelmäßig einen großen Wert verkörpern. Seit Anfang des Jahres 2023 werden Immobilien bei Schenkung und Erbschaft höher bewertet. Der Eigentümerverband Haus und Grund hält Steigerungen von rund 20 % bis 30 % für möglich. Und bereits durch die Erbschaftsteuerreform von 2009 liegen nun die Steuerwerte der Immobilien nahe an den Verkehrswerten, die zudem ebenfalls in den vergangenen Jahren stark gestiegen sind. Die Erbschaftsteuerfrage verschärft sich, zumal die früher entscheidenden niedrigen Einheitswerte nicht mehr heranzuziehen sind. Deshalb ist die Beratungspraxis mit ihren Möglichkeiten, Erbschaftsteuerzahlungen zu drücken, jetzt gefragt; diese greift auf verschiedene Schenkungsvarianten zurück.

10.1 Schenkung unter Auflage

Bei dieser Variante legt der Schenker dem Beschenkten eine Verpflichtung auf, häufig einen sog. Nießbrauch, insbesondere ein Wohnrecht, die in das Grundbuch eingetragen wird. Damit wird rechtlich der Wert der Schenkung gemindert und die Verwendung der Immobilie eingeschränkt. Gerade bei vermieteten Immobilien behalten sich die Schenker einen Nießbrauch vor, der ihnen weiter – wie der Name nahelegt – den Gebrauch ermöglicht. Konkret geht es bei diesem Vorbehaltsnießbrauch darum, dass der Schenker das Objekt weiter z. B. zur Vermietung nutzen kann, sodass bei ihm die Einnahmen sowie die Kosten und die Möglichkeit verbleiben, die Abschreibungen steuerlich in Anspruch zu nehmen. Schließlich wird im Ergebnis Schenkungsteuer gespart, und auch bei Wegfall des Nießbrauchs mit dem Tod des Schenkers erhält die Finanzverwaltung keinen Zuschlag durch eine Erbschaftsteuer auf die zwischenzeitliche Werterhöhung. Da Vermögen alle zehn Jahre steuerfrei im Rahmen des Freibetrags in Höhe von 400.000 Euro an die Kinder übertragen werden kann, lässt sich dieses Modell vorausschauend turnusmäßig praktizieren.

Womöglich kann der Nießbrauch mit der Zeit hinderlich sein, weil sich die Interessen der Beteiligten geändert haben. Auch für diese Fälle hält die Beratungspraxis Exit-Lösungen bereit, damit möglichst wenig steuerlicher Schaden entsteht. Musterbeispiel der Beendigung eines Nießbrauchs ist die Veräußerung der mit dem Nießbrauch belasteten Immobilie durch den Eigentümer, wenn der Erwerber an dem Bestand des Nießbrauchs kein Interesse hat. Hier gilt es, besonders vorausschauend vorzugehen, um mit der Steuerumgehung nicht in den steuerlichen Gestaltungsmissbrauch zu rutschen.

10.2 Schenkung mit Widerrufsvorbehalt

Bei dieser Variante wird sogar eine Rückfallklausel an den Schenker vereinbart, ohne dass die Wohltaten der Steuerbefreiung später wegfallen. Allerdings wird empfohlen, von einem freien Rückforderungsrecht Abstand zu nehmen, da z. B. für die Zuordnung von Einkünften einzeln aufgeführte Rückforderungsrechte unschädlich sind. Notariell sind verschiedene Rückabwicklungsansprüche möglich, wobei die Steuerberaterpraxis häufig ein sog.

vertragliches Rückforderungsrecht favorisiert. Entsprechend soll der Schenker z. B. seine Immobilie zurückverlangen, wenn

- der Beschenkte vor ihm stirbt, ohne dass die Immobilie nur an leibliche Abkömmlinge übergeht;
- der Beschenkte oder deren Ehegatte Scheidungsklage erhebt;
- der Schenker dem Beschenkten den Pflichtteil entziehen darf, also im Falle eines unwürdigen Verhaltens;
- über das Vermögen des Beschenkten das Insolvenzverfahren eröffnet wird;
- der Beschenkte geschäftsunfähig oder beschränkt geschäftsfähig oder ein Betreuer bestellt wird.

In letzterem Fall mag sich der Schenker nicht mit einem Betreuer auseinandersetzen.

In einer alternden Gesellschaft rückt schließlich das Motiv, Pflegedürftigkeit ignorierend auch kleineres Vermögen für die Nachfolgeneration durch Übertragung zu Lebzeiten zu sichern, ebenfalls in den Fokus. Hier könnte wiederum der Sozialhilfeträger seinen Hebel ansetzen und einen Anspruch auf Rückforderung des Geschenks von Eltern an Kinder auf sich selbst geltend machen. Zu beachten ist, dass die Rückforderung einer Schenkung ausgeschlossen ist, wenn bei Eintritt einer Bedürftigkeitslage beim Schenker seit seiner Leistung zehn Jahre verstrichen sind.

10.3 Übertragung des Familienwohnheims

Die Übertragung des eigengenutzten Familienwohnheims ist ein besonders attraktives Steuersparmodell im engeren Familienverbund, da hier keine betragsmäßige Obergrenze besteht. Lediglich die Größe der Wohnung ist zu beachten, wobei 200 qm weit bemessen sind und das auch nur, wenn im Erbschaftsfall, also von kalter Hand, das Heim auf Kinder oder Enkel übergeht – anders, wenn an den Ehegatten zu Lebzeiten verschenkt wird. Drei Varianten der kompletten Steuerbefreiung sieht das Gesetz vor, § 13 Abs. 1 Nr. 4a, 4b, 4c ErbStG:

- **Zuwendungen unter Lebenden**, wobei allein der Ehegatte oder der eingetragene Lebenspartner begünstigt wird, aber nicht Kinder oder Enkel. Begünstigt ist bereits der Miteigentumsanteil – wie normalerweise bei einem gemeinsam erworbenen Familienhaus. Weiter sind aber auch finanzielle Zuwendungen in diesem Rahmen begünstigt, also wenn der Schenker u. a. nachträgliche Herstellungs- oder Erhaltungsaufwendungen begleicht.
- **Vererben an den Ehegatten**, wobei bei dieser Variante der Verstorbene in dem Familienheim grundsätzlich eine eigene Wohnung als Lebensmittelpunkt genutzt haben muss, auch der Überlebende diese genutzt haben muss oder unverzüglich selbst nutzt und schließlich der Erbe grundsätzlich zehn Jahre nach dem Erbfall zu eigenen Wohnzwecken nutzt.
- **Vererben an ein Kind oder einen Enkel**, wobei hier weitgehend die Voraussetzungen vorliegen müssen wie bei Vererben an den Ehegatten.

Die Gleichheit von Schenkung und Erbfolge führt dazu, das Familienhaus bei der steuerlichen Gestaltungspraxis ungenügend zu Lebzeiten zu berücksichtigen. Das kann problematisch werden, denn die Steuerfreiheit im Erbfall gilt nur, wenn im Anschluss das Familienheim zu eigenen Wohnzwecken für die Dauer von zehn Jahren genutzt wird. Wird die Frist nicht eingehalten, droht eine Nachversteuerung. Diese Nachteile gilt es folglich zu vermeiden.

Festzuhalten ist also, dass ein Familienhaus steuerfrei im Wege der Schenkung übertragen werden kann, wenn sich dort eine eigengenutzte Wohnung befindet, die den Mittelpunkt des Lebens bildet; ausgeschlossen sind u. a. Wochenendwohnungen. Unerheblich ist ein Arbeitszimmer in der Wohnung oder eine berufliche Mitbenutzung. Entscheidender Vorteil gegenüber dem Erbfall ist im Ergebnis, dass es unerheblich ist, wenn das Familienheim nach der Schenkung veräußert oder vermietet wird. Konkret: Ist z. B. der Ehemann alleiniger Eigentümer und beabsichtigt die Ehefrau, im Falle seines Vorversterbens nicht weitere zehn Jahre in dem gemeinsame Familienhaus zu bleiben, bietet es sich an, das Haus im Wege der Schenkung zu übertragen.

Dabei bietet es sich schließlich an, die Schenkung unter Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs zu vereinbaren. Denn verstirbt die Ehefrau vor dem Ehemann, würde wiederum die Frist von zehn Jahren greifen. Mit dem Schenkungswiderruf bekommt der Ehemann das Eigentum zurück. Steht das Familienheim im Miteigentum beider Ehepartner ist ein Widerrufsvorbehalt wechselseitig zu gestalten, eine kompliziertere Variante, die einer besonderen Beratung bedarf.

11 Fazit:

Immobilien und Steuern gehören hierzulande zusammen. Aufgrund strenger mietrechtlicher Regelungen müssen Renditen zusätzlich mit dem Einsparen von Steuern eingefahren werden. Dabei durchläuft die Immobilie regelmäßig den Zyklus über Erwerb, Halten und Übertragung. Jedes einzelne und noch so klein anmutende Engagement ist jedoch sorgfältig zu bedenken und sollte nicht ohne eine vorherige gründliche steuerliche Beratung umgesetzt werden. Denn über jedem Immobilien-Engagement hängt immer auch das steuerliche Damoklesschwert, das schnell ein vermeintlich ertragreiches Geschäft zunichte macht. Informieren Sie sich darum stets vorab. Beherzigen Sie deshalb hier Ihren 10-Punkte-Plan für ein erfolgreiches Immobilien-Engagement.

Impressum

DATEV eG, 90329 Nürnberg (Verlag)

© 2023 Alle Rechte, insbesondere das Verlagsrecht, allein beim Herausgeber.

Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt erstellt, erheben keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung und ersetzen nicht die Prüfung und Beratung im Einzelfall.

Diese Broschüre und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung der DATEV eG unzulässig.

Eine Weitergabe des E-Books an Dritte ist nicht erlaubt.

Aus urheberrechtlichen Gründen ist eine Veröffentlichung z. B. in sozialen Netzwerken oder auf Internet-Homepages nicht gestattet.

Im Übrigen gelten die Geschäftsbedingungen der DATEV eG.

Angaben ohne Gewähr

Titelbild: © Brian Jackson/www.stock.adobe.com

Stand: Februar 2023

DATEV-Artikelnummer: 12659

E-Mail: literatur@service.datev.de

Belbook, Satzweiss.com GmbH, 66121 Saarbrücken (E-Book-Konvertierung)