

Mandanten-Info
Eine Dienstleistung
Ihres steuerlichen Beraters

Immobilien im Privatvermögen

Steuerliche Chancen und Risiken



In enger Zusammenarbeit mit



Mandanten-Info

Immobilien im Privatvermögen

1. Einführung
2. Erwerbsvorgang
3. Steuerliche Zuordnung
4. Arten der Nutzung
 - 4.1 Selbstnutzung
 - 4.1.1 Handwerkerleistungen nach § 35 a EStG
 - 4.1.2 Häusliches Arbeitszimmer
 - 4.2 Vermietung
 - 4.2.1 Einkunftserzielungsabsicht
 - 4.2.2 Ermittlung der Einkünfte
 - 4.2.3 Steuerpflichtige Einnahmen
 - 4.2.4 Absetzbarer Aufwand (Werbungskosten)
 - 4.2.5 Abschreibungen
 - 4.3 Verbilligte Vermietung
 - 4.4 Vermietung an nahe Angehörige
 - 4.5 Vermietung von Ferienwohnungen/-häusern
 - 4.6 Veräußerung
5. Risiko Gewerblichkeit
 - 5.1 Gewerbliche Vermietung
 - 5.2 Gewerblicher Grundstückshandel (Drei-Objekt-Grenze)
6. Option zur Umsatzsteuer nach § 9 UStG
7. Nutzungsänderung innerhalb des Privatvermögens
8. Gemischte Nutzung von Gebäuden

1. Einführung

Immer mehr stellt sich aktuell die Frage, wie man in diesen schwierigen Zeiten das eigene Vermögen möglichst krisensicher anlegt. Bei derartigen Überlegungen kommt der Gedanke an einen Immobilienerwerb zwingend auf die Agenda.

Aus diesem Grund wurde diese Mandanteninformation aufgelegt. Sie soll Anregungen und Hinweise geben, was bei einer Investition in eine private Immobilie zu beachten ist und welche Möglichkeiten sich bieten.

Als Immobilien bezeichnet man Grundstücke inklusive der sich darauf befindlichen Gebäude.

Dabei kann es sich um ein Einfamilienhaus, ein Zweifamilien- oder ein Mehrfamilienhaus, eine Villa aber auch um ein Geschäfts- oder ein Fabrikgebäude handeln.

Immobilien sind unter juristischen Gesichtspunkten so genannte „unbewegliche Güter“.

2. Erwerbsvorgang

Nur ein- oder zweimal im Leben kauft der Normalbürger eine Immobilie. Fast immer geht es dabei um erhebliche wirtschaftliche Werte.

Der Gesetzgeber hat deshalb festgelegt, dass Immobilienkaufverträge nur unter Mitwirkung eines Notars geschlossen werden dürfen (§ 311b Abs. 1 BGB). Des Weiteren sind Eigentum und Belastungen an Immobilien im Grundbuch dokumentiert.

Beim Erwerb einer inländischen Immobilie fällt i. d. R. Grunderwerbsteuer an. Die Steuer bemisst sich nach dem Wert der Gegenleistung, welche in der Regel der Kaufpreis ist. Der Steuersatz beträgt in den meisten Bundesländern 3,5 % des Kaufpreises.¹ Die Steuer schulden Käufer und Verkäufer.

3. Steuerliche Zuordnung

Entscheidend für die steuerliche Zuordnung einer Immobilie zum Betriebs- oder Privatvermögen ist die Art der Nutzung, die mit dem Objekt in Zusammenhang steht. So ist eine Immobilie grundsätzlich dem Privatvermögen zuzuordnen, wenn die Nutzungsüberlassung ausschließlich an einen fremden Dritten erfolgt. Wie dieser die Immobilie nutzt ist dabei unerheblich.

Im Folgenden werden Immobilien, die im Privatvermögen gehalten werden, betrachtet.

¹ Ab 2011 haben vier Bundesländer die Sätze angehoben. Der Steuersatz beträgt im Saarland 4 %, in Niedersachsen 4,5 %, in Bremen 4,5 % und in Brandenburg 5 %.

4. Arten der Nutzung

Inwieweit sich steuerlich relevante Tatbestände bei Immobilien im Privatvermögen ergeben, hängt von der Nutzung des Grundstücks ab.

4.1 Selbstnutzung

Die private Nutzung von eigenen Immobilien zu Wohnzwecken ist grundsätzlich steuerlich unbeachtlich, da dabei keine einkommensteuerlichen Einkunftsarten anfallen.

Gleichwohl gibt es auch hier Berührungen mit dem Einkommensteuergesetz.

4.1.1 Handwerkerleistungen nach § 35a EStG

Bestimmte Handwerkerleistungen, die im Privathaushalt ausgeführt werden, können in Höhe von 20 % der anfallenden Aufwendungen, maximal bis zu einem Betrag von 1.200 Euro im Kalenderjahr, abgezogen werden.

Hierbei ist Folgendes zu beachten:

Für die Geltendmachung des Steuerabzugs ist auf der Handwerkerrechnung der gesonderte Ausweis von Material- und Lohnkosten erforderlich, da sich die Abziehbarkeit ausschließlich auf letztere beschränkt.

Welche Handwerkerleistungen sind begünstigt?

Begünstigt sind alle Renovierungs-, Erhaltungs-, oder Modernisierungsmaßnahmen, die in den Kernbereich eines handwerklichen Berufs fallen.

Modernisierungsarbeiten liegen vor, wenn der Gegenstand (im Rahmen des § 35a EStG regelmäßig das Wohnhaus oder die Wohnung) an die modernen Anforderungen angepasst wird. Begünstigt sind nicht nur Bau- und sonstige Dienstleistungen, sondern auch die Reparatur technischer Geräte.

Hierbei ist wichtig, dass ein sachlicher Zusammenhang zum Haushalt besteht und die Handwerkerleistung im räumlichen Bereich des Haushalts ausgeführt wird.

Begünstigt sind sowohl regelmäßig vorzunehmende Arbeiten als auch einzelne Maßnahmen. Insbesondere sind nach § 35a EStG abziehbar:

- Streichen und Tapezieren von Innenwänden, Streichen von Außenwänden
- Fliesenlegearbeiten im Badezimmer
- Erneuerung von Fenstern, Türen und des Bodenbelags
- Dacherneuerungen
- Reparatur und Wartung von Heizungsanlagen, Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen
- Kontrollaufwendungen (Schornsteinfeger, usw.) Gartengestaltung, usw.

4.1.2 Häusliches Arbeitszimmer

Aufgrund einer immer komplexer werdenden Berufswelt ist die Notwendigkeit aber auch die Chance gegeben, von Zuhause Arbeiten zu erledigen.

Das Steuerrecht versucht dieser Entwicklung mit den Regelungen zum „häuslichen Arbeitszimmer“ gerecht zu werden.

Von einem häuslichen Arbeitszimmer ist per Definition auszugehen, wenn

„ein Raum, der seiner Lage, Funktion und Ausstattung nach in die häusliche Sphäre des Steuerpflichtigen eingebunden ist und vorwiegend der Erledigung gedanklicher, schriftlicher, verwaltungstechnischer oder organisatorischer Arbeiten dient.“²

Steht für die betriebliche oder berufliche Tätigkeit kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung, können die Aufwendungen bis zur Höhe von 1.250 Euro als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben abgezogen werden. Die Beschränkung gilt nicht, d. h. die Aufwendungen können in voller Höhe abgezogen werden, wenn das häusliche Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung bildet.

Hinweis

Das häusliche Arbeitszimmer eines Unternehmers bzw. Selbständigen bleibt nur dann im Privatvermögen, wenn der anteilige Wert des Arbeitszimmers mit dem anteiligen Grund und Boden nicht mehr als 20 % des Wertes des gesamten Grundstücks und nicht mehr als 20.500 Euro beträgt.

Bei der Frage, ob und in welcher Höhe Sie Aufwendungen für Ihr häusliches Arbeitszimmer geltend machen können, unterstützt Sie Ihr steuerlicher Berater.

4.2 Vermietung

Nach bürgerlichem Recht ist die Vermietung die vertragliche, zeitlich beschränkte Gewährung des Gebrauchs einer Sache gegen Entgelt.

Bei der Vermietung von Immobilien erweitert sich der bürgerlich-rechtliche Begriff im ertragsteuerlichen Sinne so:

² BFH-Urteil vom 16.10.2002, XI R 89/00, BStBl II 2003, 185
Schmale/Raabe Steuerberater, Höveler Weg 2, 58553 Halver
Telefon: 02353/9096-0, Telefax: 02353/9096-49
E-Mail: info@schmale-raabe.de, Internet: www.schmale-raabe.de

„Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen und Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen, sind Einkünfte i. S. d. § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG. § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG erfasst generell jede Gebrauchsüberlassung von unbeweglichem Vermögen gegen Entgelt unabhängig davon, durch welches Rechtsverhältnis das Nutzungsrecht begründet worden ist.“³

4.2.1 Einkunftserzielungsabsicht

Wer seine Immobilie vermietet, erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, sofern die Absicht besteht, auf Dauer einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen.

Hiervon ist bei einer dauerhaften Vermietungstätigkeit grundsätzlich auszugehen.

Bei Ausnahmetatbeständen (z. B. negative Totalgewinnprognose) geht die Finanzverwaltung von sogenannter Liebhaberei aus. In diesem Fall wird die Immobilie keiner Einkunftsart zugerechnet mit der Folge, dass kein Abzug von Werbungskosten möglich ist.

4.2.2 Ermittlung der Einkünfte

Liegen die Voraussetzungen der Einkunftserzielung vor, werden die Einkünfte wie folgt ermittelt.

Einnahmen
– Werbungskosten
–
= Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

4.2.3 Steuerpflichtige Einnahmen

Unter die steuerpflichtigen Einnahmen fallen alle Entgelte, die durch die Vermietung veranlasst sind. Dies sind insbesondere:

- Miete für Wohnungen/individuelle Räume, Garagen/Stellplätze.
- Umlagen und Nebenkosten, die vom Mieter bezahlt werden.⁴

4.2.4 Absetzbarer Aufwand (Werbungskosten)

Als **Werbungskosten** sind bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sämtliche Aufwendungen, die mit dem vermieteten Objekt in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, abziehbar. Dies sind:

- Betriebskosten
- Versicherungen
- Grundsteuer
- Instandhaltungskosten

³ BFH-Urteil vom 19.04.1994, IX R 19/90, BStBl II 1994, 640

⁴ BFH-Urteil vom 14.12.1999, IX R 69/98, BStBl II 2000, 197

- Fremdkapitalzinsen, Geldbeschaffungskosten
- Sonstiges (z. B. Fahrtkosten zum Objekt, Kosten für Zeitungsannoncen, Maklerprovision, usw.)

Hinweis

Werden größere Erhaltungsaufwendungen bei Gebäuden, die zum Privatvermögen gehören und überwiegend Wohnzwecken dienen, getätigt, können diese Aufwendungen auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden.

4.2.5 Abschreibungen

Als weiterer wesentlicher Bestandteil der Werbungskosten gelten nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 EStG die Absetzungen für Abnutzung, also der Wertverzehr der Immobilie.

Hierbei gilt Folgendes:

Bei Immobilien im Privatvermögen, die nach dem 31.12.1924 fertiggestellt worden sind, wird nach § 7 Abs. 4 EStG eine Nutzungsdauer von 50 Jahren unterstellt. Somit sind die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten mit 2 % p. a. abzuschreiben.

Kann jedoch eine kürzere Nutzungsdauer des Gebäudes nachgewiesen werden, so ist über diesen kürzeren Zeitraum mit einem entsprechend höheren Satz abzuschreiben.

Besonderheit: Bei Gebäuden, die vor 2006 angeschafft wurden, gelten teilweise abweichende Abschreibungssätze.

Erhöhte Abschreibungen

Nach § 7 h, i EStG können Besitzer von Baudenkmalern und Gebäuden, die sich in Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen befinden, erhöhte Abschreibungen nutzen. Mit anfänglich 9 % und später 7 % p. a. kann hier die Abschreibung vorgenommen werden.

Exkurs: Werbungskosten oder nachträgliche Anschaffungs-/Herstellungskosten

Werden nach dem Erwerb einer Immobilie höhere Aufwendungen getätigt, ist zwischen sofort als Werbungskosten abziehbaren Erhaltungsaufwendungen und nur im Rahmen der AfA abzugsfähigen (nachträglichen) Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu unterscheiden. Aufwendungen für die Erneuerung von bereits vorhandenen Teilen, Einrichtungen oder Anlagen sind regelmäßig Erhaltungsaufwand. Die Abgrenzung ist oftmals schwierig. Bei diesen Abgrenzungsfragen gibt es eine Vereinfachungsregel: Betragen Aufwendungen für die einzelne Baumaßnahme nicht mehr als 4.000 Euro (netto, je Gebäude), kann dieser Aufwand auf Antrag als Erhaltungsaufwand behandelt werden.

Als Anschaffungs-/Herstellungskosten kommen in Betracht:

1. Aufwendungen, die zur Herstellung der Funktions- und Betriebsbereitschaft geleistet werden.
2. Aufwendungen, die für eine Erweiterung des Gebäudes verausgabt werden,
3. Aufwendungen, die zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führen.

Eine Besonderheit stellen in diesem Zusammenhang die sog. „**anschaffungsnahen Herstellungskosten**“ dar. Darunter sind Aufwendungen zu verstehen, die eigentlich nicht zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zählen, aber für steuerliche Zwecke unter den folgenden Voraussetzungen in Herstellungskosten umqualifiziert werden:

1. Anschaffung eines Gebäudes (Herstellungsfälle werden nicht erfasst)
2. Die Aufwendungen (ohne Umsatzsteuer) müssen innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung des Gebäudes 15 % der ursprünglichen Anschaffungskosten übersteigen. Zu den Aufwendungen in diesem Sinn gehören nicht Herstellungskosten für bestimmte Erweiterungen und üblicherweise anfallende Erhaltungsarbeiten.

4.3 Verbilligte Vermietung

Wird ein Objekt vermietet, ist stets auf die Höhe der angemessenen Miete zu achten, da hiervon die Abziehbarkeit der Werbungskosten unmittelbar abhängt.

Mit dem Steuervereinfachungsgesetz 2011 wurden die Grenzen bei einer verbilligten Wohnraumüberlassung vereinheitlicht und auf das Erfordernis einer Totalüberschussprognose in diesen Fällen verzichtet.

Ab dem 01.01.2012 gilt für Mieten Folgendes:

■ **Miete < 66 % der ortsüblichen Miete:**

Aufteilung der Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil.

Werbungskosten sind nur anteilig im Verhältnis der gezahlten Miete zur Marktmiete abziehbar.

Beispiel: A vermietet eine Wohnung für 6 Euro/m², die ortsübliche Miete beträgt 12 Euro/m². Die abziehbaren Aufwendungen von A im Zusammenhang mit der Vermietung betragen 12.000 Euro. Dem A stellt sich jetzt folgender Sachverhalt:

Da die 66 %-Grenze hier unterschritten wird, sind die entstandenen Werbungskosten nur anteilig im Verhältnis der tatsächlichen zur ortsüblichen Miete abziehbar, hier: $6/12=50\%$. Die abziehbaren Werbungskosten von A beschränken sich auf 50 % von 12.000 Euro = 6.000 Euro.

■ **Miete \geq 66 % der ortsüblichen Miete:**

Hier gilt die verbilligte Vermietung als vollentgeltlich. Werbungskosten sind in voller Höhe abziehbar.

Die ortsübliche Marktmiete errechnet sich aus der ortsüblichen Kaltmiete zzgl. umlagefähiger Kosten für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung. Die Angaben sind regelmäßig aus dem örtlichen Mietspiegel zu entnehmen.

Hinweis

Zur Vermeidung steuerlicher Nachteile sollten auch bestehende Mietverhältnisse daraufhin überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

4.4 Vermietung an nahe Angehörige

Was sind nahe Angehörige?

Ehegatten, Verlobte, Verwandte und Verschwägte gerader Linie, Geschwister, Kinder der Geschwister, Ehegatten der Geschwister und Geschwister der Ehegatten, Geschwister der Eltern und Personen, die durch ein auf längere Dauer angelegtes Pflegeverhältnis mit häuslicher Gemeinschaft wie Eltern und Kind miteinander verbunden sind (Pflegeeltern und Pflegekinder).

Mietverhältnisse zwischen nahen Angehörigen werden nur unter folgenden Voraussetzung steuerrechtlich anerkannt:

- Die Mietverträge sind bürgerlich-rechtlich wirksam abgeschlossen.
- Die Gestaltung und Durchführung des Vertragsverhältnisses erfolgt wie zwischen fremden Dritten (Fremdvergleich); insbesondere schriftlich abgeschlossener, vollständiger Mietvertrag und regelmäßige, nachvollziehbare Mietzahlung.

Folgen bei Nichtanerkennung:

Wird das Mietverhältnis zwischen nahen Angehörigen nicht anerkannt, werden die Voraussetzungen für die Erzielung von Vermietungseinkünften nicht erfüllt. Werbungskosten des Vermieters für die betroffene Immobilie sind sodann steuerlich nicht abziehbar.

Auch bei Mietverhältnissen zwischen nahen Angehörigen ist auf die Höhe der angemessenen Miete zu achten. Eine verbilligte Vermietung zu weniger als 66 % der ortsüblichen Miete führt auch hier zum Ausschluss des vollen Werbungskostenabzugs.

4.5 Vermietung von Ferienwohnungen/-häusern

Bei der Vermietung von Ferienwohnungen/-häusern liegen nur ausnahmsweise Einkünfte aus Gewerbebetrieb vor, wenn eine gewisse, einem gewerblichen Beherbergungsbetrieb (z. B. Hotel) vergleichbare unternehmerische Organisation erforderlich ist. In diesem Fall würde der

erzielte Gewinn sowohl mit Einkommensteuer als auch mit Gewerbesteuer belastet. Eine weitere Folge ist, dass die Immobilie dann dem Betriebsvermögen zuzuordnen ist. In der Regel geht die Vermietungstätigkeit jedoch nicht über den Rahmen der privaten Vermögensverwaltung hinaus, sodass diese Einkünfte solchen aus Vermietung und Verpachtung zuzurechnen sind. Auch bei der Vermietung von Ferienhäusern/-wohnungen ist der Grundsatz der Einkommenserzielungsabsicht anzuwenden. Hieraus ergibt sich, dass folgende zwei Fälle zu unterscheiden sind:

Ausschließliche Vermietung an Gäste

Hier wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass die Absicht besteht, einen Einnahmenüberschuss und somit positive Einkünfte zu erwirtschaften. Als Folge sind auch Mieteinnahmen aus einer ausschließlich fremdvermieteten und nicht eigengenutzten Ferienwohnung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 EStG. Werbungskosten sind somit in vollem Umfang absetzbar.

Ausnahme: Unterschreitet das Vermieten die ortsübliche Vermietungszeit für Ferienwohnungen in erheblichem Maße (um mind. 25 %), so ist die Einkunftserzielungsabsicht anhand einer Überschussprognose nachzuweisen, um den vollen Werbungskostenabzug zu erhalten.

Zeitweise Vermietung – zeitweise Selbstnutzung

Wird eine Ferienwohnung zeitweise sowohl vermietet als auch selbstgenutzt (der Selbstnutzung steht die unentgeltliche Überlassung an Dritte gleich), kommt eine private Veranlassung der angefallenen Aufwendungen in Betracht, was deren Abziehbarkeit nach dem Grundsatz der Einkunftserzielungsabsicht entgegensteht. Hier muss der Vermieter positiv darlegen, dass in einem Prognosezeitraum von 30 Jahren ein Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben zu erwarten ist. Ist dies zu bejahen und somit steuerrechtlich eine Einkommenserzielungsabsicht gegeben, sind jedoch nur diejenigen Werbungskosten in voller Höhe von den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung absetzbar, die auf die Vermietung entfallen.

Beispiele hierfür sind Reinigungskosten, Kosten der Akquirierung von Gästen sowie Anschaffungs-/Reparaturkosten von Gütern, die ausschließlich zur Vermietung bestimmt sind.

Entfallen Aufwendungen sowohl auf die Eigennutzung als auch auf die Vermietung (Gebäudeabschreibungen, Versicherungsbeiträge, usw.), sind sie anteilig nach Tagen aufzuteilen.

4.6 Veräußerung

Beim Verkauf einer Immobilie im Privatvermögen ist der Veräußerungsgewinn im Allgemeinen nicht einkommensteuerpflichtig.

Wird jedoch eine Immobilie verkauft, die innerhalb von 10 Jahren angeschafft war, so handelt es sich um ein einkommensteuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft. Das gilt jedoch nicht, wenn die Immobilie im Zeitraum zwischen Anschaffung/Fertigstellung und

Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde.

Bei der Beurteilung derartiger Sachverhalte ist der Begriff der Anschaffung entscheidend. Wurde z. B. das Eigentum der betreffenden Immobilie durch Erbschaft oder Schenkung erlangt, stellt der Überlassungszeitpunkt keine Anschaffung im Sinne des § 23 EStG dar.

In diesen Fällen gilt der damalige Anschaffungsvorgang durch den Schenker/Erblasser als Anschaffungszeitpunkt für die Berechnung der 10-Jahresfrist.

Achtung: Das gilt nicht bei einer teilentgeltlichen Übertragung (z. B. bei Schuldübernahmen). Hier sollten Sie rechtzeitig Ihren Steuerberater ansprechen.

5. Risiko Gewerblichkeit

Art und Umfang der Erwerbe, der Nutzung und Veräußerung von Immobilien kann in bestimmten Fällen dazu führen, dass von der Finanzverwaltung eine Gewerblichkeit angenommen wird. Als Folge werden dann sämtliche Gewinne den Einkünften aus Gewerbebetrieb zugerechnet. Eine weitere Folge ist, dass die Immobilie dann dem Betriebsvermögen zuzuordnen ist. Sie sollten sich von Ihrem Steuerberater beraten lassen, um mögliche steuerliche Nachteile zu vermeiden.

5.1 Gewerbliche Vermietung

Folgende besondere Umstände verleihen einer Vermietung gewerblichen Charakter:

Sonderleistungen:

Es werden zusätzlich zur Vermietung Leistungen erbracht, die über das Maß einer bloßen Vermietungstätigkeit hinausgehen (Bewachung, Empfang, usw.)

Häufiger Mieterwechsel:

Ständiger und schneller Mieterwechsel erfordert einen, verglichen mit einer langfristigen Vermietung, unüblich hohen Verwaltungsaufwand.

5.2 Gewerblicher Grundstückshandel (Drei-Objekt-Grenze)

Steht nach Auffassung der Behörden nicht der Vorteilsgewinn aus der Vermietung einer Immobilie im Vordergrund, sondern die Gewinnerzielung aus der Veräußerung, so liegt gewerblicher Grundstückshandel vor.

Dies ist im Konkreten der Fall, wenn:

- innerhalb eines kurzen Zeitraums (i. d. R. 5 Jahre) mehr als 3 Objekte verkauft werden (bedingte Veräußerungsabsicht), oder

- bereits bei Veräußerung von weniger als 3 Objekten, eine eindeutige Veräußerungsabsicht von Anbeginn besteht (unbedingte Veräußerungsabsicht).

Konsequenz:

In beiden Fällen würden die erzielten Gewinne sowohl mit Einkommensteuer als auch mit Gewerbesteuer belastet.

6. Option zur Umsatzsteuer nach § 9 UStG

Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes ist, wer selbstständig, nachhaltig und mit Einnahmenerzielungsabsicht eine Tätigkeit ausübt (§ 2 UStG). Die Vermietung der eigenen Immobilie fällt unter die Unternehmertätigkeit in diesem Sinn.

Die Vermietung bzw. Verpachtung von Grundstücken ist eine sonstige Leistung, die umsatzsteuerfrei ist (§§ 3,4 Nr. 12 UStG).

Hinweis

Die kurzfristige Vermietung von Wohn- und Schlafräumen, wozu auch Ferienwohnungen zählen, unterliegt dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von 7 %. Hat der Umsatz des Unternehmers i. S. d. § 19 Abs. 1 Satz 2 UStG zuzüglich der darauf entfallenden Steuer im vorangegangenen Kalenderjahr 17.500 Euro nicht überstiegen und wird er im laufenden Kalenderjahr voraussichtlich 50.000 Euro nicht übersteigen, kann der Steuerpflichtige von der sog. Kleinunternehmerregelung Gebrauch machen. Das hat zur Folge, dass keine Umsatzsteuer erhoben wird.

Der Vermieter kann jedoch unter bestimmten Voraussetzungen auf diese Steuerfreiheit verzichten (§ 9 UStG). Dies ist möglich, wenn:

- die Vermietung an einen Unternehmer für dessen Unternehmen erfolgt,
- dieser Unternehmer mit dem Objekt zu mind. 95 % Umsätze tätigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

Als Folge sind die Vermietungsumsätze umsatzsteuerpflichtig, was gleichzeitig zum Vorsteuerabzug berechtigt und zu geringeren Anschaffungs-/Herstellungskosten sowie niedrigeren laufenden Kosten führt.

Hinweis

Es empfiehlt sich, die Immobilie beim Erwerb in das umsatzsteuerliche Betriebsvermögen einzulegen. Dadurch erhält man sich die Möglichkeit der Vorsteuerkorrektur bei einer Nutzungsänderung. Bei der Durchführung dieser Anträge unterstützt Sie Ihr steuerlicher Berater.

Beispiel: A hält seine Immobilie, in der er selbst wohnt, seit der Anschaffung im Jahr 00 im umsatzsteuerlichen Betriebsvermögen. Im Jahr 07 entscheidet er sich dazu, das Objekt nach 7 Jahren umsatzsteuerpflichtig zu vermieten.

Lösung: Im Jahr 07 handelt es sich um eine Nutzungsänderung im Sinne des § 15 a Abs. 1 UStG innerhalb des maßgeblichen Berichtigungszeitraums von 10 Jahren. Die Selbstnutzung der Immobilie umfasst 7/10 dieses Zeitraums. A kann dann die verbleibenden 3/10 der auf die ursprünglichen Anschaffungs-/Herstellungskosten der Immobilie entfallenden Vorsteuer geltend machen.

7. Nutzungsänderung innerhalb des Privatvermögens

Wird ein bisher zu eigenen Wohnzwecken genutztes Gebäude fremdvermietet, so ändert sich die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Abschreibung nicht.

Die Art der Abschreibung ist abhängig vom Alter des Gebäudes (Bauantrag).

8. Gemischte Nutzung von Gebäuden

Wird ein Gebäude zum Teil selbstgenutzt zum Teil vermietet, gelten beide Gebäudeteile als eigenständige Wirtschaftsgüter im Sinne des Einkommensteuergesetzes. Dies ist dann der Fall, wenn das Gebäude in unterschiedlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhängen steht.

Die Anschaffungs-/Herstellungskosten der Immobilie sind auf die eigenständigen Gebäudeteile aufzuteilen. Maßgeblich für die Verteilung ist das Verhältnis der Nutzfläche eines Gebäudeteils zur Nutzfläche des gesamten Objekts.

Die Ermittlung der Nutzfläche richtet sich sinngemäß nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche WoFIV.

Als Folge der Aufteilung der Anschaffungs-/Herstellungskosten, hat jeder Gebäudeteil eine eigene Bemessungsgrundlage für mögliche Abschreibungen.

Beispiel: A erwirbt ein zweistöckiges Haus für 300.000 Euro, in dem sich zwei Wohnungen befinden:

- Die EG-Wohnung ist 150 qm groß und wird von A bewohnt.
- Die OG-Wohnung ist 50 qm groß und wird vermietet.

Die Anschaffungskosten und somit die Bemessungsgrundlage der Abschreibungen des vermieteten Gebäudeteils beträgt damit $50/200$ (25 %) von 300.000 Euro = 75.000 Euro.

Der Steuerpflichtige A erzielt durch die Vermietung des einen Gebäudeteils Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Diese unterliegen der Einkommensteuer. Als Werbungskosten sind nur diejenigen Kosten bei den

Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehbar, die mit dem vermieteten Gebäudeteil in Zusammenhang stehen.

Aufteilung der Vorsteuer

Wird ein Gebäude zum Teil selbst genutzt zum Teil umsatzsteuerpflichtig vermietet, ist eine Aufteilung der Vorsteuerbeträge vorzunehmen. Hierbei ist zu beachten, dass nur diejenigen Vorsteuerbeträge abziehbar sind, die der Vermietungstätigkeit wirtschaftlich zuzurechnen sind.

Um zu der korrekten Aufteilungsgröße zu kommen, ist wie folgt vorzugehen:

■ *Bei der Herstellung von Gebäuden:*

Bei der Herstellung von Gebäuden ist ausschließlich die Aufteilung der Vorsteuerbeträge nach Nutzflächen zulässig. Eine direkte Zuordnung ist hier nicht erlaubt.

■ *Bei der Instandhaltung von Gebäuden:*

Direkte Zuordnung der Vorsteuerbeträge auf die Gebäudeteile soweit sie diesen eindeutig wirtschaftlich zurechenbar sind (z. B. Renovierung eines Geschäftszimmers im umsatzsteuerpflichtig vermieteten Gebäudeteil → Vorsteuerbetrag abziehbar). Sind Instandhaltungsaufwendungen keinem Gebäudeteil direkt zuzuordnen (z. B. Dacharbeiten, Reparatur des Aufzugs), sind die Aufteilungsbeträge anhand einer sachgerechten Schätzung zu ermitteln, § 15 Abs. 4 UStG. Hierbei ist ein geeigneter, erprobter Schlüssel anzuwenden i. d. R. eine Aufteilung der Vorsteuerbeträge nach dem Verhältnis der Nutzflächen.

Eine Ermittlung der Vorsteuerbeträge nach dem Verhältnis der Umsätze ist keine sachgerechte Schätzung und gemäß § 15 Abs. 4 S. 3 UStG nur zulässig, wenn keine andere wirtschaftliche Zurechnung möglich ist.