

Wohneigentum

Insgesamt ist die steuerliche Situation bei Wohneigentum äußerst komplex. Im Folgenden kann deshalb nur ein Abriss dargestellt werden. Es werden die wichtigsten Fragen erörtert, die man sich selbst bzw. seinem Steuerberater *zuvor* fragen sollte.

In der eigenen Wohnung zu wohnen mag aus vielerlei Gründen erstrebenswert sein. Steuerlich gibt es seit dem 01.01.2007 jedoch gar keine Förderung mehr. Es gibt ggf. jedoch eine Riester Förderung für die selbst genutzte Immobilie (Wohn-Riester). Wie bei jeder Riester Förderung müssen die Darlehensverträge hier entsprechend zertifiziert sein, wodurch sich die Konditionen i. A. derart verschlechtern, dass sich netto keine Förderung mehr ergibt. Für die Details sollte man sich *unabhängig* beraten lassen, also gerade nicht durch eine Bausparkasse, etc.

1. Die vermietete Immobilie

Bei einer vermieteten Immobilie lassen sich alle Kosten steuerlich absetzen. Im Gegenzug müssen die Einnahmen als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung versteuert werden. Zu den Kosten zählen ganz wesentlich 2 % der Herstellkosten als Abschreibung und die Hypothekenzinsen. Nicht abschreiben lässt sich das Grundstück, da es sich ja nicht abnutzt. Wenn jemand ein Grundstück kauft und dann darauf ein Haus baut, so steht der Wert des Grundstücks fest. Wenn man jedoch eine Immobilie kauft, so ist es nicht klar, welcher Teil des Kaufpreises auf das Grundstück entfällt. Eine Festlegung im Kaufvertrag mag hilfreich sein, ist aber nicht verbindlich für das Finanzamt. Im Zweifelsfall hilft hier nur ein (oft teures) Gutachten eines Sachverständigen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die wenig beachtete Geschossflächenzahl. Sie ist das Verhältnis von der Fläche aller Geschosse und der Grundstücksfläche. Sie wird von den Kommunen festgelegt. In Innenstädten ist sie häufig vier oder höher, in ländlichen Wohngebieten jedoch viel kleiner. Wenn die tatsächliche Geschossflächenzahl kleiner ist als die erlaubte, so hat man das Grundstück nicht vollständig ausgenutzt, und der Wert des Grundstückes reduziert sich entsprechend und die gesamte Abschreibung wird größer (vgl. Urteil Finanzgericht Köln vom 14.01.1988, EFG 1988 S. 294; Urteil Finanzgericht Düsseldorf vom 10.09.1993, EFG 1994 S. 190).

Insgesamt wird bei vermieteten Immobilien häufig versucht die Kosten (durch Abschreibungen) hoch zu halten, um ggf. Verluste geltend zu machen. Das ist auch der Hintergrund vieler so genannter Steuersparmodelle. Normalerweise kann man durch Verluste auch nach Steuern keine Gewinne erzeugen. Bei Immobilien sind bei Verkauf nach einer Frist von zehn Jahren alle Verkaufsgewinne steuerfrei. (In den meisten anderen Staaten ist das nicht so, siehe auch 3) Somit ist es möglich, dass man selbst bei sehr geringen oder gar keinen Mieteinnahmen nach Steuern einen Gewinn erzielt.

Beim steuerfreien Verkauf von Immobilien gibt es eine wichtige Ausnahme, die vielen erst bewusst wird, wenn es zu spät ist. Wenn man nämlich mehr als drei Objekte innerhalb von drei Jahren verkauft, so ist das gewerblicher Grundstückshandel (zu versteuern gemäß § 15 EStG), und man muss Einkommensteuer und ggf. Gewerbesteuer zahlen. Nach dem BFH-Urteil vom 06.04.1990, III R 28/87 gilt das zwar nicht für *bebaute* Grundstücke, die länger als zehn Jahre gehalten wurden, aber in jedem Fall für unbebaute Grundstücke. Das führt z. B. zu einer sehr großen Steuerlast für Landwirte (oder deren Erben), die parzellierte Grundstücke als Bauland verkaufen. Verkaufen sie dagegen das ganze Land an z. B. einen Bauträger, der es anschließend in Baugrundstücke aufteilt, so ist das i. A. völlig steuerfrei. (Für den Bauträger ist das steuerneutral)

Aus dem Obigen folgt insgesamt, dass es sehr sinnvoll sein kann, eine Immobilie möglichst günstig an nahe Verwandte wie z. B. Kinder zu vermieten. So wird die Steuerersparnis maximiert und die eigentlichen Verluste verbleiben in der Familie. In der Tat ist die Vorgehensweise sehr zu empfehlen und völlig legal. Bei selbst betreuten Modellen wurden so bis zu 30 % der Gesamtkosten gespart! Eine ausführliche Beratung ist hier jedoch dringend angeraten. Die größte Gefahr liegt in einer zu günstigen Vermietung. Dadurch kann es dazu kommen, dass keinerlei Steuervorteile mehr gewährt werden. Das kann auch im Nachhinein erfolgen, wodurch die gesparten Steuern (zuzüglich Zinsen) zurückbezahlt werden müssen. In extremen Fällen kann es sogar zu einer Steuerstraftat kommen.

2. Gemischt genutzte Immobilien

Das typische Beispiel für eine gemischt genutzte Immobilie ist ein Zweifamilienhaus; eine Wohnung wird selbst bewohnt und die andere vermietet. Im Prinzip ist es so als ob man eine eigene Immobilie bewohnt und zusätzlich Wohneigentum vermietet. Es gibt jedoch ein paar Besonderheiten.

Bei vermieteten Objekten kann man die Herstellkosten und Hypothekenzinsen steuerlich absetzen. Wer also zwei Objekte baut, sollte auf Folgendes achten:

- Das selbst bewohnte Objekt sollte möglichst schuldenfrei sein, das vermietete sollte die gesamte Schuldenlast tragen.
- Die Herstellkosten des selbst genutzten Objektes sollten niedrig sein, die des vermieteten hoch.

Der erste Punkt lässt sich sehr leicht erreichen. Man verwendet das gesamte Eigenkapital für das selbst genutzte Objekt und die Hypothek lastet dann auf dem vermieteten. Diese Aufteilung darf beliebig getroffen werden, sie lässt sich jedoch nicht im Nachhinein ändern. Ggf. verlangt die Bank für eine hohe Beleihung auch höhere Zinsen, aber das ist letztlich Verhandlungssache. Hier ist die Hausbank vermutlich der beste Ansprechpartner.

Bei der Aufteilung der Herstellkosten kann man natürlich nicht beliebig vorgehen. Sie müssen im Einklang mit den tatsächlich verbauten Materialien stehen. Andererseits besteht in Deutschland Vertragsfreiheit. Wer zwei Objekte baut, wird sicher einen Rabatt bekommen, und es ist nicht untypisch, dass das zweite Objekt günstiger wird, da es dem Lieferanten auch weniger Kosten verursacht.

Die Abschreibung läuft im Allgemeinen ab der Fertigstellung, wobei mit Fertigstellung nicht notwendig die komplette Fertigstellung gemeint ist. Eine Immobilie ist fertiggestellt, wenn die „wesentlichen Bauarbeiten abgeschlossen“ sind (BFH Urteil vom 25.07.1980, BStBl. 1981 II S. 152). Sofern zwei Zimmer, Küche, Bad und Toilette uneingeschränkt genutzt werden können und nur Wohn- und Esszimmer noch nicht fertiggestellt sind, so ist ein Einzug zumutbar und die Wohnung gilt (steuerlich) als fertiggestellt (BFH Urteil vom 07.04.1987, BStBl. 1987 II S. 567). Es kommt nicht auf den tatsächlichen Bezug oder die Abnahme der Baubehörde an. Somit kann die Abschreibung ggf. frühzeitig beginnen. Ein besonderer Vorteil folgt, wenn die vermietete Einheit bereits zum Jahresende fertig gestellt ist (im obigen Sinne) die selbstbewohnt aber noch nicht, weil z. B. die Toilette noch fehlt. In diesem Fall lassen sich im ersten Jahr 2 % aller entrichteten Herstellkosten absetzen, also auch die, die sich auf die zukünftig selbst genutzte Wohneinheit beziehen. (BMF Schreiben vom 21.12.2004, BStBl. 2005 I S. 305 und BMF Schreiben vom 31.12.1994, BStBl. 1994 I S. 887, Ziffer 53; Verfügung der OFD Frankfurt am Main vom 22.02.2000, FR 2000 S. 528)

Aus dem obigen könnte man auf die Idee kommen z. B. mit Freunden ein Doppelhaus zu bauen. Jeder baut eine Hälfte und vermietet sie an den Anderen. Diese wechselseitige Vermietung würde für beide Seiten die steuerlichen Vorteile einer Vermietung bringen, obwohl jeder sachlich, objektiv betrachtet im Eigenheim wohnt. Und genau darin liegt das Problem. Es liegt damit ein Gestaltungsmissbrauch gemäß § 42 AO vor, und das „Steuersparmodell“ wird nicht anerkannt.

Dazu gibt es jedoch eine interessante Ausnahme. Wenn z. B. Eltern ihren Kindern eine Immobilie zu günstigen Konditionen vermieten (vgl. 1 oben) und den Kindern danach Ihre eigene selbst bewohnte Wohnung schenken, und die Kinder diese dann an die Eltern (günstig) vermieten, so ist das *kein* Gestaltungsmissbrauch. Denn hier greift das durch das Grundgesetz geschützte Eigentums- und Erbrecht, was auch höchstrichterlich bestätigt wurde (BFH-Urteil vom 12.9.1995, BStBl. 1996 II S. 158).

3. Immobilien im Ausland

Da zumindest der unbeschränkt Steuerpflichtige gemäß § 1 EStG sein Welteinkommen versteuern muss, gilt alles Obige auch für Immobilien im Ausland, die dort selbst bewohnt sind (Ferienhäuser) oder vermietet werden.

Trotzdem gibt es ein paar Besonderheiten, die vor der Investition beachtet werden sollten. Wer im Ausland Mieteinnahmen hat, muss diese in dem entsprechenden Land nach Landesgesetzen versteuern. Dort gibt es i. A. andere Abschreibungs- und Steuersätze als in Deutschland. Im Prinzip müssen die Einnahmen (diesmal nach deutschem Recht) nochmals in Deutschland versteuert werden. Um diese Doppelbesteuerung zu vermeiden, hat Deutschland mit sehr vielen Staaten ein Doppelbesteuerungsabkommen. Obwohl diese Abkommen länderspezifisch sind, sieht es zumeist so aus, dass man in Deutschland keine zusätzlichen Steuern zahlen muss. Nur der *Steuersatz* erhöht sich so, als hätte man diese Einnahmen erzielt (Progressionsvorbehalt). Für Vielverdiener folgt damit eine effektive Versteuerung der ausländischen Einkünfte in Deutschland die im unteren Prozentbereich liegt.

Je nach Land lassen sich so ggf. erheblich Steuern sparen. Niemand besitzt eine ausländische Immobilie jedoch ewig. Sie wird entweder irgendwann verkauft, (an Kinder) verschenkt oder vererbt. Und genau da fangen die Probleme manchmal an. Denn fast kein Ausland hat so angenehme Regel, dass man die Immobilie nach zehn Jahren steuerfrei verkaufen kann. Beim Verkauf können erhebliche (ausländische) Steuern anfallen. Beim Verschenken bzw. Vererben gilt, dass die ausländischen Steuern z. T. erheblich höher sind als in Deutschland. (Ferner greift das normale Doppelbesteuerungsabkommen bei der Erbschaft und Schenkung *nicht*)

Für Immobilien im Ausland kann es deshalb sehr nützlich sein, wenn die potentiellen Erben die Immobilie direkt erwerben bzw. bauen. (Auch Kinder können Immobilien weltweit besitzen!) Für die konkrete Gestaltung sollte man sich jedoch zuvor beraten lassen.