



Family Offices & Private Clients Newsletter – Schwerpunkt Immobilien

Ausgabe 02 | 2023



Family Offices & Private Clients Newsletter – Schwerpunkt Immobilien

Inhalt

- 01** Editorial

- 02** Kauf und Verkauf von Immobilien

- 03** Die Vermietung von Immobilien – Abschreibungen, laufende Erträge, Werbungskosten

- 04** Übertragung von Immobilien – Erbschaft und Schenkung

- 05** Die Immobilie bei Scheidung

- 06** Ferienimmobilien

- 07** ESG: Nachhaltigkeit als preisbestimmender Faktor

- 08** Digitalisierung – vernetzte intelligente Immobilien

In allen Rechtsfragen unterstützt Sie die KPMG Law Rechtsanwaltsgesellschaft mbH.





Kay Klöpping

Partner, Tax
Family Offices & Private Clients

Liebe Leserin, lieber Leser,

Immobilien waren, sind und bleiben für die Vermögensanlage ein spannendes Thema. Bestimmt verfolgen viele von Ihnen ebenso wie ich die nahezu täglichen Meldungen in den Medien mit Interesse. Aber Zinsen, Preise und die Wertentwicklung sind nicht die einzigen Themen, die rund um die Immobilien beachtenswert sind. Wir haben deshalb die aktuelle Ausgabe unseres Newsletters speziell dem Thema Immobilien gewidmet und Ihnen ganz unterschiedliche Informationen rund um die Immobilie zusammengestellt. Da geht es um selbstgenutzte oder vermietete Immobilien im In- und Ausland, um die Kapitalanlage, um das Verschenken oder Vererben und vieles mehr. Damit verbunden stellen sich viele steuerliche Fragen, angefangen von der Aufteilung der Anschaffungskosten bis hin zu der Übertragung in der Familie.

Dass gerade bei Mietwohnungen ein massiver Druck besteht, neuen Wohnraum zu schaffen, ist allgemein bekannt. Auf der einen Seite behindert der Gesetzgeber dies durch zunehmende Reglementierungen und Auflagen an die Qualität und Ausstattung der Immobilien. Für Vermieter:innen entstehen dadurch zusätzliche Kosten für Alt- und Neubauten sowie darüber hinaus erhebliche Verunsicherungen im Bestandsbau. Auf der anderen Seite gibt es auch positive Anreize für Investitionen. So enthält das im Gesetzgebungsverfahren befindliche Wachstumschancengesetz die Möglichkeit einer erhöhten Gebäudeabschreibung für Anschaffungen nach dem 1.10.2023. Das darüber hinaus auch eine Ausstattung der Gebäude mit moderner Technik wertsteigernd sein kann und die Digitalisierung an der Immobilienbranche nicht spurlos vorbeigeht ist auch Gegenstand eines unserer Beiträge.

Wir wünschen Ihnen vielfältige Anregungen mit dieser Ausgabe und freuen uns auf Ihre Reaktionen.

Ihr

Kay Klöpping

02| Kauf und Verkauf von Immobilien



Die Immobilien-GbR

Viele Ehepaare investieren gemeinsam in Immobilien, in der Regel über eine Grundstücksgemeinschaft, bei der beide unmittelbar im Grundbuch eingetragen werden. Soll zu einem späteren Zeitpunkt einmal ein Grundstücksanteil übertragen werden, sei es zwischen den Eheleuten oder an Kinder, ist dazu dann immer die Übertragung des Eigentums an der Immobilie in Form eines notariellen Kaufvertrages erforderlich.

Die Alternative dazu könnte wie folgt aussehen: Sie gründen zusammen mit den anderen Familienmitgliedern eine sogenannte Gesellschaft bürgerlichen Rechts, eine GbR. Zweck dieser GbR ist das Halten und Verwalten von Immobilien.

Eine solche GbR sollte einen schriftlichen Gesellschaftsvertrag haben; zwingend ist das nicht. Bislang erfolgt keine Eintragung der GbR in einem Gesellschaftsregister. Dies wird sich aber ab 2024 ändern. Dann sind die Gesellschafter:innen verpflichtet, sich in einem neuen Gesellschaftsregister zu registrieren – die Reform des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) führt diesen Registrierzwang ein. Besitzt die GbR Gesellschaftsanteile oder Grundbesitz, besteht der Zwang zur Verlinkung zum Grundbuch und dem Handelsregister. Das Eigentum an der Immobilie wird durch die GbR erworben, diese wird auch als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Soll nun zu einem späteren Zeitpunkt verkauft werden, so werden lediglich die GbR-Anteile verkauft, verschenkt oder vererbt. Vorteil: Die Anteilsübertragung ist durch einen einfachen Vertrag ohne notarielle Beurkundung möglich. Anschließend werden die Beteiligungsverhältnisse der GbR im Grundbuch berichtigt. Dies verursacht zwar auch eine kleine Gebühr, es entfällt aber der notariell zu beurkundende Kaufvertrag. Und eine bloße Grundbuchberichtigung ist deutlich kostengünstiger.

Im Ergebnis ist dann die spätere Übertragung an Kinder im Wege der vorweggenommenen Erbfolge oder auch eine (in dieser Ausgabe an anderer Stelle beschriebene) Immobilienschaukel zwischen Eheleuten einfacher und kostengünstiger möglich.

Die Immobilien-GmbH als Alternative zum Privatkauf

„Soll ich eine Anlageimmobilie besser privat kaufen oder lohnt sich zu diesem Zweck die Gründung einer eigenen Gesellschaft, zum Beispiel einer GmbH?“ Diese Frage sollte man sich vor einer Investition in eine fremdvermietete Immobilie grundsätzlich stellen.

Investieren Sie privat, fließen die erwirtschafteten Gewinne in Ihr Privatvermögen und sind im Rahmen der

02| Kauf und Verkauf von Immobilien

persönlichen Einkommensteuer zu versteuern, führen also zu einer laufenden Einkommensteuerbelastung. Investiert man über eine private Immobilien-GmbH, fallen lediglich die festgeschriebenen 15 Prozent Körperschaftsteuer sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent auf die Körperschaftsteuer an. Zwar muss eine GmbH im Regelfall auch Gewerbesteuer auf ihre Erträge zahlen. Das gilt jedoch dann nicht, wenn es sich ausschließlich um eine Grundstücksvermietung handelt oder wenn die GmbH ausschließlich vermögensverwaltend tätig ist und jegliche gewerbliche Aktivität vermieden wird. Hier heißt es aufmerksam sein, denn bereits die Installation von Solaranlagen oder die Aufstellung von Münzwaschautomaten kann eine gewerbliche Tätigkeit darstellen.

Für einen steuerlichen Vorteilhaftigkeitsvergleich zwischen Privatinvestition oder Investition über eine GmbH muss der zu erwartende Mietüberschuss geschätzt werden. Relevante Faktoren sind die zu erwartenden tatsächlichen Ausgaben und die steuerliche Abschreibung. Diese beträgt in der Regel zwei Prozent auf den Gebäudeanteil. Soll die Immobilie finanziert werden, sind für die Steuerberechnung nur die Zinsen als steuerlich abzugsfähig zu berücksichtigen, nicht aber die Tilgungszahlungen. Ein großer Vorteil privater Immobilieninvestitionen liegt darin, dass die Immobilie außerhalb der steuerlichen Haltedfrist von zehn Jahren steuerfrei verkauft werden kann. Rechnen Sie mit hohen Wertsteigerungen bei langer Haltedauer, wird eine Privatinvestition vorteilhaft sein.

Was bedeutet das für Sie?

Die Frage, ob Privatinvestition oder Investition über eine Immobilien-GmbH sollte in jedem Fall sorgfältig geprüft werden. Letztendlich bietet die Immobilien-GmbH nur einen steuerlichen Stundungseffekt. Wird das Vermögen der GmbH ausgeschüttet oder liquidiert, ist ein Gewinn auf privater Ebene zu versteuern. Im Ergebnis bietet sich

eine Immobilien-GmbH für Investor:innen an, die langfristig mit einem steuerlichen Vorteil Immobilienvermögen aufbauen möchten. Dann kann sich der erforderliche Aufwand durchaus lohnen und mit einem nennenswerten steuerlichen Liquiditätsvorteil verbunden sein.

So bleibt der Verkauf eigengenutzter Immobilien steuerfrei

Grundsätzlich ist der Verkauf einer Immobilie, die weniger als zehn Jahre gehalten wurde, einkommensteuerpflichtig. Hiervon ausgenommen sind Immobilien, die zwischen Anschaffung und Veräußerung ausschließlich eigengenutzt und somit selbst bewohnt wurden. Deren Verkauf ist steuerfrei. Die Mitnutzung von Mitbewohner:innen wie etwa Familienangehörigen hat darauf keine Auswirkung.

Wann handelt es sich um eine ausschließliche Eigennutzung?

Eine Eigennutzung im Sinne des Gesetzes liegt vor, wenn das Wirtschaftsgut im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG).

Nach einem Urteil des BFH muss richtigerweise der Selbstnutzungszeitraum nicht zwei volle Zeitjahre umfassen. Die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken braucht im Jahr der Veräußerung und im zweiten Jahr vor der Veräußerung nicht während des gesamten Kalenderjahrs vorgelegen haben; vielmehr genügt ein zusammenhängender Zeitraum der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken, der sich über drei Kalenderjahre erstreckt, ohne sie – mit Ausnahme des ersten Jahres vor der Veräußerung ("mittleres Kalenderjahr") – voll auszufüllen (BFH Urteil v. 27.06.2017 - IX R 37/16).



02| Kauf und Verkauf von Immobilien



Das bedeutet: Ausreichend für die Anwendung der Ausnahmevorschrift ist eine zusammenhängende Nutzung von einem Jahr und zwei Tagen - wobei sich die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken auf das gesamte mittlere Kalenderjahr erstrecken muss, während die eigene Wohnnutzung im zweiten Jahr vor der Veräußerung und im Veräußerungsjahr nur jeweils einen Tag zu umfassen braucht.

Ein Beispiel: Steuerzahler X verkauft am 1. Januar 2023 seine Immobilie. Dieser Verkauf ist dann steuerfrei, wenn Steuerzahler X die Immobilie spätestens am 31. Dezember 2021 erworben und seither bis zum Verkauf bewohnt hat, denn dann wurde die Immobilie in 2021 (zweites Jahr vor der Veräußerung) und 2023 (Jahr der Veräußerung) jeweils mindestens an einem Tag und in 2022 (Jahr vor der Veräußerung) durchgängig zu eigenen Wohnzwecken genutzt.

Achtung: Werden in einer Immobilie einzelne Zimmer tageweise an fremde Dritte vermietet, ist der Veräußerungsgewinn anteilig im Verhältnis der vermieteten Räume zur Gesamtwohnfläche steuerpflichtig zu behandeln, da laut Urteil des Bundesfinanzhofes vom 19.07.2022 (IX R 20/21) insoweit das Kriterium der Nutzung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken nicht gegeben sei. Es wird darauf verwiesen, dass eine zeitlich durchgängige eigene Nutzung vorliegen muss. Darüber hinaus hat der BFH sich auch zu möglichen räumlichen oder zeitlichen Bagatellgrenzen geäußert und diese gänzlich ausgeschlossen.

Gilt das auch für die Ferienwohnung?

Als selbstgenutzt gilt nicht nur das Familienheim, als selbstgenutzt kann sich auch eine Ferienimmobilie zum steuerfreien Verkauf qualifizieren. Ferienwohnungen fallen dann unter § 23 EStG, wenn sie jederzeit zur Eigennutzung zur Verfügung stehen, das heißt die Ferienwohnungen dürfen nicht vermietet, aber auch nicht zur Vermietung bestimmt sein. Auf den zeitlichen

Umfang der tatsächlichen Wohnnutzung kommt es grundsätzlich nicht an, sofern teilweise eine eigene Wohnnutzung stattfindet und die Wohnung in der übrigen Zeit als Wohnung zur Verfügung steht. Bedingung hierfür ist, dass die Aufnahme der Nutzung jederzeit möglich sein muss, also dass die Wohnung beispielsweise möbliert ist.

Achtung: Liegt die (Ferien-)Immobilie im Ausland, ist zusätzlich das lokale Steuerrecht zu beachten. Viele Staaten kennen entsprechende Regelungen zur Steuerfreistellung nicht und besteuern einen Veräußerungsgewinn unabhängig von der tatsächlichen Nutzung oder Haltezeit.

Immobilienbesitzer:innen – sowohl von Wohn- also auch von Ferienimmobilien – müssen somit den Vorteil laufender Erträge gegen eine mögliche Steuerpflicht eines Veräußerungsgewinns abwägen. Dies soll aber eine Vermietung nicht grundsätzlich ausschließen, denn wie beschrieben, muss die Wohnung lediglich in einem definierten Zeitraum von drei Kalenderjahren vor Verkauf selbstgenutzt sein.

Die Immobilienschaukel

Zahlreiche Leser:innen halten seit vielen Jahren fremdvermietete Immobilien. Diese dürften in der Regel ertragbringend sein und auch einen deutlichen positiven Überschuss erwirtschaften. Damit sind allerdings auch regelmäßige Steuerzahlungen auf die laufenden Erträge verbunden.

Sind Sie länger als zehn Jahre Eigentümer:in der Immobilie, bietet sich eine Schaukellösung durch Verkauf in der Familie an. Die Grundidee ist folgende: Nach Ablauf von zehn Jahren kann nach deutschem Steuerrecht grundsätzlich eine privat gehaltene und vermietete Immobilie steuerfrei verkauft werden. Wird die Immobilie innerhalb der Familie verkauft, sollten dabei Konditionen wie unter fremden Dritten vereinbart werden.

02| Kauf und Verkauf von Immobilien

Wie geht man vor: Der Verkauf der Immobilie oder eines Miteigentumsanteils erfolgt durch einen notariell beurkundeten Vertrag zum Verkehrswert beispielsweise zwischen Eheleuten oder an die Kinder. Der Wert der Immobilie dürfte im Regelfall gegenüber dem Anschaffungszeitpunkt erheblich gestiegen sein. Der/Die Käufer:in erhält durch den Kauf neue Anschaffungskosten und damit auch steuerwirksame Abschreibungen (AfA) auf den Wert des Gebäudes und der Außenanlagen. Damit ist bei dem verkaufenden Familienmitglied ein sogenannter steuerfreier Step-up möglich und die zukünftigen steuerpflichtigen Erträge beim erwerbenden Familienmitglied werden durch höhere Abschreibungen reduziert. Erfolgt dies beispielsweise zwischen Eheleuten, kommt diese Steuerentlastung bei der gemeinsamen Einkommensteueranlagung beiden zugute.

Ein Beispiel:

- Historischer Wert des Gebäudes (als Bemessungsgrundlage für Abschreibungen): 800.000 Euro
- Abschreibungen über 50 Jahre:
2% von 800.000 Euro = 16.000 Euro p.a.
- Aktueller Verkehrswert des Gebäudes:
1.500.000 Euro
- Abschreibungen über 50 Jahre:
2% von 1.500.000 Euro = 30.000 Euro p.a.

Wichtig: Diese 50 Jahre beginnen neu zu laufen, damit verlängert sich der steuerliche Abschreibungszeitraum gerade auch bei älteren Immobilien deutlich.

Wie beschrieben, sollten die Konditionen des Verkaufs fremdüblich sein. Dennoch kann aber beispielsweise der Kaufpreis auch über einen privat geschlossenen Darlehensvertrag zwischen den Familienmitgliedern getätigt werden. Die Tilgungen und Zinszahlungen können so aus den Mieterträgen erfolgen. Um steuerlich anerkannt zu werden, ist es auch zwingend erforderlich, dass diese Zahlungen nicht nur vereinbart, sondern auch nachweisbar durchgeführt werden.

Tip: Sollten Sie über diese Variante nachdenken, überlegen Sie, ob Sie den Kauf über eine gemeinsame Ehegatten-GbR abwickeln. Dann fallen die Notargebühren nur einmalig an, auch wenn Sie nach zehn Jahren erneut „schaukeln“.

Steuern sparen beim Immobilienverkauf durch Übertragung an die Kinder

Die Besteuerung von Spekulationen und Wertsteigerungen am Immobilienmarkt stehen im Fokus des Gesetzgebers: Wer sich ein Haus anschafft und innerhalb von zehn Jahren wieder verkauft, ohne selbst

darin zu wohnen, muss auf den Gewinn Einkommensteuern zahlen.

Doch wie verhält es sich, wenn die Immobilie vorab auf die Kinder übertragen und dann von diesen verkauft wird? Lässt sich so die Steuerlast verringern? Hierüber hat der Bundesfinanzhof im Urteil vom 23. April 2021 (Az. IX R 8/20) entschieden. Im konkreten Fall war eine Steuerpflichtige genau so vorgegangen: Sie wollte eine Immobilie aufgrund einer günstigen Gelegenheit bereits nach einem Jahr wieder verkaufen – und zwar mit einem Gewinn in Höhe von rund 100.000 Euro. Ein Käufer war schon gefunden. Ohne Frage wäre ihr Gewinn steuerpflichtig. Die Besitzerin verschenkte die Immobilie also an ihre Kinder – und diese verkauften das Haus noch am selben Tag.

Es ergab sich ein Steuervorteil von 15.000 Euro

Die Kinder sollten zwar ebenfalls Steuern auf den Gewinn zahlen, allerdings deutlich weniger. Die Begründung: Der Einkommensteuersatz der Mutter war aufgrund ihrer sonstigen Einkünfte und dem progressiven Steuertarif höher als derjenige der Kinder. Daher ergab sich im Vergleich zu einem Verkauf durch die Mutter für die Kinder ein Steuervorteil in Höhe von rund 15.000 Euro. Die Schenkung erfolgte weder mit der Verpflichtung die Immobilie zu veräußern noch den Gewinn an die Mutter abzuführen. Dennoch sahen das Finanzamt und dem folgend das Finanzgericht München hierin einen Gestaltungsmissbrauch im Sinne des § 42 der Abgabenordnung und wollten den Gewinn bei der Mutter versteuern.

Gericht erklärt Vorgehen für rechtens

Hier widersprach der Bundesfinanzhof und stellte fest, dass insofern kein Gestaltungsmissbrauch vorliegt. Er erklärte, durch die Schenkung der Mutter treten die Kinder im Hinblick auf den Anschaffungszeitpunkt und die Anschaffungskosten für steuerliche Zwecke in die Fußstapfen der Mutter. Das heißt, es kommt natürlich auch bei den Kindern zu einer Besteuerung, diese erfolgt allerdings unter Berücksichtigung deren persönlicher Verhältnisse – wie in diesem Fall einem niedrigeren Steuersatz. Insofern liege in der Schenkung an die Kinder und dem anschließenden Verkauf kein Gestaltungsmissbrauch vor.

Weiter heißt es, Steuerpflichtige können rechtliche Verhältnisse grundsätzlich so gestalten, dass sich eine geringe steuerliche Belastung ergibt. Das Bestreben, Steuern zu sparen, macht für sich allein eine Gestaltung noch nicht unangemessen. Anders wäre die Betrachtung natürlich gewesen, wenn die Mutter den Veräußerungsgewinn wieder zurückerhalten hätte, die Kinder also nicht voll berechnete Eigentümer:innen geworden wären.

03| Die Vermietung von Immobilien – Abschreibungen, laufende Erträge, Werbungskosten



So sparen Sie bei der Vermietung

Wer Immobilien kauft und vermietet, muss Steuern zahlen – und das nicht zu knapp. Doch wer gut aufpasst, kann basierend auf der im Juni 2023 aktualisierten [Aufteilungshilfe](#) der Finanzverwaltung dabei hohe Beträge sparen.

Aber erstmal einen Schritt zurück: Der Fiskus verlangt, dass Sie den Kaufpreis für eine vermietete Immobilie in Ihrer Steuererklärung aufteilen – in einen Teil für das Gebäude und einen für den Boden. Dabei gut zu wissen: Die Kosten für das Gebäude lassen sich steuerlich abschreiben, jene für den Boden nicht. Je höher also der Gebäudeanteil, desto niedriger ist unter dem Strich die Steuerlast. Bis vor circa zwei Jahren war nach dem Aufteilungsschlüssel der Finanzverwaltung für diese Aufteilung jedoch nur eine einzige Bewertungsmethode zulässig, das sogenannte Sachwertverfahren. So weit, so eindeutig.

Steuerzahlende wurden bislang benachteiligt

Tatsächlich aber gibt es auch andere gängige Rechenmethoden – wie das sogenannte Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren. Wieviel sich tatsächlich sparen lässt, wenn man die richtige Rechenmethode anwendet, macht dieses Beispiel klar: Steuerzahlerin X erwarb 2020 ein vermietetes Einfamilienhaus für 800.000 Euro. Jetzt will sie den Kaufpreis aufteilen. Nach der alten Rechenmethode, vor dem Urteil des Bundesfinanzhofs (21. Juli 2020, IX R 26/19), lag der Anteil des Gebäudes bei lediglich 50 Prozent. Ein anderes – nun erlaubtes – Verfahren wiederum kommt auf bis zu 75 Prozent. Der Unterschied ist also erheblich. Unsere Steuerzahlerin kann jetzt auf den Betrag von 200.000 Euro jährlich 4.000 Euro mehr abschreiben. Bei einem durchschnittlichen Steuersatz von 40 Prozent bedeutet das eine Steuereinsparung von rund 1.600 Euro – pro Jahr. Die Prüfung, welches der zulässigen Verfahren das vorteilhafteste ist, lohnt sich also definitiv.

Übrigens: So lässt sich nicht nur bei neu angeschafften vermieteten Immobilien sparen, sondern auch bei Altbeständen, da eine Anpassung des Aufteilungsschlüssels auch noch in Jahren nach dem Kauf möglich ist. Es kann sich also rechnen, die bisherige Aufteilung noch einmal zu prüfen und im besten Fall noch nicht verjährte Jahre zu korrigieren.

Kosten für die Renovierung eines Mietshauses absetzen

Was ist Ihnen lieber: eine sofortige hohe Steuererstattung oder 50 Jahre lang jedes Jahr ein geringer Betrag? Diese Frage stellt sich, wenn man eine Immobilie erwirbt, um sie zu vermieten und sie nach dem Kauf für beispielsweise 100.000 Euro renoviert.

03| Die Vermietung von Immobilien – Abschreibungen, laufende Erträge, Werbungskosten

Übersteigen diese Erhaltungsmaßnahmen (ohne Umsatzsteuer) – innerhalb der ersten drei Jahre nach Erwerb – 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes, so werden diese als sogenannte anschaffungsnahe Herstellungsaufwendungen aktiviert. In diesem Fall können die Kosten nur über die Nutzungsdauer der Immobilie, die bei Wohnimmobilien im Regelfall 50 Jahre beträgt, in Form der Abschreibung geltend gemacht werden.

Gilt diese Regelung auch, wenn der/die Steuerpflichtige die Erhaltungsmaßnahmen vor dem Kauf der Immobilie durchführt? Darüber entschied das Finanzgericht Rheinland-Pfalz mit Urteil vom 13. November 2019 (2 K 2304/17) rechtskräftig. Der BFH hat diese Auffassung bestätigt (Beschluss vom 28. April 2020, IX B 121/19). Unter die Regelung des anschaffungsnahe Herstellungsaufwands fallen nur solche Kosten, die innerhalb von drei Jahren nach dem Erwerb angefallen sind. Für Aufwendungen, die vor der Anschaffung anfallen, findet diese Regelung keine Anwendung. Diese können als sofort abzugsfähige Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften berücksichtigt werden.

Im Urteilsfall hatten die Vertragsparteien den Kauf beurkundet und geregelt, dass der für den steuerlichen Anschaffungszeitpunkt maßgebliche Übergang von Nutzen und Lasten – also quasi die Übergabe der Immobilie – mit Zahlung der letzten Kaufpreisrate erfolgt. Vereinbarungsgemäß hatte der Käufer vor Zahlung des vollen Kaufpreises Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt, die auch bei Weitem die 15-Prozent-Grenze überschritten.

Wer also an einem Gebäude im Hinblick auf die geplante Anschaffung bereits vor dem Zeitpunkt der Anschaffung Instandhaltungsmaßnahmen durchführen lässt, kann diese Aufwendungen als (gegebenenfalls vorweggenommene) Werbungskosten beziehungsweise

Betriebsausgaben abziehen, wenn er das Gebäude zur Einkünfteerzielung nutzt. Das gilt auch, wenn die 15-Prozent-Grenze des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG überschritten ist.

Statt die Erhaltungsaufwendungen sofort geltend zu machen, ist es auch möglich, sie über einen Zeitraum von fünf Jahren zu verteilen. Das kann unter Umständen sogar noch vorteilhafter sein.

Achtung: Die Möglichkeit der Abzugsfähigkeit gilt nicht, wenn die Renovierungen von dem/der Verkäufer:in durchgeführt und dann mit dem Kaufpreis bezahlt werden. In diesem Fall liegen einheitlich Anschaffungskosten vor. Der/Die Erwerber:in muss der/die Auftraggeber:in der Renovierungsmaßnahmen sein.

Damit ergibt sich nun die Möglichkeit, entsprechende Aufwendungen auf einen Zeitpunkt vor Anschaffung vorzulegen, um so in den Genuss des Erhaltungsaufwandes zu kommen. Zu berücksichtigen ist dabei aber, dass man sich gegenüber dem/der Verkäufer:in auch entsprechend absichern muss.

Auch Aufwendungen, die nach allgemeinen Grundsätzen als Herstellungsaufwand zu behandeln sind, können jedoch nicht als Werbungskosten, sondern nur im Wege der AfA abgezogen werden.

Schnellere Abschreibung von Immobilien

Wer eine Immobilie vermietet, kann die Anschaffungskosten des Gebäudes über die Nutzungsdauer in Form der Abschreibung als Werbungskosten geltend machen. Bei Wohnimmobilien beträgt die Nutzungsdauer zwar im Regelfall 50 Jahre, aber es kann eine kürzere nachgewiesen werden. Den Ansatz einer kürzeren Restnutzungsdauer wollte der Gesetzgeber Ende 2022 abschaffen, wurde aber auf den letzten Metern vom Bundesrat noch gestoppt.



03| Die Vermietung von Immobilien – Abschreibungen, laufende Erträge, Werbungskosten



Höhere Abschreibung durch geringere Restnutzungsdauer

Im Regelfall beträgt bei einer Wohnimmobilie die jährliche Abschreibung zwei Prozent der Gebäudekosten. Damit unterstellt der Gesetzgeber eine Nutzungsdauer von 50 Jahren. Dies gilt zunächst auch für eine 90 Jahre alte unrenovierte Immobilie, die zum Beispiel im Jahr 2023 erworben wird. Auch hier unterstellt das Gesetz eine pauschale Restnutzungsdauer des Gebäudes von 50 Jahren, selbst, wenn an dem Gebäude keinerlei Instandhaltungen oder Modernisierungen erfolgt sind. Da dies aber in manchen Fällen nicht der Realität entspricht, sieht das Einkommensteuergesetz eine Ausnahmeregelung vor. Beträgt nämlich die tatsächliche Nutzungsdauer eines Wohngebäudes weniger als 50 Jahre, kann diese bei entsprechendem Nachweis zum Ansatz gebracht werden.

Ein Beispiel: Betragen bei einem 90 Jahre alten Gebäude die Anschaffungskosten zum Beispiel 500.000 Euro, so beträgt die jährliche reguläre Abschreibung zwei Prozent, also 10.000 Euro. Bei einem Steuersatz von zum Beispiel 40 Prozent bedeutet dies daher eine Steuererminderung von 4.000 Euro. Beträgt die tatsächliche Nutzungsdauer nachweislich jedoch nur noch 25 Jahre, so verdoppelt sich die jährliche Abschreibung auf vier Prozent und die Steuererminderung auf 8.000 Euro.

Erbe einer „halben Immobilie“

Bei Erbschaften werden häufig Eigentumsanteile einer Immobilie übertragen – zum Beispiel, wenn das Kind die Hälfte des Elternhauses als Miteigentümer:in erbt. Doch was kann man mit einem halben Haus anfangen? Und wie wird der für die Erbschaftsteuer relevante Wert ermittelt?

Mit dieser Frage musste sich jüngst das Finanzgericht Münster beschäftigen. Der Kläger hatte die Hälfte einer Immobilie geerbt. Daraufhin ermittelte das Finanzamt im

Rahmen des Bewertungsgesetzes für die gesamte Immobilie einen erbschaftsteuerlichen Wert von 270.000 Euro und setzte für den Kläger 50 Prozent an, also 135.000 Euro.

Mögliche Wertminderung durch Verkehrswertgutachten und Abschlag

Der Steuerpflichtige wollte sich hiermit jedoch nicht zufriedengeben. Er nutzte die Möglichkeit, einen niedrigeren Verkehrswert nach § 198 Bewertungsgesetz nachzuweisen und ließ vom örtlichen Gutachterausschuss ein Wertgutachten erstellen. Das kam auf einen Gesamtwert von lediglich 150.000 Euro. Dieser Wert wurde vom Finanzamt noch akzeptiert. Doch der Gutachterausschuss ging noch weiter: Er setzte nicht den rechnerischen Anteil am Verkehrswert an, das heißt 50 Prozent von 150.000 Euro, also 75.000 Euro. Vielmehr berücksichtigte er außerdem einen Abschlag von 20 Prozent und bewertete den Miteigentumsanteil insgesamt lediglich mit 60.000 Euro. Die Begründung: Miteigentumsanteile seien mit erheblichen Risiken etwa durch die eingeschränkte Verfügungsgewalt verbunden. Aufgrund entsprechender Erfahrungen aus Zwangsversteigerungen hielt der Gutachterausschuss diesen Abschlag für gerechtfertigt. An dieser Stelle widersprach das Finanzamt.

Gegen die Entscheidung des Finanzamts zog der Erbe vor das Finanzgericht Münster. Dieses kam mit seinem Urteil Ende 2022 (Az.: 3 K 1201/21 F.) zu dem Schluss, dass der Abschlag von 20 Prozent hinreichend begründet sei. Die Revision wurde allerdings zugelassen, da der Bundesfinanzhof zu dieser Frage bisher noch nicht entschieden hat. Ein finales Urteil steht also noch aus.

Daher lautet die Empfehlung: Wer Miteigentumsanteile erbt oder geschenkt bekommt, sollte einen möglichen Bewertungsabschlag prüfen und geltend machen. Erkennt das Finanzamt den Abschlag nicht an, sollte man die entsprechenden Bescheide bis zur finalen Entscheidung des Bundesfinanzhofs offenhalten.

03| Die Vermietung von Immobilien – Abschreibungen, laufende Erträge, Werbungskosten

Sonderabschreibung von Wohnimmobilien

Für Vermieter:innen neuer, nach 2022 errichteter Wohnimmobilien sieht das Mitte Dezember 2022 verabschiedete Jahressteuergesetz 2022 unter bestimmten Voraussetzungen eine Sonderabschreibung sowie eine Erhöhung der regulären Abschreibung vor. Damit können in den ersten vier Jahren bis zu 32 Prozent der Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten des Gebäudes abgeschrieben werden.

Förderung der Anschaffung- und Herstellung neuer Mietwohnungen

Die bereits bestehende Sonderabschreibung nach § 7b Einkommensteuergesetz wurde verlängert und die Voraussetzungen für die Sonderabschreibung angepasst beziehungsweise erweitert. Gefördert wird weiterhin die Anschaffung oder Herstellung neuer Mietwohnungen in Deutschland beziehungsweise der Europäischen Union, bei denen nach dem 31.12.2022 und vor dem 1.1.2027 ein Bauantrag gestellt oder eine Bauanzeige getätigt wurde.

Die Förderung besteht darin, dass der/die Vermieter:in im Rahmen der Ermittlung seiner/ihrer Vermietungseinkünfte Sonderabschreibungen im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den drei folgenden Jahren in Höhe von jährlich bis zu fünf Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes neben der regulären Abschreibung ansetzen kann. Da die reguläre Abschreibung bei Wohnungsneubauten ab dem Jahr 2023

drei Prozent beträgt, kann der/die Vermieter:in in den ersten vier Jahren daher bis zu 32 Prozent seiner/ihrer Gebäudekosten als Abschreibung geltend machen.

Anhebung der Förderung um 60 Prozent

War die Förderung bisher ausschließlich auf Neubauten mit einer Baukostenobergrenze von 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche begrenzt, so wurde diese um 60 Prozent auf 4.800 Euro angehoben. Dabei werden nunmehr maximal 2.500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gefördert.

Weitere Voraussetzung ist, dass neuer Wohnraum geschaffen wird, der die Kriterien eines „Effizienzhaus 40“ erfüllt und eine Wohnfläche von mindestens 20 Quadratmetern aufweisen muss. Die Vermietung muss mindestens für die nächsten zehn Jahre erfolgen und entgeltlich sein.

Übrigens: Das Bundesministerium der Finanzen hat am 30. August 2023 den Regierungsentwurf für das Gesetz zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinfachung und Steuerfairness (Wachstumschancengesetz) veröffentlicht. Darin ist eine Einführung einer degressiven AfA (Absetzung für Abnutzung) in Höhe von sechs Prozent vom jeweiligen Restbuchwert für Wohngebäude vorgesehen, mit deren Herstellung nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 begonnen wird oder deren Anschaffung in diesem Zeitraum liegt.



04| Übertragung von Immobilien – Erbschaft und Schenkung



Begünstigung für ein Familienheim

Eine der wertvollsten Steuerbegünstigungen im Erbschaftsteuerrecht besteht bei der Übertragung des Familienheims. Die Übertragung zu Lebzeiten auf Eheleute beziehungsweise Lebenspartner:innen ist grundsätzlich erbschaft- beziehungsweise schenkungsteuerfrei.

Übertragung des Eigenheims auf Eheleute ist erbschaftsteuerfrei

Dies gilt ungeachtet der Größe des Familienheims, dessen Wertes oder etwaiger Nachhaltefristen. Wird das Familienheim von Todes wegen auf Eheleute übertragen, ist die Steuerbefreiung daran gekoppelt, dass die Erwerber:innen das Familienheim die nächsten zehn Jahre selbst nutzen.

Bei Kindern gelten strengere Regeln

Wenn das Eigenheim aufgrund von Todesfall der Eltern auf das Kind übertragen wird, sind nur maximal 200 qm der Wohnfläche begünstigt und das Kind muss das Familienheim unverzüglich selbst nutzen. Fallen dabei Renovierungsarbeiten an, sieht die Rechtsprechung dies noch als erfüllt an, wenn das Kind innerhalb von sechs Monaten seit dem Erbfall das Familienheim bezieht.

Das Familienheim steuerfrei vererben: Auf den Grundbucheintrag kommt es an

Überrascht war sicherlich eine Steuerpflichtige, als der von ihr erwartete Erbschaftsteuerbescheid um circa 100.000 Euro höher ausfiel – und der von ihr angerufene Bundesfinanzhof mit Urteil vom 23.2.2021 (II R 29/19) dem zuständigen Finanzamt recht gab.

Dem Urteil lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Steuerpflichtige hatte von ihrer Mutter eine Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus nebst unmittelbar angrenzendem Gartengrundstück mit 800 Quadratmetern geerbt. Die Eigentumswohnung wurde zu Lebzeiten von der Mutter bewohnt und unmittelbar nach deren Tod von der Tochter zu eigenen Wohnzwecken genutzt. Da die Eigentumswohnung in Deutschland liegt und die Wohnfläche mit 110 m² nicht die Grenze von 200 m² übersteigt, waren damit die Voraussetzungen für eine erbschaftsteuerfreie Übertragung des Familienheims von der Mutter auf die Tochter gegeben.

Steuerfreie Übertragung des Familienheims prinzipiell möglich

Grundsätzlich spielen die Größe des Grundstücks und auch der Wert der Immobilie für die erbschaftsteuerliche Befreiung keine Rolle. Fraglich war, ob das Gartengrundstück zum Familienheim gehört und damit erbschaftsteuerfrei übertragen wurde oder nicht. Sowohl

04| Übertragung von Immobilien – Erbschaft und Schenkung

Mutter als auch Tochter haben die Eigentumswohnung und das angrenzende unbebaute Grundstück, das als Garten genutzt wurde, als eine Einheit gewertet. Daher hatte die Tochter in der eingereichten Erbschaftsteuererklärung auch den Gesamtwert der Eigentumswohnung einschließlich des Gartengrundstücks als steuerfreie Übertragung des Familienheims erklärt.

Auf den Grundbucheintrag kommt es an

Allerdings handelte es sich zivilrechtlich bei der Eigentumswohnung und dem Gartengrundstück um zwei separate Grundstücke, die in unterschiedlichen Blättern im Grundbuch festgehalten sind. Auch das für die Bewertung des Grundbesitzes zuständige Finanzamt erfasste die beiden Grundstücke als zwei unabhängige wirtschaftliche Einheiten. Daher verwehrte der Bundesfinanzhof mit oben genanntem Urteil der Erbin die Steuerbefreiung für das Gartengrundstück, da auch bewertungsrechtlich zwei separate Grundstücke vorlagen und das Gartengrundstück insofern nicht zum steuerbefreiten Familienheim gehört.

Da die Steuerbefreiung des Familienheims nicht nur bei der Übertragung auf Kinder, sondern insbesondere auch beim Erwerb durch den überlebenden Ehegatten/die überlebende Ehegattin Anwendung findet, ist Eigentümer:innen grundsätzlich angeraten, einen Blick in das Grundbuch zu werfen – und im Bedarfsfall je nach Konstellation eine Vereinigung von Flurstücken zu beantragen, sodass in gleich gelagerten Fällen nur ein Grundstück im Rechtssinne vorliegt und dieses auch von der Steuerbefreiung erfasst wird.

Was Immobilien erbende Ehepartner:innen beachten sollten

Steuerrecht kann hart sein. Das musste eine Steuerpflichtige erfahren. Ihr verstorbener Ehemann hatte ihr das hälftige Eigentum an dem gemeinsam bewohnten Einfamilienhaus vererbt. Kurze Zeit später musste die Frau aus dem Haus ausziehen – aufgrund einer psychischen Erkrankung, die durch den Tod des Partners mit ausgelöst wurde.

Aus diesem Grund wurde ihr – nach einer Entscheidung des Finanzgerichts Münster (Urteil vom 10.12.2020, Az.: K 420/20) – die steuerfreie Übertragung des Eigenheims versagt. Diesem Urteil hat der BFH widersprochen (Urteil vom 1. Dezember 2021 (II R 1/21)).

Wann das Vererben von Wohnimmobilien steuerfrei bleibt

Grundsätzlich ist das Vererben der selbstgenutzten Wohnimmobilie an Ehe- beziehungsweise Lebenspartner:innen erbschaftsteuerfrei. Dies gilt unabhängig von Größe und Wert des Eigenheims. Allerdings ist

Voraussetzung für die Steuerbefreiung, dass die oder der Überlebende die Immobilie nach der Erbschaft mindestens zehn Jahre lang selbst bewohnt. Wenn der/die erbende Ehepartner:in innerhalb dieses Zeitraums das Eigenheim ganz oder teilweise verkauft, vermietet, länger leer stehen lässt oder unentgeltlich jemandem überlässt, entfällt die Steuerbefreiung rückwirkend in voller Höhe.

Allerdings gibt es eine Ausnahme: Wenn der/die erbende Ehepartner:in aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert ist. Objektiv zwingende Gründe liegen etwa im Fall des Todes oder bei einer Pflegebedürftigkeit vor, die das Führen eines eigenen Haushalts nicht mehr zulässt.

Depression als zwingender Grund?

War die Depression der Frau ein zwingender Grund aus dem Einfamilienhaus auszuziehen? Diese Frage musste das Finanzgericht klären – und verneinte, da die Witwe weiterhin einen eigenen Haushalt an anderer Stelle führte. Ein zwingender Grund ist nach Wertung des Gerichts nur gegeben, wenn überhaupt kein eigener Hausstand mehr geführt werden kann.

Der Bundesfinanzhof hat mit Urteil vom 1. Dezember 2021 (II R 1/21) diese sehr enge Beurteilung nicht bestätigt. Nach Auffassung des BFH ist der der/die Erwerber:in eines erbschaftsteuerrechtlich begünstigten Familienheims auch dann aus zwingenden Gründen an dessen Nutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert, wenn die Selbstnutzung objektiv unmöglich oder aus objektiven Gründen unzumutbar ist. Zweckmäßigkeitserwägungen allein reichen nicht aus. Gesundheitliche Beeinträchtigungen können allerdings zwingende Gründe darstellen, wenn sie dem/der Erwerber:in eine selbstständige Haushaltsführung in dem erworbenen Familienheim unzumutbar machen oder im Falle der weiteren Selbstnutzung des Familienheims eine erhebliche Beeinträchtigung seines/ihres Gesundheitszustands zu befürchten ist.

Immobilienschenkungen und Nießbrauch

Die Schenkung einer Immobilie gegen Einräumung eines Nießbrauchs zugunsten des Schenkenden ist in Familien gängige Praxis. Aktuell erfährt der Nießbrauch aufgrund der hohen Immobilienwerte größte Beliebtheit, da er als Sonderform des Nutzungsrechts den Wert der Schenkung erheblich reduzieren kann.

Das Nießbrauchsrecht mindert die Schenkungsteuer

Überträgt die 60-jährige Mutter eine vermietete Immobilie mit einem steuerlichen Verkehrswert von 800.000 Euro und jährlichen Mieterträgen von 29.000 Euro auf den Sohn, so entsteht unter Berücksichtigung eines

04| Übertragung von Immobilien – Erbschaft und Schenkung

Freibetrags von 400.000 Euro eine Schenkungsteuer in Höhe von 60.000 Euro. Wird der Mutter jedoch ein lebenslanges Nießbrauchsrecht eingeräumt, entfällt die Schenkungsteuer, da der Nießbrauchswert die 400.000 Euro überschreitet und damit bei der Schenkung abzugsfähig ist. In der Folge stehen der Mutter als Nießbraucherin lebenslang die Mieteinkünfte zu. Außerdem kann sie auch weiterhin die bisherige Abschreibung des Gebäudes ansetzen.

Verzicht zu Lebzeiten

Aber Vorsicht: Bei Verzicht auf den Nießbrauch zu Lebzeiten greift immer die Regelung einer weiteren, nachgelagerten Schenkung. Verzichtet die Mutter nach etwas mehr als zehn Jahren auf den Nießbrauch, weil der Sohn die Mieterträge zum Lebensunterhalt benötigt, stellt der Verzicht wiederum eine Schenkung der Mutter an den Sohn dar. Der Nießbrauchswert beträgt dann circa 324.000 Euro. Da diese zweite Schenkung aber nach mehr als zehn Jahren der Immobilienschenkungen erfolgt, hat der Sohn Anspruch auf einen neuen Freibetrag in Höhe von 400.000 Euro. Dementsprechend fällt keine Schenkungsteuer an, da der Wert der Schenkung niedriger ist als der Freibetrag. Der Verzicht hat zudem keine Auswirkungen auf die ursprüngliche Schenkung der Immobilie an den Sohn.

Was bedeutet das für Sie?

Vereinbaren Sie von Beginn an den Nießbrauch nicht höher und nicht länger als notwendig, denn der spätere Verzicht ist steuerpflichtig. Wenn Sie dennoch später verzichten wollen, prüfen Sie, ob die Freibeträge wieder zur Verfügung stehen.

Verkaufen statt Verschenken

Üblich ist es, eine Immobilie entweder zu verschenken oder zu vererben, wenn sie innerhalb der Familie weitergegeben werden soll. Dies muss unter Berücksichtigung der aktuellen Situation der Immobilienwerte jedoch überdacht werden. Statt der Schenkung kann auch ein Verkauf steuerlich vorteilhafter sein.

Zum einen sind die steuerlichen Immobilienwerte für Schenkungsteuerzwecke seit dem 1. Januar 2023 teilweise deutlich gestiegen. Diese Änderungen des Bewertungsgesetzes sollten eine Angleichung der steuerlichen Werte an die deutlich gestiegenen Verkehrswerte bewirken. Zum anderen aber bewegen sich die aktuellen Verkehrswerte im Moment seitwärts oder sinken sogar. Im Ergebnis entsprechen daher die steuerlichen Werte häufig den Verkehrswerten, teilweise übersteigen sie diese sogar.

Auch wenn es überrascht: Ein Verkauf statt einer Schenkung kann auch bei einer Übertragung in der Familie vorteilhaft sein.

Das traditionelle Vorgehen: Die Schenkung oder das Vererben

Im Falle einer Schenkung oder eines Erbes sind die Begünstigten verpflichtet, Schenkung- oder Erbschaftsteuer zu bezahlen, soweit die persönlichen Freibeträge überschritten werden.

Einkommensteuerlich gilt die sogenannte Fußstapfentheorie: Das heißt, dass die Erwerbenden die steuerlichen Anschaffungskosten fortführen ohne neue Abschreibungen zu erhalten. Dies ist vorteilhaft, wenn es keine selbstbewohnte Immobilie ist und diese innerhalb der Zehnjahresfrist übertragen wird, denn in diesem Fall wäre ein Verkauf einkommensteuerpflichtig.

Die Alternative: Verkauf

Ist die Immobilie selbst bewohnt oder wird sie außerhalb der Zehnjahresfrist verkauft, ist ein Verkauf nicht einkommensteuerpflichtig. Der Erlös aus dem Verkauf der Immobilie an das eigene Kind oder Enkelkind ist daher steuerfrei. Wenn die Eltern sich anschließend entscheiden, den Verkaufserlös an das oder die Kinder zu verschenken, unterliegt dies der Schenkungsteuer. Die Steuerbelastung dürfte aber kaum höher sein als bei der Schenkung der Immobilie selbst – unterstellt, dass diese zu Verkehrswerten bewertet würde.

Für das Kind oder auch für Enkelkinder fällt bei einem Kauf des Hauses von den Eltern beziehungsweise Großeltern keine Grunderwerbsteuer an. Ein großer Vorteil ergibt sich für die Kinder allerdings bei der Einkommensteuer. Durch den Kauf liegt ein neuer Anschaffungsvorgang vor. Die Kosten des Hauses dürfen im Falle einer Vermietung steuerlich über die Abschreibungen (AfA) genutzt werden. Dies mindert das laufende steuerpflichtige Einkommen. Dabei gilt ein AfA-Satz von 2,5 Prozent für Immobilien, die vor 1924 errichtet wurden, und 2,0 Prozent für alle neueren Bauten.

Höhere Rechtssicherheit

Die Eltern sichern durch den Verkauf ihres Hauses oder Eigentumswohnung an einen Nachkommen, dass das Eigentum auch wirklich an die von ihnen ausgewählte Person geht. Das kann zwar auch bei der Schenkung gutgehen, allerdings können die nicht beschenkten potenziellen Erben die Schenkung innerhalb von zehn Jahren anfechten. Ein Verkauf des Hauses an ein Kind ist dagegen rechtssicher notariell beurkundet und beugt damit auch Streitigkeiten vor, die nach dem Tod der Eltern bei einem Erbe entstehen können, wenn mehrere Kinder da sind.

05| Die Immobilie bei Scheidung



Veräußerung von Immobilien bei Scheidung

Bei Trennungen empfiehlt es sich, vorab die steuerlichen Folgen eines Auszugs bei einer möglichen Veräußerung zu prüfen.

In Deutschland werden pro Jahr durchschnittlich rund 140.000 Ehen geschieden. Regelmäßig geht es dabei auch um die Aufteilung des Vermögens und insbesondere des Eigenheims. Muss dieses scheidungsbedingt veräußert werden, sind die steuerlichen Folgen zu beachten. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit seiner Entscheidung vom 14. Februar 2023 (IX R 11/21) dahingehend für Klarheit gesorgt, jedoch nicht zur Freude der Steuerpflichtigen.

Veräußerung des Miteigentumsanteils nach Auszug bereits geschiedener Eheleute kann steuerpflichtig sein

Im Streitfall hat der Kläger seinen hälftigen Miteigentumsanteil am gemeinsamen Einfamilienhaus an seine geschiedene Ehefrau veräußert. Zum Zeitpunkt der Veräußerung war der Kläger bereits aus dem Familienheim ausgezogen, die Immobilie wurde weiter von der geschiedenen Ehefrau und dem gemeinsamen minderjährigen Kind bewohnt. Die zehnjährige Haltefrist für steuerfreie Verkäufe wurde zum Veräußerungszeitpunkt noch nicht erreicht.

Grundsätzlich ist die Veräußerung eines Grundstücks steuerbegünstigt, sofern der Steuerpflichtige zwischen Anschaffung und Veräußerung der Immobilie diese ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat. Im vorliegenden Fall wollte der ausgezogene Vater, dass der Verkauf steuerfrei behandelt wird, da sein minderjähriges Kind weiter im Haus wohnt. Überdies liege keine Veräußerung vor, da die geschiedene Ehefrau mit einer Zwangsversteigerung drohte und hierdurch der Kläger nicht frei über den Zeitpunkt des Verkaufs entscheiden konnte. Der BFH hingegen erklärt die Veräußerung als steuerpflichtiges Veräußerungsgeschäft.

Überlassung an die geschiedenen Eheleute kommt einer Nutzung durch Dritte gleich

Die Überlassung zur Mitnutzung durch ein einkommensteuerlich zu berücksichtigendes Kind sei zwar dem Steuerpflichtigen zuzurechnen, da nicht von einer selbstständigen Haushaltsführung durch das Kind auszugehen ist. Die Mitnutzung durch die geschiedene Kindsmutter verhindert hingegen die Steuerfreiheit. Die Mitnutzung ist einer Überlassung an Dritte gleichgestellt.

Rechtzeitiger Verkauf kann die Steuerlast senken

Daher empfiehlt es sich, insbesondere bei einvernehmlichen Trennungen, vorab die steuerlichen Folgen eines Auszugs bei einer möglichen Veräußerung zu prüfen und beispielsweise den Miteigentumsanteil schon vor Auszug zu veräußern.

06| Ferienimmobilien



Veräußerung von vermieteten Auslandsimmobilien

In Deutschland gilt: Wenn Sie Ihre vermietete Immobilie innerhalb der Spekulationsfrist von zehn Jahren verkaufen, sind die etwaigen Veräußerungsgewinne in Deutschland steuerpflichtig. Steuerfrei in Deutschland ist dagegen eine ausschließlich selbst genutzte Immobilie. Da Deutschland das Welteinkommen besteuert, gelten diese Regelungen im Grundsatz auch beim Verkauf ausländischer Immobilien durch eine in Deutschland steuerpflichtige Person. In Ausnahmefällen sehen Doppelbesteuerungsabkommen eine Freistellung bei der deutschen Besteuerung vor.

Somit greift die deutsche Steuer grundsätzlich auch für ausländischen Immobilienbesitz, so etwa bei einem vermieteten Ferienhaus. Dabei sollten jedoch zusätzlich die steuerlichen Folgen in dem ausländischen Staat in den Blick genommen werden. Sehr häufig besteht eine lokale Steuerpflicht für die Miete und den Veräußerungsgewinn.

Auswirkungen von Doppelbesteuerungsabkommen

Ausländische Mieteinkünfte und Veräußerungsgewinne unterliegen grundsätzlich auch der deutschen Steuerpflicht. Lässt sich eine Steuerzahllast im Ausland auf die deutschen Steuern anrechnen und falls ja, inwieweit? Können die Einkünfte aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens in Gänze von der Besteuerung in Deutschland ausgenommen werden, da sie sich nur über den sogenannten Progressionsvorbehalt, also eine Berücksichtigung bei der Steuersatzberechnung, auswirken? Diese Fragen sollten im konkreten Einzelfall geprüft werden.

Wenn Sie Ihre vermietete Auslandsimmobilie verkaufen, ist in jedem Fall der Veräußerungsgewinn zu ermitteln. Schließlich kann dieser – je nach Ausgestaltung des anzuwendenden Doppelbesteuerungsabkommens – zu einer Besteuerung in Deutschland führen, wenn die deutsche Steuer die im Ausland erhobene Steuer auf den Veräußerungsgewinn übersteigt.

Bestes Beispiel hierfür ist Spanien. Dort beträgt die Einkommensteuer in diesem Fall pauschal 19 Prozent. Die deutsche Einkommensteuer liegt in der Regel höher. Fällig wird deshalb die höhere deutsche Steuer, die nach Anrechnung der in Spanien gezahlten Steuer verbleibt. Bei Einkünften aus anderen Staaten – etwa Italien oder Portugal – wird dagegen der Gewinn in Deutschland von der Besteuerung freigestellt, fließt aber in den Progressionsvorbehalt ein.

06| Ferienimmobilien

Abschreibungen für die Abnutzung des Gebäudes

Vor diesem Hintergrund hat die richtige Ermittlung der steuerpflichtigen Vermietungseinkünfte und auch die eines Veräußerungsgewinns eine erhebliche Bedeutung. Hier kann das Besteuerungsrecht der einzelnen Länder deutlich voneinander abweichen. Für die deutsche Steuer lässt sich aber nicht einfach die Berechnung für den ausländischen Fiskus übernehmen. Es ist eine Berechnung nach deutschem Recht zu erstellen, die zu abweichenden Ergebnissen führen kann.

Zur Ermittlung des in Deutschland steuerpflichtigen Veräußerungsgewinns werden die Anschaffungskosten (sowie weitere Kosten im Zusammenhang mit der Anschaffung, Erweiterungen und der Veräußerung) vom Verkaufspreis abgezogen – eigentlich ganz einfach. Kompliziert wird diese Rechnung allerdings durch die Frage, ob die Abschreibungen für die Abnutzung des Gebäudes (AfA) die Anschaffungskosten mindern.

Bei Inlandsimmobilien ist dies unstrittig: Die in der Vergangenheit geltend gemachte AfA mindert die Anschaffungskosten und führt damit zu einer relativ höheren Steuer. Lange ungeklärt war diese Frage jedoch im Fall von Auslandsimmobilien.

Da die Mieterträge in der Vergangenheit häufig in Deutschland – aufgrund der Doppelbesteuerungsabkommen – nicht der Besteuerung unterlagen, haben sich die Abschreibungen somit hierzulande nicht ausgewirkt. Die Finanzverwaltung ging lange davon aus, dass diese „fiktiven“ Abschreibungen dennoch die Anschaffungskosten auch im Auslandsfall mindern.

Ein Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH-Urteil vom 14.07.2020, VIII R 37/16) ist jüngst zu Gunsten des Steuerpflichtigen ausgefallen: Das Gericht hat entschieden, dass bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns einer im Ausland gelegenen Immobilie die Anschaffungskosten nicht um die deutsche AfA zu mindern sind. Voraussetzung hierfür ist, dass die Mieterträge bis zum Zeitpunkt der Veräußerung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens nicht der Besteuerung in Deutschland unterlagen. Unerheblich ist, ob sie sich im Rahmen des Progressionsvorbehalts ausgewirkt haben.



07| ESG: Nachhaltigkeit als preisbestimmender Faktor



ESG-konforme Immobilien: Wie Nachhaltigkeit den Preis bestimmt

Wenn öffentlichkeitswirksam die Klimasünder angeprangert werden, bleibt ein Bereich häufig außen vor – überraschenderweise, denn Schätzungen zufolge verursacht der Immobilienbereich rund 38 Prozent der CO₂-Emissionen in Deutschland. In den vergangenen Jahren hat die Politik zwar über Fördermaßnahmen und Auflagen versucht, diesen Hebel im Kampf gegen den Klimawandel zu bewegen. KfW-Standards, Passivhäuser, Wärmedämmung und Wärmepumpen sind dabei nur einige der Schlagworte. Viele der Maßnahmen waren bisher aber eher Stückwerk.

Um die Klimaziele zu erreichen, wird der Gebäudesektor in weit stärkerem Maße gefordert sein. Nachhaltigkeitskriterien im gesamten Lebenszyklus von Immobilien werden künftig relevant – von der Planung von Neubauten, der Sanierung von Bestandsimmobilien bis hin zur Akquisition von Investoren sowie der Vermietung und dem Betrieb. Denn bislang verfehlte vor allem dieser Wirtschaftsbereich die Ziele des Klimaschutzgesetzes.

ESG-Kriterien zunehmend im Fokus bei Immobilien

Aktuell sind die Regularien noch sehr kleinteilig und in der Praxis schwierig umzusetzen. Es fehlen Erfahrungswerte, die jedoch durch juristische Begutachtung in Zusammenarbeit mit technischen Sachverständigen die Nachhaltigkeit von Immobilieninvestments nachweisbar und wertbildend sichtbar machen können.

Dabei gehen die Ansprüche über den Klimaschutz hinaus. Auch soziale Verantwortung und gute Unternehmensführung geraten zunehmend in den Fokus von Politik und Wirtschaft und lassen sich unter den Schlagwörtern Environmental, Social & Governance (ESG) zusammenfassen.

Die wesentlichen durch die EU erlassenen Regularien sind die Offenlegungs-Verordnung (Verordnung (EU) 2019/2088) sowie die Taxonomie-Verordnung (Verordnung (EU) 2020/852), die ergänzt wird durch die delegierte Verordnung (Verordnung (EU) 2020/1816). Diese Verordnungen stützen sich auf das Thema Environmental.

Transparente Darstellung der Umweltfolgen

Die Offenlegungs-Verordnung ist in Kraft. Ziel ist die Transparenz, ob es sich bei einem auf dem Finanzmarkt angebotenen Produkt um ein nachhaltiges handelt. Anleger:innen sollen bereits im Vorfeld der Vertragsanbahnung aktiv informiert werden, ob und inwieweit die produkt anbietenden Unternehmen ökologische und soziale Standards sowie die Kriterien guter Unternehmensführung beachten.

07| ESG: Nachhaltigkeit als preisbestimmender Faktor

Erfasst werden durch die Offenlegungs-Verordnung sogenannte Finanzmarktteilnehmer. Gemeint sind Unternehmen, die Leistungen im Rahmen der Portfolioverwaltung oder der kollektiven Vermögensverwaltung erbringen sowie Versicherungsunternehmen und alternative Investmentfonds (AIV) wie Immobilienspezialfonds. Hier muss die Umsetzung der Verordnungen insbesondere durch die Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGs) erfolgen.

Die Taxonomie-Verordnung ist seit dem 1. Januar 2022 ebenfalls anzuwenden. Sie implementiert ein in der EU einheitliches Klassifizierungssystem zur Festlegung der Maßstäbe und Anforderungen nachhaltiger Wirtschaftstätigkeiten. Die TaxonomieVO richtet sich ebenfalls an sogenannte Finanzmarktteilnehmer sowie Unternehmen, die verpflichtet sind, nicht finanzielle Erklärungen zu eröffnen.

Weitere gesetzliche Regelungen zur Nachhaltigkeit sind zu erwarten

Derzeit erfasst der Anwendungsbereich der Offenlegungs-Verordnung sowie der Taxonomie-Verordnung noch nicht die komplette Immobilienbranche. Es gibt bei der Erfüllung hohe technische Anforderungen. Unklar ist zudem, wie Informationen richtig ermittelt werden und wie vergleichbar sie sind. Auch gibt es keine Differenzierung nach Nutzungsart der Immobilie (Wohnen, Gewerbe, Verwaltung).

In den nächsten Monaten werden zahlreiche weitere Vorgaben der Europäischen Union in Bezug auf nach-

haltiges Wirtschaften in Kraft treten. Deshalb ist zu erwarten, dass künftig – neben den alternativen Investmentfonds – weitere Marktteilnehmende aus der Immobilienbranche unmittelbar von EU-Regulierungen betroffen sind und darauf verpflichtet werden.

Die Klassifikation einer Immobilie als ESG-konform könnte schon bald als wertbildender Faktor und damit insbesondere als Werterhaltung einer Immobilie zu Geltung gelangen. Beim An- und Verkauf von Immobilien sollte der Grad der Taxonomie-Konformität geprüft werden. Je nachdem, wie das Ergebnis der juristischen Prüfung ausfällt, kann festgelegt werden, welche Anforderungen gegebenenfalls noch zu erfüllen sind und welchen Aufwand eine solche „Nachrüstung“ der entsprechenden Immobilie erfordert.

ESG hat Einfluss auf den Kaufpreis

Dadurch kann ESG zum ausschlaggebenden Kriterium für den Immobilienkauf werden, über den Preis bestimmen und sogar zum Deal-Breaker werden.

Finanzdienstleister sollten ihre Immobilien und Immobilieninvestitionen einer gründlichen Prüfung unterziehen und die neuen Berichtspflichten beachten. Wichtig ist dabei, keine irreführenden oder falschen Informationen zu publizieren. Es drohen Haftung und Schadensersatzansprüche gemäß § 306 KAGB für fehlerhafte Verkaufsprospekte, §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 1 und 2 BGB (cic) für fehlerhafte Werbeerklärungen, § 826 BGB bei sittenwidriger und vorsätzlicher Schädigung („Greenwashing“) und § 249 BGB bei Verletzung von Transparenzpflichten.



08| Digitalisierung – vernetzte intelligente Immobilien



Die Immobilienwirtschaft wird bei der Digitalisierung oft als zögerlich und vorsichtig abwartend charakterisiert. Dabei sind in den vergangenen Jahren durch junge Start-ups – sogenannte PropTechs – und etablierte Unternehmen zahlreiche Innovationen entwickelt worden. Die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft spielt sich auf zwei Gestaltungsebenen ab:

- in der Immobilie, angefangen beim Smart Home über Smart Buildings bis hin zur Smart City;
- im Immobilienunternehmen, das die Immobilien betreibt und verwaltet.

Durch den Einsatz neuer Technologien werden Gebäude und deren Infrastruktur intelligenter, vernetzter und (energie-)effizienter – und zwar sowohl beim Neubau als auch im Bestand.

Smart Home: Vernetzte Systeme sorgen für weniger Verbrauch und mehr Komfort

Die kleinste Einheit der Digitalisierung von Immobilien ist dabei die Wohnung oder das Haus. Im Smart Home können Haushaltsgeräte sowie Licht- und Wärme-regelungen miteinander vernetzt werden und dadurch Informationen und Daten austauschen. Wesentliche Vorteile sind die Schonung von Ressourcen und die Einsparung von Verbräuchen beispielsweise durch eine nutzerbezogene Heizungssteuerung. Aber auch Komfortoptimierung und Notfallunterstützung können im Smart Home durch den Einsatz von intelligenten sensorischen Technologien bereits umgesetzt werden.

Smart Building: Mit Gebäudeleittechnik effizient werden

Bei einem Smart Building hingegen findet die Vernetzung von technischen Anlagen und Bauteilen auf Gebäudeebene statt – von großen Wohnanlagen bis hin zu komplexen Büro- oder Produktionsgebäuden. Ziel ist, die nutzerübergreifende Gebäudeausstattung und Sicherheitstechnik einfach und schnell bedienbar zu machen. Dadurch werden Instandhaltung und Betrieb effizienter. Hierzu ist überwiegend professionelle Gebäudeleittechnik im Einsatz, die hohen technischen Anforderungen entspricht.

Smart City: übergreifende Vernetzung

Die Gestaltung einer Smart City geschieht dann durch die Vernetzung und Analyse von Daten der Smart Buildings mit weiteren Sensoren im öffentlichen Raum. Optimalerweise wird durch eine übergreifende Vernetzung der einzelnen Bestandteile eine ganzheitliche intelligente Infrastruktur (Smart Infrastructure) gebildet. Beispielhafte Anwendungsfälle sind die bedarfsgerechte Verkehrssteuerung, nutzerbezogene Straßenbeleuchtung und intelligent gesteuerte Ladeinfrastrukturen für E-Mobilität.

08| Digitalisierung – vernetzte intelligente Immobilien

Hierfür ist eine entsprechend flexible und hoch performante Infrastruktur notwendig, die es schafft, erzeugte Daten in Echtzeit zu verarbeiten.

Kerntechnologien: Internet of Things, Data Analytics und künstliche Intelligenz

Die wesentliche Basistechnologie bei Immobilien ist Sensorik. Diese Hardwarekomponenten werden fest verbaut oder nachgerüstet und liefern zahlreiche Daten über Zustände wie Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Anwesenheit und Lichtsteuerung. Das Internet of Things (IoT) verknüpft dann einzelne Geräte und Systeme, sodass diese Informationen generieren, untereinander austauschen und sich aufeinander abstimmen können. Durch Sensoren werden fortlaufend Rohdaten erzeugt. Um daraus steuerungsrelevante Informationen zu generieren, gilt es die Daten zu analysieren und zu interpretieren. Data Analytics und künstliche Intelligenz (KI) sind hierfür geeignete Technologien. Darauf aufbauende digitale Lösungen können kleinste Abweichungen von Idealzuständen erkennen. Diese Daten werden als Informationen aufbereitet und Maßnahmen abgeleitet – für den technischen Gebäudebetrieb in der vorbeugenden Instandhaltung (Predictive Maintenance) oder Komfort erhöhungen für die Nutzenden.

Verfügbarkeit von Daten steigert Immobilienwert

Bedingt durch die steigenden Anforderungen des Themenkomplexes Environmental, Social und Governance (ESG) steht die Immobilienwirtschaft insbesondere bei der Energieeffizienz unter Handlungsdruck. Die Herausforderung besteht darin, die beschriebenen Technologien effizient im Neubau sowie in Bestandsbauten über Nachrüstlösungen zu integrieren und an eine moderne Infrastruktur anzubinden. Die notwendigen Investitionen lohnen sich, denn zukünftig wird die Verfügbarkeit von Daten zu einem Gebäude ein wesentlicher Werttreiber für eine Immobilie werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Technologien und Konzepte für Smart Home, Smart Building und Smart City bereits jetzt dazu beitragen können, Ressourcen zu schonen, Energiebedarfe zu reduzieren und Informationen für deren Nutzerinnen und Nutzer zielgerichteter zu gestalten. Allerdings sollten smarte Immobilien und Städte auch lebenswert bleiben. Daher ist es wichtig, dass die neuen Technologien sich nahtlos in den Alltag einfügen.



Impressum

Herausgeber

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Klingelhöferstraße 18
10785 Berlin

Redaktion

Kay Klöpping
Partner, Tax
Family Offices & Private Clients
T +49 521 9631-1390
kkloeping@kpmg.com

Malte Shurety
Manager, Tax
Family Offices & Private Clients
T +49 521 9631-1053
mshurety@kpmg.com

Autor:innen dieser Ausgabe

Kay Klöpping, Partner
Jürgen Lindauer, Director
Thorsten Unterreiner, Senior Manager
Maria Ikhlas, Managerin

KPMG Law

Petra Swai, Senior Managerin

Nützlicher Link:

KPMG-Steuertipps: Unsere Tipps informieren Sie kurz und verständlich über Themen aus dem deutschen Steuerrecht.

<https://home.kpmg/de/de/home/themen/uebersicht/kpmg-steuertipps.html>



www.kpmg.de

www.kpmg.de/socialmedia



Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation.

© 2023 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Printed in Germany. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.