



Steuertipps für Haus und Grund

Gerade beim Erwerb, der Nutzung oder der Veräußerung einer Immobilie sehen sich Bürgerinnen und Bürger mit zahlreichen, oftmals für sie völlig ungewohnten Themen konfrontiert. Vor allem im Steuerbereich sorgen häufig viele Fragen für Unsicherheit. Fallen im Zusammenhang mit dem Grundstück, das uns meine Eltern geschenkt haben, Steuern an? Welche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen für meine Mietwohnung? Gibt es für die Erneuerung unserer Fenster eine Steuerermäßigung bei der Einkommensteuer? Egal, ob es um die Eigennutzung oder Vermietung einer Immobilie geht – hilfreiche Informationen sind regelmäßig sehr willkommen.

Private Immobilien spielen in Deutschland für die Wohnraumsituation und den Vermögensaufbau eine bedeutende Rolle. Hier Wege zu ebnen und Unsicherheiten zu beseitigen, ist daher ein wesentliches Anliegen und Ziel der vorliegenden Broschüre. Sie soll einen guten Überblick über bedeutsame und wissenswerte Besteuerungs- und Fördertatbestände im Immobilienbereich geben, einschließlich der Neuerungen aus Rechtsprechung und Verwaltung. Natürlich stehen auch die Angehörigen der steuerberatenden Berufe den (zukünftigen) Eigentümerinnen und Eigentümern unterstützend zur Seite.



Albert Füracker

Albert Füracker, MdL
Staatsminister



Martin Schöffel

Martin Schöffel, MdL
Staatssekretär

A. Erwerb von Immobilien	12
I. Grunderwerbsteuer	12
1. Welche Grundstücksgeschäfte unterliegen der Grunderwerbsteuer?	12
2. Bemessungsgrundlage und Steuersatz	15
3. Ermäßigung und Erstattung der Steuer	16
4. Steuerschuldner	16
II. Erbschaft- und Schenkungsteuer	17
1. Welche Vorgänge unterliegen der Erbschaft- und Schenkungsteuer?	17
2. Bemessungsgrundlage	17
3. Freibeträge	22
4. Steuerklassen und Steuersätze	23
III. Umsatzsteuer	24
1. Steuerbefreiung	24
2. Verzicht auf Steuerbefreiung	24
3. Übergang der Steuerschuld	24
4. Vorsteuerabzug	25
B. Nutzung von Immobilien	26
I. Einkommensteuer	26
1. Was unterliegt der Einkommensteuer?	26
2. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	26
2.1 Einnahmen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung	37
2.2 Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung	40
3. Einkommensteuerliche Förderung selbst genutzten Wohneigentums	75
3.1 Steuerbegünstigung für eigengenutzte Wohnungen in Sanierungsgebieten, städtebaulichen Entwicklungsbereichen und in Baudenkmälern (§ 10f EStG)	75

3.2 Steuerermäßigung nach § 35c EStG für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden	77
4. Steuerbegünstigung für weder zur Einkunftserzielung noch zu eigenen Wohnzwecken genutzte schutzwürdige Kulturgüter (§ 10g EStG)	79
5. Steuerermäßigung für Aufwendungen für hauswirtschaftliche und handwerkliche Leistungen im Haushalt	81
5.1 Haushaltsnahe geringfügige Beschäftigungsverhältnisse	81
5.2 Andere haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und haushaltsnahe Dienstleistungen	82
5.3 Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen	82
5.4 Haushalt des Steuerpflichtigen	83
5.5 Umfang der begünstigten Aufwendungen	83
5.6 Ausschluss	84
5.7 Nachweis	84
5.8 Wohnungseigentümer/Mieter	84
5.9 Haushaltsbezogenheit	85
5.10 Arbeitgeberpflichten	85
6. Wie werden Steuerbegünstigungen geltend gemacht?	86
II. Umsatzsteuer	91
1. Steuerbefreiung bei Vermietung und Verpachtung	91
2. Ausnahmen	91
3. Steuerbefreiung von Gemeinschaften der Wohnungseigentümer	92
4. Verzicht auf Steuerbefreiung	93
5. Vorsteuerabzug	94
6. Rechnungserstellungs- und -aufbewahrungspflicht	95
7. Steuersatz	95
8. Private Verwendung von Gebäudeteilen des Unternehmens	96
III. Grundsteuer	97
1. Festsetzung und Erhebung	97
2. Grundsteuererlass	98
IV. Steuerabzug bei Bauleistungen	100

C. Veräußerung von Immobilien	103
I. Grunderwerbsteuer	103
II. Umsatzsteuer	103
1. Befreiung bei Veräußerung	103
2. Verzicht auf Befreiung	103
III. Einkommensteuer	104
1. Private Veräußerungsgeschäfte	104
2. Gewerblicher Immobilienhandel	114
IV. Äquivalenz- und Grundsteuerermessbetrag	114
V. Grundsteuer	114
D. Bausparförderung	115
I. Wohnungsbauprämie	115
1. Begünstigte Aufwendungen	115
2. Prämiensatz	116
3. Maßgebende Einkommensgrenze	116
4. Antrag	116
5. Verfügung	116
II. Vermögensbildung	118
1. Anlage vermögenswirksamer Leistungen	118
2. Arbeitnehmer-Sparzulage	118
3. Maßgebende Einkommensgrenze	119
4. Antrag	119
5. Verfügung	119

E. Sonstige Förderung des Wohnungsbaus	120
I. Bayerisches Wohnungsbauprogramm	121
II. Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm	122
III. Weitere Hilfen: Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)	123
F. Staatliche Förderung der zusätzlichen privaten Altersvorsorge	124
I. Förderung der Altersvorsorgebeiträge	124
II. Selbst genutztes Wohneigentum	124

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AfaA	Absetzung für außergewöhnliche Abnutzung
AO	Abgabenordnung
Art.	Artikel
AVmG	Altersvermögensgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayGrStG	Bayerisches Grundsteuergesetz
BayMBI.	Bayerisches Ministerialblatt
BewG	Bewertungsgesetz
BewRGr	Richtlinien für die Bewertung des Grundvermögens
BFH	Bundesfinanzhof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BMF	Bundesministerium der Finanzen
BStBl	Bundessteuerblatt
BV	Berechnungsverordnung
EigRentG	Eigenheimrentengesetz
EigZulG	Eigenheimzulagengesetz

ErbStG	Erbchaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz
EStDV	Einkommensteuer-Durchführungsverordnung
EStG	Einkommensteuergesetz
EU	Europäische Union
EWK	Europäischer Wirtschaftsraum
ff	folgende
FMBl.	Amtsblatt des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen
FördG	Fördergebietsgesetz
GG	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GrStG	Grundsteuergesetz
GrStR	Grundsteuerrichtlinien
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
HBeglG	Haushaltsbegleitgesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
InvZulG	Investitionszulagengesetz
MaBV	Makler- und Bauträgerverordnung
R...EStR	Fundstelle in den Einkommensteuer-Richtlinien
R...LStR	Fundstelle in den Lohnsteuer-Richtlinien

10 Abkürzungen

RNr.	Randnummer
UStG	Umsatzsteuergesetz
VermBG	Vermögensbildungsgesetz
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WFB	Wohnungsbauförderungsbestimmungen
WoBauG	Wohnungsbaugesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoPG	Wohnungsbau-Prämiengesetz
WoPR	Richtlinien zum Wohnungsbau-Prämiengesetz

Der Erwerb, die Nutzung oder die Veräußerung einer Immobilie kann in vielfältiger Form steuer- oder zulagenrechtliche Folgen nach sich ziehen. Ziel dieser Informationsschrift ist, die derzeit geltenden Regelungen und Vergünstigungen in diesen Bereichen möglichst umfassend und verständlich zu erläutern. Viele hierzu gebildeten Fallbeispiele runden dies ab.

Es ist freilich nicht möglich, alle Ausnahmen und Besonderheiten anzusprechen, die sich unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Einzelfall einstellen können. Auch auf die Darstellung inzwischen geänderter oder abgeschaffter Bestimmungen, die nur noch in weiter abzuwickelnden Altfällen von Bedeutung sind, wurde weitgehend verzichtet; die Broschüre stellt auf den Rechtsstand zum 1. April 2024 ab.

Damit die Leserinnen und Leser dieser Broschüre ihre Kenntnisse bei Bedarf und Interesse selbst vertiefen können, sind jeweils auch die Rechtsquellen angegeben. Verweisungen im Text beziehen sich auf die seitlich angefügten Randnummern (RNr.).

Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf geschlechtsspezifisch differenzierende Formulierungen verzichtet. Die in dieser Publikation teilweise verwendete männliche Form gilt im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für sämtliche Geschlechter gleichermaßen. Wenn in der Broschüre der Begriff „Lebenspartner“ verwendet wird, sind damit eingetragene Lebenspartner im Sinn des Lebenspartnerschaftsgesetzes gemeint.



A. Erwerb von Immobilien

I. Grunderwerbsteuer

1. Welche Grundstücksgeschäfte unterliegen der Grunderwerbsteuer?

Steuerpflichtige Vorgänge

100

Immobilien können auf die verschiedensten Arten erworben werden. Es ist nahezu kein Grunderwerb denkbar, der nicht unter das Grunderwerbsteuergesetz fällt. Als Beispielfälle seien hier nur aufgeführt:

Erwerb

- durch Kauf,
- durch Tausch,
- durch Schenkung oder
- in der Zwangsversteigerung.

Einzelheiten

101

Der Grunderwerbsteuer unterliegen die durchgeführten Rechtsgeschäfte, zum Beispiel durch Kaufvertrag, Auflassung oder Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen.

Bei einem Tauschvertrag unterliegt der Steuer sowohl die Vereinbarung über die Leistung des einen als auch die Vereinbarung über die Leistung des anderen Vertragsteils. Hierbei liegen zwei Erwerbsvorgänge vor.

Rechtsquelle: § 1 GrEStG

Grundstücke

Unter Grundstücken sind nach dem Grunderwerbsteuergesetz Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechts zu verstehen. Nicht zu den Grundstücken werden gerechnet

102

- Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören,
- Mineralgewinnungsrechte und sonstige Gewerbeberechtigungen sowie
- das Recht des Grundstückseigentümers auf den Erbbauzins.

Den Grundstücken sind gleichzustellen

- Erbbaurechte,
- Gebäude auf fremdem Boden und
- dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte nach den Vorschriften des WEG und des § 1010 BGB.

Werden mehrere Grundstücke zusammen erworben, die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören, so werden diese Grundstücke als ein Grundstück behandelt. Bezieht sich ein Rechtsvorgang auf einen oder mehrere Teile eines Grundstücks, so werden diese Teile als ein Grundstück behandelt.

Rechtsquelle: § 2 GrEStG

Steuervergünstigungen

Wie eingangs erwähnt, fällt nahezu jede Art eines Grundstückserwerbs unter das Grunderwerbsteuergesetz. Es ist jedoch nicht in allen Fällen Grunderwerbsteuer zu entrichten, da der Gesetzgeber einige Steuerbefreiungen und Vergünstigungen geschaffen hat.

103

Im Folgenden werden die in der Praxis am häufigsten zur Anwendung kommenden Vorschriften aufgezählt.

Steuerbefreit sind:

- der Erwerb eines Grundstücks, wenn der für die Berechnung der Steuer maßgebende Wert (vgl. RNrn. 104 ff) 2.500 Euro nicht übersteigt. So kommt zum Beispiel die volle Steuerbefreiung bei einem Kaufpreis für ein Grundstück von nicht mehr als 2.500 Euro in Betracht,
- der Grundstückserwerb im Erbfall und Grundstücksschenkungen unter Lebenden im Sinne des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes; bei gemischten Schenkungen (zum Begriff vgl. RNr. 242) unterliegt nur der entgeltliche Teil, bei Schenkungen unter Auflage der Wert solcher Auflagen, die bei der Schenkungsteuer abziehbar sind (vgl. RNr. 110), der Grunderwerbsteuer,
- der Grundstückserwerb durch den Ehegatten oder den Lebenspartner des Veräußerers,
- der Grundstückserwerb durch den früheren Ehegatten beziehungsweise Lebenspartner des Veräußerers im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung nach der Scheidung beziehungsweise nach Aufhebung der Lebenspartnerschaft,
- der Erwerb eines Grundstücks durch Personen, die mit dem Veräußerer in gerader Linie verwandt sind; dabei stehen Stiefkinder den Abkömmlingen gleich; den Verwandten in gerader Linie sowie den Stiefkindern stehen deren Ehegatten oder Lebenspartner gleich; Stiefkinder bleiben auch dann begünstigt, wenn im Erwerbszeitpunkt die das Stiefkindschaftsverhältnis begründende Ehe oder Lebenspartnerschaft in Folge Tod oder Scheidung beziehungsweise Aufhebung aufgelöst ist,
- der Erwerb eines zum Nachlass gehörenden Grundstücks durch Miterben zur Teilung des Nachlasses.

Beispiel

Ein Verstorbener hinterlässt seinen drei Kindern A, B und C zusammen ein Grundstück. Das Grundstück gehört somit der Erbengemeinschaft, bestehend aus den drei Kindern. Übernimmt eines der Kinder das Grundstück, ist unter den sonstigen Voraussetzungen Steuerbefreiung gegeben.

2. Bemessungsgrundlage und Steuersatz

Bemessungsgrundlage

Die Steuer wird vom Wert der Gegenleistung (vgl. RNR. 105) berechnet.

104

Wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist, wird die Steuer nach den Werten im Sinne des § 151 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 157 Abs. 1 bis 3 BewG bemessen.

Rechtsquelle: § 8 GrEStG

Gegenleistung

Als Gegenleistung gilt beispielsweise

105

- bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen,
- bei einem Tausch die Tauschleistung des anderen Vertragsteils einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung,
- bei einer Enteignung die Entschädigung.

Zur Gegenleistung gehören beispielsweise auch

- Leistungen, die der Erwerber des Grundstücks dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt,
- die Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen.

Zur Gegenleistung gehören jedoch nicht die auf dem Grundstück ruhenden dauernden Lasten. Die Verpflichtung zur Zahlung eines Erbbauzinses gilt nicht als dauernde Last. Dagegen rechnet zum Beispiel die kapitalisierte Erbbauzinsverpflichtung zur Gegenleistung für die Bestellung eines Erbbaurechts.

Im Einzelfall können auch noch Zahlungen an Dritte als Gegenleistung für den Erwerb des Grundstücks hinzugerechnet werden.

Die Grunderwerbsteuer, die für den zu steuernden Erwerbsvorgang zu entrichten ist, wird der Gegenleistung weder hinzugerechnet noch von ihr abgezogen.

Rechtsquelle: § 9 GrEStG

Steuerberechnung

106

Die Steuer beträgt in Bayern 3,5 Prozent der Bemessungsgrundlage.

Rechtsquelle: § 11 GrEStG

3. Ermäßigung und Erstattung der Steuer

107

Die Grunderwerbsteuer wird auf Antrag erstattet beziehungsweise ermäßigt, wenn zum Beispiel

- der Erwerbsvorgang rückgängig gemacht wird,
- der Veräußerer das verkaufte Grundstück zurückerwirbt oder
- die Gegenleistungen für das Grundstück herabgesetzt werden.

Dabei sind eine Zweijahresfrist und Besonderheiten zu beachten.

Rechtsquelle: § 16 GrEStG

4. Steuerschuldner

108

Steuerschuldner sind im Regelfall (zum Beispiel Kaufvertrag, Grundstückstausch) die an dem Erwerbsvorgang beteiligten Personen. Das Finanzamt hält sich dann regelmäßig an den Beteiligten, der sich zur Tragung der Grunderwerbsteuer verpflichtet hat.

In anderen Fällen (zum Beispiel Zwangsversteigerungs- oder Enteignungsverfahren) ist der Erwerber Steuerschuldner.

Rechtsquelle: § 13 GrEStG

II. Erbschaft- und Schenkungsteuer

1. Welche Vorgänge unterliegen der Erbschaft- und Schenkungsteuer?

Von der Erbschaftsteuer werden grundsätzlich alle unentgeltlichen Vermögensübergänge von Todes wegen von einer Person auf eine andere erfasst. Um Steuerumgehungen entgegenzuwirken, wurde diese Steuer jedoch auch auf die unentgeltlichen Vermögensübertragungen unter Lebenden ausgedehnt. Sie wird insoweit als Schenkungsteuer bezeichnet.

109

Mehrere Vermögensvorteile, die innerhalb von zehn Jahren von der gleichen Person anfallen, werden jedoch zusammengerechnet. Bei Erwerben, die in größeren Zeitabständen erfolgen, werden die früheren Erwerbe nicht mehr mit einbezogen, so dass die persönlichen und sachlichen Freibeträge erneut gewährt werden können.

Rechtsquelle: §§ 1, 2, 3, 7, 14 ErbStG

2. Bemessungsgrundlage

Bemessungsgrundlage für die Steuer ist bei der Übertragung von Grundbesitz der Grundbesitzwert, der vom Finanzamt, in dessen Bezirk der Grundbesitz liegt, gesondert festgestellt wird, falls er für die Erbschaft- und Schenkungsteuer von Bedeutung ist. Hierbei spricht man von der so genannten Bedarfsbewertung.

110

Die Ermittlung des Grundbesitzwerts richtet sich nach der Grundstücksart. Die Bewertung orientiert sich am Verkehrswert und wird nach den im Bewertungsgesetz festgelegten Verfahren durchgeführt.

Der Wert unbebauter Grundstücke ergibt sich durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem maßgebenden Bodenrichtwert, der vom örtlichen Gutachterausschuss festgestellt wird.

Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohnungs- und Teileigentum werden im Vergleichswertverfahren bewertet. Die Wertermittlung erfolgt anhand der vom örtlichen Gutachterausschuss aus tatsächlichen Verläufen am örtlichen Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren.

Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, für die sich am örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt, werden im Ertragswertverfahren bewertet. Dabei kommt neben dem Grund und Boden, dessen Wert sich wie bei unbebauten Grundstücken ermittelt, der Ertragswert der aufstehenden Gebäude zum Ansatz. Dieser wird auf der Grundlage der Grundstückserträge ermittelt.

Liegt bei Ein- oder Zweifamilienhäusern beziehungsweise Wohnungs- oder Teileigentum kein Vergleichspreis oder Vergleichsfaktor vor, oder lässt sich für Geschäftsgrundstücke beziehungsweise gemischt genutzte Grundstücke keine übliche Miete ermitteln, werden diese Grundstücke im Sachwertverfahren bewertet. Das Sachwertverfahren gilt auch für sonstige bebaute Grundstücke. Neben dem nach den Vorschriften für unbebaute Grundstücke ermittelten Wert des Grund und Bodens kommt der Sachwert der Gebäude zum Ansatz. Dieser wird anhand der Regelherstellungskosten und des Alters der Gebäude ermittelt. Die Summe aus dem Wert des Grund und Bodens und des Gebäudewerts wird mit einer Wertzahl multipliziert.

Besondere Bewertungsregelungen gelten für Erbbaurechte, mit Erbbaurechten belastete Grundstücke, Gebäude auf fremdem Grund und Boden, mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden belastete Grundstücke und Grundstücke im Zustand der Bebauung.

Der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts ist möglich. Dabei handelt es sich um den Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Grundstück bei einer Veräußerung erzielbar wäre (Verkehrswert). Er ist durch ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses oder eines Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken zu ermitteln. Sachverständige sind Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige für die Wertermittlung von

Grundstücken bestellt oder zertifiziert worden sind. Der gemeine Wert kann auch durch einen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Besteuerungszeitpunkt zustande gekommenen Kaufpreis über das zu bewertende Grundstück nachgewiesen werden. Ist der gemeine Wert niedriger als der anhand der gesetzlichen Bestimmungen ermittelte Grundstückswert, so ist der gemeine Wert anzusetzen.

Von diesem Grundbesitzwert können Schulden und Lasten, die im Zusammenhang mit dem Erbfall auf den Erwerber des Grundbesitzes übergegangen sind, abgezogen werden. Im Rahmen einer Schenkung vom Erwerber übernommene Schulden und Lasten stellen ein Teilentgelt für den Erwerb dar. Schenkungsteuer fällt hier nur für den verbleibenden, unentgeltlich übertragenen Teil an. Gleiches gilt für andere gemischte Schenkungen (vgl. RNr. 242) und Schenkungen unter einer Leistungs-, Nutzungs- oder Duldungsaufgabe. Wegen der Wechselwirkungen, insbesondere zur Grunderwerbsteuer (vgl. RNr. 103), empfiehlt es sich, in einschlägigen Einzelfällen steuerfachkundigen Rat einzuholen.

Wird die Schenkung in der Weise ausgeführt, dass der Schenker für die Anschaffung eines genau bestimmten Grundstücks den dafür erforderlichen Kaufpreis zur Verfügung stellt oder die Kosten für die Errichtung eines Gebäudes auf einem dem Beschenkten bereits gehörenden Grundstück übernimmt, dann gilt nicht der Geldbetrag, sondern das Grundstück beziehungsweise das Gebäude als zugewendet (mittelbare Grundstücksschenkung).

In diesem Fall ist die Schenkung mit dem Grundbesitzwert beziehungsweise dem Teil des Grundbesitzwerts des bebauten Grundstücks zu bewerten, der auf das Gebäude entfällt.

Im Zusammenhang mit Grundstücken gelten folgende Steuerbefreiungen:

- Grundbesitz, dessen Erhaltung wegen seiner kulturellen Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt, ist unter bestimmten Voraussetzungen in Höhe von 85 Prozent oder in voller Höhe steuerfrei.

- Zuwendungen unter Lebenden, mit denen ein Ehegatte/Lebenspartner dem anderen Eigentum oder Miteigentum an einem im Inland oder in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union beziehungsweise des Europäischen Wirtschaftsraums liegenden bebauten Grundstück verschafft, soweit darin eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird (Familienwohnheim). Entsprechendes gilt, wenn ein Ehegatte/Lebenspartner den anderen von eingegangenen Verpflichtungen in Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung eines solchen Familienwohnheims freistellt beziehungsweise den nachträglichen Herstellungs- oder Erhaltungsaufwand für ein Familienheim trägt, das im gemeinsamen Eigentum der Ehegatten/Lebenspartner oder im Eigentum des anderen Ehegatten/Lebenspartner steht.

Die Steuerbefreiung ist an keine Selbstnutzungsfrist geknüpft.

- Der Erwerb des Eigentums oder Miteigentums an einem im Inland oder in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union beziehungsweise des Europäischen Wirtschaftsraums liegenden bebauten Grundstück durch den Ehegatten/Lebenspartner von Todes wegen, soweit der verstorbene Ehegatte/Lebenspartner darin bis zum Erbfall eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat. Die Steuerbefreiung setzt voraus, dass der überlebende Ehegatte/Lebenspartner die Wohnung in den folgenden zehn Jahren zu eigenen Wohnzwecken nutzt.

Gibt der überlebende Ehegatte/Lebenspartner die Selbstnutzung innerhalb des Zehnjahreszeitraums auf, entfällt die Steuerbefreiung rückwirkend. In diesem Fall wird jedoch nur dann eine Steuer erhoben, wenn der Wert des Familienwohnheims und des übrigen erworbenen Vermögens die Freibeträge übersteigt. Bei zwingenden Gründen für die Aufgabe der Selbstnutzung wie Tod oder entsprechender Pflegebedürftigkeit wird auf eine Nachversteuerung verzichtet.

- Der Erwerb des Eigentums oder Miteigentums an einem im Inland oder in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union beziehungsweise des Europäischen Wirtschaftsraums liegenden bebauten

Grundstück durch ein Kind oder Stiefkind des Erblassers beziehungsweise ein Kind der vorgenannten Personen, wenn diese bereits vor dem Erblasser verstorben sind, von Todes wegen, soweit der Erblasser darin bis zum Erbfall eine Wohnung mit einer Wohnfläche von bis zu 200 Quadratmetern zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat. Die Steuerbefreiung setzt voraus, dass der Erwerber die Wohnung in den folgenden zehn Jahren zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Bei einer Wohnfläche von mehr als 200 Quadratmetern wird nur der Teil der Wohnung steuerfrei gestellt, der auf 200 Quadratmeter entfällt. Der übrige Teil unterliegt der Besteuerung, wenn sein Wert zusammen mit dem übrigen erworbenen Vermögen den persönlichen Freibetrag übersteigt.

Gibt der Erwerber die Selbstnutzung innerhalb des Zehnjahreszeitraums auf, entfällt die Steuerbefreiung rückwirkend. In diesem Fall wird jedoch nur dann eine Steuer erhoben, wenn der Wert des Familienwohnheims und des übrigen erworbenen Vermögens die Freibeträge übersteigt. Bei zwingenden Gründen für die Aufgabe der Selbstnutzung wie Tod oder entsprechender Pflegebedürftigkeit wird auf eine Nachversteuerung verzichtet.

- Zehn Prozent des Werts eines Grundstücks oder Grundstücksteils, das zu Wohnzwecken vermietet ist.

Für diese Steuerbefreiung gilt keine Behaltensfrist.

Soweit die Steuerbefreiungen gewährt wurden, können die mit den Objekten zusammenhängenden Schulden nicht als Nachlassverbindlichkeiten oder Gegenleistungen abgezogen werden.

Haben Eltern oder Voreltern, zum Beispiel Großeltern, Urgroßeltern und so weiter, ihren Abkömmlingen, den Kindern, Enkeln, Urenkeln und so weiter, Grundbesitz geschenkt oder durch einen Übergabevertrag zugewandt und fällt der Grundbesitz an diese durch einen Erwerb von Todes wegen nach der beschenkten Person zurück, entsteht für den Grundbesitz keine Erbschaftsteuer. Dies gilt nur, wenn es sich bei der schenkenden und zurückerwerbenden Person um die gleiche handelt.

Zu den Auswirkungen von Grundstücksschenkungen inklusive mittelbaren Grundstücksschenkungen auf Gebäudeabschreibungen vgl. RNr. 242.

3. Freibeträge

111

Von dem Erwerb können je nach Verwandtschaftsgrad des Erwerbers zum Erblasser beziehungsweise Schenker Freibeträge in unterschiedlicher Höhe abgezogen werden.

Sie betragen

- bei Ehegatten/Lebenspartner bei Erwerben von Todes wegen oder bei Schenkungen 500.000 Euro zuzüglich bis zu 256.000 Euro Versorgungsfreibetrag nur bei Erwerb von Todes wegen, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind,
- bei Kindern und Stiefkindern bei Erwerben von Todes wegen und bei Schenkungen 400.000 Euro zuzüglich eines bis zum Höchstalter von 27 Jahren gestaffelten Versorgungsfreibetrags zwischen 52.000 Euro und 10.300 Euro nur bei Erwerben von Todes wegen, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind,
- bei Kindern und Stiefkindern verstorbener Kinder und Stiefkinder bei Erwerben von Todes wegen und Schenkungen 400.000 Euro,
- bei Enkeln, soweit sie nicht Kinder und Stiefkinder verstorbener Kinder und Stiefkinder sind, 200.000 Euro,
- bei weiteren Abkömmlingen, wie zum Beispiel Urenkel, 100.000 Euro,
- bei Eltern und Voreltern 100.000 Euro bei Erwerben von Todes wegen sowie 20.000 Euro bei Schenkungen,
- bei Geschwistern, Geschwisterkindern, Schwiegerkindern, Schwiegereltern, Stiefeltern, dem geschiedenen Ehegatten und dem Lebenspartner einer aufgehobenen eingetragenen Lebenspartnerschaft in jedem Fall 20.000 Euro und
- bei allen übrigen Erwerbern 20.000 Euro.

Der Freibetrag kann einem Erwerber innerhalb von zehn Jahren nur einmal für den Erwerb von der gleichen Person gewährt werden. Dies gilt auch dann, wenn es innerhalb dieses Zeitraums zu einer Schen-

kung und einem Erwerb von Todes wegen von der gleichen Person kommt.

4. Steuerklassen und Steuersätze

Die Steuer wird nach drei unterschiedlichen Steuerklassen erhoben. Sie ist nach der Höhe des steuerpflichtigen Erwerbs gestaffelt.

112

Steuerklasse I

Darunter fallen Ehegatte/Lebenspartner und Kinder sowie Enkel und Urenkel, Eltern und Voreltern jedoch nur bei Erwerben von Todes wegen. Die Steuer beginnt bei 7 Prozent, der Höchstsatz beträgt 30 Prozent.

Steuerklasse II

Darunter fallen Geschwister, Geschwisterkinder, Schwiegerkinder, Schwiegereltern, Stiefeltern, der geschiedene Ehegatte und der Lebenspartner einer aufgehobenen eingetragenen Lebenspartnerschaft in jedem Fall, Eltern und Voreltern nur im Fall der Schenkung unter Lebenden. Die Steuer beginnt bei 15 Prozent, der Höchstsatz beträgt 43 Prozent.

Steuerklasse III

Darunter fallen alle übrigen Personen. Die Steuer beginnt bei 30 Prozent, der Höchstsatz beträgt 50 Prozent.

Rechtsquelle: §§ 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 19 ErbStG
§§ 176 bis 198 BewG

Weitere Erläuterungen, insbesondere zur Ermittlung des Grundbesitzwerts, enthält die Broschüre „Die Erbschaft- und Schenkungsteuer“, die ebenfalls vom Bayerischen Finanzministerium herausgegeben wird. Sie finden diese unter der Adresse www.stmfh.bayern.de auch auf den Internetseiten des Finanzministeriums.

Der Freistaat Bayern hat beim Bundesverfassungsgericht Normenkontrollantrag gegen Teile des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuer-

ergesetzes gestellt. Dieser betrifft insbesondere die persönlichen Freibeträge und die Steuersätze.

III. Umsatzsteuer

1. Steuerbefreiung

113

Beim Erwerb von Grundstücken und Gebäuden fällt grundsätzlich aufgrund der Steuerfreiheit keine Umsatzsteuer an.

Rechtsquelle: § 4 Nr. 9a UStG

2. Verzicht auf Steuerbefreiung

Der Erwerb von Grundstücken und Gebäuden kann jedoch auch mit Umsatzsteuer belastet sein. Dies ist der Fall, wenn der Veräußerer der Grundstücke, einschließlich Gebäude und Eigentumswohnungen, auf die an sich bei Grundstücksveräußerungen gegebene Steuerfreiheit verzichtet (vgl. RNr. 402). Dieser Verzicht auf die Steuerbefreiung muss in dem gemäß § 311b Abs. 1 BGB notariell zu beurkundenden Vertrag erklärt werden.

Rechtsquelle: § 9 UStG

3. Übergang der Steuerschuld

Optiert der Verkäufer zur Steuerpflicht für Grundstückslieferungen, geht die Steuerschuld auf den Leistungsempfänger über, wenn er ein Unternehmer oder eine juristische Person ist.

Rechtsquelle: § 13b UStG

4. Vorsteuerabzug

Der Erwerber kann die Umsatzsteuer aus seinen Eingangsleistungen als Vorsteuer geltend machen, wenn er seine Umsätze als so genannter Regelbesteuerer versteuert und mit dem Grundstück und dem Gebäude Umsätze tätigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen (vgl. RNr. 376). Letzteres ist zum Beispiel dann der Fall, wenn das erworbene Grundstück oder Gebäude unter Verzicht auf die an sich gegebene Steuerbefreiung vermietet wird (vgl. RNr. 374 f).

Rechtsquelle: §§ 15, 15a UStG

Andere Steuerarten sind beim Erwerb von Grundstücken nicht betroffen.



B. Nutzung von Immobilien

Die Nutzung einer Immobilie kann in vielfältiger Form steuer- oder zulagenrechtliche Folgen nach sich ziehen.

I. Einkommensteuer

1. Was unterliegt der Einkommensteuer?

Steuerpflicht

200

Jede Person, unabhängig von Alter und Nationalität, die einen Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt im Inland hat, ist unbeschränkt einkommensteuerpflichtig. Von der unbeschränkten Einkommensteuerpflicht werden zunächst alle Einkünfte erfasst, die einer der sieben Einkunftsarten zugeordnet werden können, die das deutsche Steuerrecht kennt.

201

Bei privatem Grundbesitz unterscheidet die Einkommensteuer darin, ob er zur Erzielung von Einkünften oder zur Selbstnutzung bestimmt ist.

2. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Ermittlung der Einkünfte

202

Einkünfte sind nicht gleichbedeutend mit Einnahmen. Die Einkünfte werden grundsätzlich in der Weise ermittelt, dass den im Rahmen der Vermögensnutzung erzielten Einnahmen (vgl. RNrn. 225 ff) die so genannten Werbungskosten (vgl. RNrn. 230 ff) gegenübergestellt werden. Einkünfte stellen also vereinfacht ausgedrückt den Saldo zwischen Einnahmen und steuerlich abzugsfähigen Ausgaben dar. Die so ermittelten Überschüsse können auch negativ sein, wenn die Werbungskosten infolge besonderer Umstände, zum Beispiel beim Anfall größerer Erhaltungsaufwendungen (vgl. RNrn. 260 ff), hoher Abschreibungen (vgl. RNrn. 239 ff) oder bei erheblichem Fremdmit-

teleinsatz (vgl. RNR. 266) die Einnahmen übersteigen. Daraus entstandene „Verluste“ können vorbehaltlich der unter RNRn. 203 bis 214 dargestellten Sonderregelungen mit anderen positiven Einkünften, zum Beispiel solchen aus nichtselbstständiger Arbeit, ausgeglichen werden. Sie führen so zu einer Minderung des zu versteuernden Einkommens und gegebenenfalls zu entsprechenden Steuerrückzahlungen (vgl. RNRn. 278 ff).

Rechtsquelle: §§ 2, 8, 9, 21 EStG

Einkunftserzielungsabsicht

Den objektiven Tatbestand der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung verwirklicht, wer eine Vermieter- oder Verpächterstellung innehat und Träger der Rechte und Pflichten aus einem Miet- oder Pachtvertrag ist. Als subjektives Merkmal der Einkunftserzielung setzt die steuerwirksame Berücksichtigung von Werbungskostenüberschüssen, so genannten „Verlusten“ aus Vermietung und Verpachtung, zusätzlich die Absicht voraus, ein insgesamt positives Gesamtergebnis zu erzielen. Ist über die Dauer der voraussichtlichen Vermögensnutzung kein „Totalüberschuss“ angestrebt und spielen bei der Vermögensnutzung private Motive oder Neigungen mit hinein, bleiben negative Einkünfte ganz oder zum Teil unberücksichtigt und können nicht mit anderen positiven Einkünften ausgeglichen werden.

203

Nach der Rechtsprechung des BFH ist bei einer auf Dauer angelegten Vermietung bebauter Grundstücke und Eigentumswohnungen allerdings grundsätzlich ohne weitere Prüfung davon auszugehen, dass Einkunftserzielungsabsicht gegeben ist. Dies gilt auch beim Anfall nicht unerheblicher Anlaufverluste, etwa bei hohem Fremdmitelein-satz.

Ausnahmen von diesem Grundsatz gelten nur dann, wenn besondere Umstände oder Beweiszeichen gegen das Vorliegen einer Einkunftserzielungsabsicht sprechen. In diesen Fällen ist in einem zweiten Schritt anhand einer Prognose zusätzlich zu prüfen, ob ein Totalüberschuss zu erzielen ist. Folgende Fallgruppen sind zu unterscheiden:

204

205

Nicht auf Dauer angelegte Vermietungstätigkeit

Eine Vermietungstätigkeit ist nur dann auf Dauer angelegt, wenn sie nach den Begleitumständen zu Beginn der Vermietung keiner Befristung unterliegt. Ist nur eine vorübergehende Vermietung angestrebt, bildet dies ein gegen die Einkunftserzielungsabsicht sprechendes Beweisanzeichen, wenn lediglich Werbungskostenüberschüsse erzielt werden.

Beweisanzeichen hierfür können zum Beispiel der Abschluss eines entsprechenden Zeitmietvertrags, einer entsprechenden kurzen Fremdfinanzierung oder die Suche nach einem Käufer schon kurze Zeit nach Anschaffung oder Herstellung des Gebäudes sein. Entsprechendes gilt bei der Kündigung eines bestehenden Mietverhältnisses, in das der Käufer mit der Anschaffung des Objekts eingetreten ist.

Problematisch ist es auch, wenn der Eigentümer bei der Anschaffung oder Herstellung noch nicht endgültig entschieden hat, ob er das Grundstück langfristig vermieten will. Wird ein bebautes Grundstück oder eine Wohnung innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs – von in der Regel bis zu fünf Jahren – seit der Anschaffung oder Herstellung verkauft oder selbst genutzt, spricht dies gegen eine auf Dauer angelegte Vermietungstätigkeit und für eine von vornherein bestehende Veräußerungs- oder Selbstnutzungsabsicht. Im Zweifel obliegt es dem Eigentümer, die zunächst gegen die Einkunftserzielungsabsicht sprechenden Beweisanzeichen zu entkräften, etwa indem er Umstände darlegt und nachweist, die dafür sprechen, dass er den Entschluss zur Veräußerung oder zur Selbstnutzung erst nachträglich gefasst hat.

206

Noch nicht oder nicht mehr vermietete Objekte

Aufwendungen auf tatsächlich nicht vermietete Objekte können nur unter dem Aspekt vorweggenommener oder nachträglicher Werbungskosten (vgl. RNrn. 231 ff) berücksichtigt werden.

Beispiel

A erwirbt mit Wirkung zum Januar 2021 eine gebrauchte Eigentumswohnung, die er zunächst fremdvermietet. Ende Juli 2023 kündigt er das Mietverhältnis mit Ablauf zum 31. Dezember 2023 wegen Eigenbedarf. Nach Durchführung von Renovierungsarbeiten für insgesamt 30.000 Euro zieht A selbst in das Objekt ein.

Dass A das Mietobjekt innerhalb von fünf Jahren seit der Anschaffung tatsächlich selbst nutzt, spricht gegen eine auf Dauer angelegte Vermietungstätigkeit. Kann A keine Umstände darlegen und nachweisen, die dafür sprechen, dass er den Entschluss zur Selbstnutzung erst nachträglich (neu) gefasst hat, ist anhand einer Prognose zu prüfen, ob er aus der befristeten Vermietung einen Totalüberschuss erzielen kann. Diese Prognose bezieht sich grundsätzlich auf die Zeit bis einschließlich Dezember 2023. Die Kosten der erst nach Beendigung der Vermietungstätigkeit durchgeführten Renovierungsmaßnahme können nicht als Werbungskosten abgezogen werden und sind daher auch nicht zusätzlich in diese Prüfung einzubeziehen.

Vermietung von Ferienwohnungen

Entscheidend ist, ob die Ferienwohnung ausschließlich zur Vermietung an wechselnde Feriengäste bestimmt ist oder auch zeitweise selbst genutzt beziehungsweise hierfür bereitgehalten wird. Ob Einkunftserzielungsabsicht besteht und gegebenenfalls in welchem Umfang Werbungskosten abgezogen werden können, muss anhand der Verhältnisse im jeweiligen Einzelfall entschieden werden.

208

Gegenüber der Marktmiete verbilligte Überlassung von Wohnraum

Beträgt das Entgelt bei auf Dauer angelegter Wohnungsvermietung mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete, gilt die Wohnungsvermietung als entgeltlich. Die auf diese Wohnung entfallenden Aufwendungen können einschließlich Abschreibungen grundsätzlich von den tatsächlich vereinnahmten Mieten in vollem Umfang als Werbungskosten abgezogen werden.

209

Beträgt das Entgelt für eine überlassene Wohnung weniger als 50 Prozent der ortsüblichen Marktmiete, ist eine Aufteilung in einen

entgeltlichen und unentgeltlichen Teil vorzunehmen. Dies hat zur Folge, dass die Werbungskosten nur anteilig abgezogen werden können. Beträgt das Entgelt 50 Prozent oder mehr, jedoch weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete, entfällt eine Aufteilung der Aufwendungen, sofern die Einnahmen die Ausgaben im Zeitraum der Vermietungstätigkeit voraussichtlich übersteigen werden.

Maßgebend für die erforderliche Abgrenzung ist jeweils das Verhältnis der tatsächlichen Kaltmiete zuzüglich der gezahlten Umlagen zur ortsüblichen Kaltmiete zuzüglich der umlagefähigen Nebenkosten. Im Ergebnis ist also die Relation der vereinnahmten zur erzielbaren Warm- oder Bruttomiete ausschlaggebend.

Besonders aufwendig gestaltete oder ausgestattete Objekte

210

Ein gegen die Einkunftserzielungsabsicht sprechendes Indiz liegt auch dann vor, wenn aufgrund bestimmter Gestaltungs- oder Ausstattungsmerkmale offensichtlich ist, dass die Wohnung nicht zur Vermietung zu marktüblichen Bedingungen bestimmt ist und in der Regel auch tatsächlich nicht an fremde Dritte vermietet wird. Ob ein wohnungswirtschaftlich unübliches oder untypisches Verhalten vorliegt, kann nur anhand der Verhältnisse im jeweiligen Einzelfall entschieden werden.

211

Hinweis:

Bei Mietobjekten mit mehr als einer Wohnung ist für jedes einzelne Mietverhältnis jeweils gesondert zu prüfen, ob Beweisanzeichen gegen das Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht sprechen.

Beispiel

B tritt im Oktober 2022 durch den Erwerb eines vollständig vermieteten Zweifamilienhauses in die bestehenden Mietverträge ein. Dem Mieter der Erdgeschosswohnung kündigt er wegen Eigenbedarf. In Wahrung der im Einzelfall geltenden Kündigungschutzfrist besteht das Mietverhältnis allerdings noch bis einschließlich Oktober 2023 fort, so dass B die Wohnung erst zum 1. November 2023 bezieht.

Infolge der gegen eine auf Dauer angelegte Vermietung sprechenden Beweiszeichen ist zu prüfen, ob Einkunftserzielungsabsicht besteht. Hierzu ist zu ermitteln, ob B über die von vornherein befristete Vermietung der Erdgeschosswohnung in der Zeit bis einschließlich Oktober 2023 einen Totalüberschuss erzielen kann. Die aus der auf Dauer angelegten Vermietung der Obergeschosswohnung erzielten Erträge fließen nicht in diese Prüfung ein.

Überschussprognose

Bei einer zeitlich befristeten Vermietung (vgl. RNR. 205) ist die Überschussprognose nur auf die im Einzelfall tatsächlich vorliegende Nutzungsdauer zu beziehen. Es kann daher nur auf die während des verkürzten Vermietungszeitraums zufließenden Einnahmen und abfließenden Werbungskosten abgestellt werden. Hier sind die jeweils tatsächlich in Anspruch genommenen Absetzungen (also auch Sonderabschreibungen und erhöhte Absetzungen) anzusetzen.

212

Weitere Einzelheiten regelt ein Verwaltungserlass des Bundesfinanzministeriums vom 8. Oktober 2004 (BStBl I S. 933).

Rechtsquelle: § 21 Abs. 2 EStG
Verwaltungserlass des Bundesfinanzministeriums vom 8. Oktober 2004

Verlustausgleich

Innerhalb der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung werden steuerlich anzuerkennende „Verluste“ uneingeschränkt mit Einnahmenüberschüssen aus anderen Objekten verrechnet. Das Einkommensteuerrecht spricht insoweit vom „horizontalen Verlustausgleich“. Auch die Verrechnung eines sich insgesamt ergebenden „Vermietungsverlustes“ mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten ist grundsätzlich ohne Beschränkungen möglich („vertikaler Verlustausgleich“).

214

Rechtsquelle: §§ 2 Abs. 3, 10d EStG

Was gehört zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung?

216

Zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung rechnen in erster Linie die Erträge, die durch eine entgeltliche Gebrauchsüberlassung von Grundstücken, Gebäuden und Gebäudeteilen oder grundstücksgleichen Rechten, zum Beispiel eines Erbbaurechts, erwirtschaftet werden. Vermietungseinkünfte werden aber vorrangig einer anderen Einkunftsart zugerechnet, wenn sie im Rahmen einer übergeordneten Vermögensnutzung oder Tätigkeit erzielt werden (zum Beispiel eines Hotelbetriebes).

Rechtsquelle: § 21 Abs. 1 und 3 EStG

Einkunftsermittlung bei „gemischt“ genutzten Gebäuden

Selbstständige Gebäudeteile

217

Bei der Einkommensbesteuerung werden unterschiedlich genutzte Gebäudeteile im Gegensatz zum bürgerlichen Recht als jeweils selbstständige Wirtschaftsgüter behandelt. Bei der Zuordnung der Räumlichkeiten wird dabei zwischen folgenden vier Nutzungsarten unterschieden:

- eigene betriebliche Nutzung,
- fremde betriebliche Nutzung, zum Beispiel Vermietung von Geschäftsräumen an einen Arzt oder Rechtsanwalt,
- Nutzung zu eigenen Wohnzwecken sowie
- Nutzung zu fremden Wohnzwecken, zum Beispiel entgeltliche oder unentgeltliche Gebrauchsüberlassung.

Zuordnung der Einnahmen und Werbungskosten

Die Unterscheidung nach Nutzungsarten hat zur Folge, dass jeder, gleichsam als ein eigenes Bauwerk geltende Gebäudeteil für sich zu sehen und getrennt daraufhin zu untersuchen ist, ob und inwieweit er der Erzielung von Einkünften dient. Vergleichsmäßig wenig Mühe wird dabei die Zuordnung von Einnahmen (vgl. RNrn. 225 ff) bereiten. Schwieriger ist hingegen die zutreffende Erfassung anfallender Werbungskosten (vgl. RNrn. 230 ff).

218

Allgemein gilt dabei: Aufwendungen, zum Beispiel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, sind soweit als möglich direkt dem hiervon betroffenen Gebäudeteil zuzuordnen. Soweit eine unmittelbare Zuordnung ausgeschlossen ist, so wie dies bei Bewirtschaftungskosten oder das gesamte Gebäude betreffenden Erhaltungsaufwendungen, etwa einer Dachreparatur, regelmäßig der Fall sein dürfte, sind die Aufwendungen grundsätzlich nach dem Verhältnis der jeweiligen Nutzflächen aufzuteilen, es sei denn, diese Zuordnung führt zu unangemessenen Ergebnissen.

Zum Schuldzinsenabzug (vgl. RNr. 266) bei der Anschaffung oder Herstellung eines gemischt genutzten Gebäudes hat das Bundesfinanzministerium in der Erlassregelung vom 16. April 2004 (BStBl I S. 464) Stellung genommen. Die dort dargestellten Aufteilungs- und Zuordnungsgrundsätze gelten auch für die Ermittlung der Bemessungsgrundlagen für die jeweilige Gebäudeabschreibung. Gegebenenfalls empfiehlt es sich, in solchen Fällen fachkundigen Rat einzuholen.

Rechtsquelle: § 7 Abs. 5a EStG
R 4.2 Abs. 4 - 6 EStR

Sonderfall Miteigentum

Schließen sich mehrere Personen zu einer Miteigentümergeinschaft, einer so genannten Bruchteilsgemeinschaft, zusammen, um Einkünfte zu erzielen, so verwirklichen die Mitglieder dieser Ge-

221

meinschaft den Tatbestand der Einkunftserzielung gemeinschaftlich. Der Überschuss von Einnahmen und Werbungskosten ist daher im Rahmen eines gesonderten Verfahrens zunächst für die Hausgemeinschaft zu ermitteln und den Miteigentümern grundsätzlich nach dem Verhältnis der nach bürgerlichem Recht anzusetzenden ideellen Anteile zuzurechnen (vgl. hierzu auch RNr. 278). Gleiches gilt für Erbgemeinschaften (so genannte Gesamthandsgemeinschaften, vgl. hierzu auch RNr. 242).

Eine Vermietung unter Miteigentümern kann steuerrechtlich anzuerkennen sein, wenn und soweit die Nutzung des gemeinschaftlichen Gegenstandes durch einen Miteigentümer über seinen Miteigentumsanteil hinausreicht. Der anmietende Miteigentümer erzielt insoweit allerdings keine Vermietungseinkünfte, weil es schon bürgerlich-rechtlich an einem Mietverhältnis fehlt.

Beispiel

D und E sind je zur Hälfte Miteigentümer eines im Jahr 2023 errichteten Zweifamilienhauses mit einer Gesamtwohnfläche von 200 Quadratmetern. Die Herstellungskosten wurden ebenfalls hälftig, also entsprechend den Miteigentumsanteilen, getragen. Eine der Wohnungen, die gleich groß und gleichwertig sind, wird gemeinschaftlich an Dritte vermietet. Die andere Wohnung vermietet die Gemeinschaft an D zu Wohnzwecken.

Aus der an Dritte vermieteten Wohnung erzielen D und E gemeinschaftliche Einkünfte, die ihnen entsprechend ihres Miteigentumsanteils jeweils zur Hälfte zuzurechnen sind.

Aus der Vermietung an D erzielt nur E anteilige Einkünfte, nämlich im Umfang seines an D überlassenen Miteigentumsanteils an dieser Wohnung. Folgerichtig kann er diesem (hälftigen) Anteil an den Mieteinnahmen wiederum nur die seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Werbungskosten entgegenrechnen. D sind insoweit keine Einkünfte zuzurechnen.

Haben die Miteigentümer dagegen besondere Vereinbarungen über die konkrete Nutzung des Gesamtobjekts, so genannte Nutzungszuweisungen, getroffen, sind diese auch für die Zurechnung von Einkünften maßgebend, wenn und soweit die Vereinbarungen bürgerlich-rechtlich wirksam sind und hierfür wirtschaftlich vernünftige, grundstücksbezogene Gründe vorliegen. Eine an den getroffenen Nutzungszuweisungen orientierte Zurechnung von Einkünften kann daher erfolgen, wenn jedem der Miteigentümer eine dem Umfang seines Miteigentumsanteils entsprechende Einheit zur alleinigen, realen Nutzung zugewiesen wurde und er andererseits die dieser Einheit konkret zuordenbaren Lasten zu tragen hat. Die Rechtsprechung spricht hier von der „geteilten Rechtszuständigkeit“ am gemeinschaftlichen Eigentum.

222

Die steuerliche Anerkennung so genannter Nutzungszuweisungen setzt nicht die Schriftform der diesbezüglich getroffenen Vereinbarungen voraus. Mündliche oder stillschweigende Abreden werden im Allgemeinen genügen, wenn sie von den Parteien schlüssig vollzogen werden.

Steuerliche Anerkennung von Mietverhältnissen zwischen Angehörigen und einander nahe stehenden Personen

Mietverträge unter Angehörigen, insbesondere mit einer gegenüber dem Vermieter unterhaltsberechtigten Person, werden einkommensteuerlich wie Mietverhältnisse unter „fremden Dritten“ behandelt, wenn und gegebenenfalls solange sie

224

- zivilrechtlich wirksam geschlossen wurden,
- tatsächlich durchgeführt werden und
- nach Art und Weise ihrer Gestaltung und deren Durchführung einem Fremdvergleich standhalten.

Dabei schließt zwar nicht jede Abweichung von dem zwischen Fremden Üblichen die steuerliche Anerkennung zwingend aus. Voraussetzung ist aber stets, dass die Hauptpflichten der Vertrags-

parteien klar und eindeutig vereinbart und entsprechend dem Vereinbarten vollzogen werden. Hierzu bedarf es insbesondere der konkreten Bestimmung der überlassenen Mietsache sowie unmissverständlicher Festlegungen zur Höhe und Fälligkeit des hierfür zu entrichtenden Entgelts.

Wichtig:

Ob die vereinbarte Miete die Marktmiete unterschreitet, ist für den Fremdvergleich unerheblich. Ist dies der Fall, kann auch bei steuerlich anzuerkennenden Mietverträgen aber zusätzlich zu prüfen sein, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang Werbungskosten unter dem Aspekt der Einkunftserzielungsabsicht abziehbar sind (vgl. RNr. 209).

Mietverhältnisse mit Angehörigen sind nicht bereits deshalb rechtsmissbräuchlich, weil der Steuerpflichtige dem Angehörigen gegenüber unterhaltsverpflichtet ist und die Miete aus den geleisteten Unterhaltszahlungen erbracht wird.

Nicht anerkannt werden aber weiterhin Mietverhältnisse zwischen Angehörigen über eine gemeinsam bewohnte Wohnung, ausgenommen bei beruflich genutzten Räumen. Gleiches gilt für Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft. Die wechselseitige Vermietung von Wohnungen begründet ebenfalls kein steuerlich relevantes Mietverhältnis, es sei denn, die Gestaltung beruht ausnahmsweise auf wirtschaftlich vernünftigen Gründen im außersteuerlichen Bereich.

Zur Anerkennung von Mietverhältnissen unter Miteigentümern wird auf RNr. 221 hingewiesen.

Bleibt dem Mietverhältnis insgesamt die steuerliche Anerkennung versagt, wird die gewährte Nutzung als unentgeltliche Gebrauchsüberlassung behandelt.

2.1 Einnahmen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung

Was gehört zu den Einnahmen?

Zu den Einnahmen gehören in erster Linie Miet- oder Pachtzinsen, die aus der Vermietung oder Verpachtung von Grundstücken, Grundstücksteilen, Gebäuden oder Gebäudeteilen vereinnahmt werden.

225

Ebenso gehören dazu

- Erbbauzinsen;
- Einnahmen aus der zeitlich begrenzten Überlassung eines Grundstücks zur Hebung darin ruhender Bodenschätze, zum Beispiel Sand- oder Kiesvorkommen;
- Umlagen verschiedenster Art, die der Vermieter oder Verpächter im Rahmen des Vertragsverhältnisses einnimmt, zum Beispiel Betriebs- oder Heizkostenumlagen; Gleiches gilt für entsprechende Nachzahlungen der Mieterpartei aufgrund von Schluss- oder Zwischenabrechnungen (vgl. auch RNr. 267);
- Nutzungsentgelte für mitvermietetes Mobiliar (zum Werbungskostenabzug in diesen Fällen vgl. RNr. 267);
- durch das Mietverhältnis veranlasste Schadensersatzleistungen und Abstandszahlungen der Mieterpartei;
- Guthabenzinsen aus einem Bausparvertrag, der in einem engen zeitlichen Zusammenhang mit der Herstellung oder Anschaffung eines zur Vermietung oder Verpachtung vorgesehenen Grundstücks steht;
- Einnahmen aus der Untervermietung angemieteter Objekte, zum Beispiel auch von Garagen oder Tiefgaragenstellplätzen (zum Werbungskostenabzug in diesen Fällen vgl. RNr. 267);
- Versicherungsentschädigungen, zum Beispiel nach Beschädigung eines Gebäudes durch Brand, soweit sie dazu dienen, Werbungskosten zu ersetzen;
- öffentliche Fördermittel und Zuschüsse (vgl. RNr. 226 ff);
- vereinnahmte Umsatzsteuer, etwa wenn der Vermieter oder Verpächter zur umsatzsteuerrechtlichen Regelbesteuerung optiert hat (vgl. RNr. 374), einschließlich der vom Finanzamt erstat-

teten Vorsteuern (RNr. 376); zum Abzug gezahlter Umsatzsteuer als Werbungskosten vgl. RNr. 230.

Eine Mietkaution, die während der Dauer des Mietverhältnisses wirtschaftlich dem Mieter zuzurechnen ist, führt bei Zufluss nicht zu Einnahmen. Dementsprechend hat die Mieterpartei auch die Zinsen aus der Anlage der Mietkaution zu versteuern. Einnahmen können aber entstehen, wenn der Vermieter zu einem späteren Zeitpunkt Verrechnungen mit dem Rückzahlungsanspruch der Mieterpartei vornimmt (vgl. RNr. 232).

Anteilige Guthabenzinsen aus der Anlage der so genannten Instandhaltungsrücklage (vgl. auch RNr. 235), soweit sie auf den Beteiligten an einer Wohneigentümergeinschaft entfallen, führen beim Wohnungseigentümer zu Einkünften aus Kapitalvermögen.

Beträgt das Entgelt für die vorübergehende Teilvermietung einer ansonsten selbst genutzten Wohnung nicht mehr als 520 Euro im Kalenderjahr, kann aus Vereinfachungsgründen von der Besteuerung daraus resultierender Einkünfte abgesehen werden. Entsprechendes gilt auch im Fall der vorübergehenden Untervermietung angemieteter Räume.

Rechtsquelle: §§ 9b, 21 Abs. 1 EStG
R 9b, 21.2 EStR

Öffentliche Fördermittel und Mieterzuschüsse

226

Auch Zuschüsse, die der Grundstückseigentümer aus öffentlichen oder privaten Mitteln erhält, können zu den Einnahmen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zählen. Dabei ist zwischen folgenden Ausgangsfällen zu unterscheiden.

227

Zuschüsse mit Beleg- oder Mietpreisbindung

Zuschüsse aus öffentlichen Kassen, die als Gegenleistung für eine Mietpreisbindung oder unter der Auflage gewährt werden, dass das Objekt an einen bestimmten Personenkreis vermietet wird, sind im

Kalenderjahr des Zuflusses den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung zuzurechnen. Auch private Mieterzuschüsse führen in aller Regel zu Einnahmen.

Derartige Zuschüsse sind im Kalenderjahr des Zuflusses zu erfassen. Auf Antrag können die Einnahmen aber auf die Dauer des Bindungszeitraums beziehungsweise des Mietverhältnisses gleichmäßig verteilt werden. Soweit der Zuschuss später zurückgezahlt wird, kann der Rückzahlungsbetrag im Jahr des Abflusses als Werbungskosten abgezogen werden.

Zuschüsse zur Finanzierung von Baumaßnahmen

Werden Baumaßnahmen lediglich allgemein bezuschusst, zum Beispiel aus Sanierungs- oder Entwicklungsfördermitteln (vgl. RNrn. 253 und 258), sind die vereinnahmten Beträge demgegenüber von den Kosten der geförderten Baumaßnahme abzuziehen. Soweit Herstellungskosten anfallen, bildet der um den Zuschuss verminderte Eigenanteil auch die Bemessungsgrundlage für die in Betracht kommenden Abschreibungen oder erhöhten Abschreibungen. Diese Kürzung wirkt ab dem Jahr der Bewilligung der Fördermittel, frühestens jedoch ab dem Jahr der Anschaffung oder Herstellung. Dies gilt auch dann, wenn der Zuschuss in mehreren Jahresraten ausgereicht wird.

Wird ein solcher Zuschuss zurückgezahlt, so ist der Rückforderungsbetrag gegebenenfalls zuzüglich weiterer, nicht mehr ausbezahlter Jahresraten vom Jahr des Entstehens der Zahlungsverpflichtung an der bislang gekürzten Bemessungsgrundlage hinzuzurechnen und wiederum so zu behandeln, als wäre die Rückzahlung bereits zu Beginn des Jahres erfolgt.

Rechtsquelle: § 11 Abs. 1 S. 3 EStG
R 21.5 EStR

228

In welchem Jahr sind Einnahmen anzusetzen?

Einnahmen sind grundsätzlich in dem Jahr zu berücksichtigen, in dem sie zugeflossen sind, das heißt, wenn der Empfänger wirtschaftlich

229

über sie verfügen kann, wie zum Beispiel bei Zahlung, Verrechnung oder Gutschrift.

Als Ausnahme von diesem Grundsatz sieht das Gesetz für gewisse Fälle eine periodengerechte Berücksichtigung von Einnahmen vor. Danach gelten regelmäßig wiederkehrende Einnahmen, die innerhalb kurzer Zeit vor Beginn oder kurzer Zeit nach Beendigung des Kalenderjahres zugeflossen sind, als in dem Kalenderjahr bezogen, zu dem sie wirtschaftlich gehören. Darauf, ob die wiederkehrenden Einnahmen noch in dem Kalenderjahr fällig geworden sind, für das sie geleistet worden sind, kommt es für die wirtschaftliche Zuordnung nicht mehr an. Als kurze Zeit im Sinne dieser Regelung gilt ein Zeitraum von bis zu zehn Tagen.

In bestimmten Fällen können im Voraus oder als Einmalentgelt gezahlte (zusammengeballte) Einnahmen auf Antrag auf den Vorauszahlungszeitraum verteilt werden. Es empfiehlt sich in diesen Fällen, beim zuständigen Finanzamt nachzufragen, ob eine solche Verteilungsmöglichkeit besteht.

Rechtsquelle: § 11 EStG
R 11, 21.5 EStR

2.2 Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung

Was gehört zu den Werbungskosten?

230

Werbungskosten sind Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung von Einnahmen. Für den Bereich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung muss es sich hierbei um Aufwendungen handeln, die objektiv mit der Vermietung oder Verpachtung zusammenhängen und die subjektiv zur Förderung der Einkunftserzielung getätigt werden.

Der Abzug setzt grundsätzlich voraus, dass die dem Eigentümer entstandenen Aufwendungen im Einzelnen nachgewiesen oder zumindest glaubhaft gemacht werden. Werbungskosten können aber unberücksichtigt bleiben, wenn auf eine entsprechende Anforderung des Finanzamts der Zahlungsempfänger nicht benannt wird.

Zum Werbungskostenabzug bei Wohnrechts- oder Nießbrauchsbestellungen wird auf den Verwaltungserlass des Bundesfinanzministeriums vom 30. September 2013 (BStBl 2013 I S. 1184) hingewiesen.

Werbungskosten werden in tatsächlich gezahlter Höhe berücksichtigt, also auch einschließlich der gegebenenfalls darin enthaltenen Umsatzsteuer. Unterliegen Vermietungs- oder Verpachtungsumsätze der Umsatzsteuer, etwa nach einer Option zur umsatzsteuerrechtlichen Regelbesteuerung (vgl. RNr. 374), gehört auch die an das Finanzamt abgeführte Umsatzsteuer zu den Werbungskosten. Soweit in diesen Fällen ein Vorsteuerabzug erfolgt, führen entsprechende Erstattungen durch das Finanzamt andererseits zu Einnahmen (vgl. RNr. 225). Zu den Auswirkungen des Vorsteuerabzugs auf die Höhe der Anschaffungs- oder Herstellungskosten wird auf RNr. 239 hingewiesen.

Rechtsquelle: §§ 9 Abs. 1, 9b EStG
§ 160 AO
R 9b EStR

Vorweggenommene Werbungskosten

Der Abzug von Werbungskosten ist nicht davon abhängig, dass bereits zuvor oder zeitgleich entsprechende Einnahmen zufließen. Vor allem Darlehenszinsen während der Bau- oder Anschaffungsphase können deshalb Werbungskosten sein.

231

Voraussetzung für die Annahme vorab entstandener Werbungskosten ist nach der Rechtsprechung aber, dass die Aufwendungen in einem hinreichend klaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit der

Erzielung von Einkünften stehen. Dies ist nur dann der Fall, wenn der Entschluss zur Einkunftserzielung endgültig gefasst und später nicht wieder weggefallen ist. Je länger der Zeitraum währt, in dem noch keine Einkünfte oder keine Einkünfte mehr erzielt werden, umso mehr spricht dies gegen einen endgültig gefassten und nicht wieder aufgegebenen Vermietungsentschluss.

Aufwendungen für ein unbebautes Grundstück sind daher nur dann als vorab entstandene Werbungskosten abziehbar, wenn ein ausreichend bestimmter wirtschaftlicher Zusammenhang mit einer Bebauung des Grundstücks und einer anschließenden Vermietung des Gebäudes besteht. Hierzu muss erkennbar und absehbar sein, ob und gegebenenfalls wann Vermietungseinnahmen erzielt werden. Gleiches gilt bei nicht nur vorübergehend leer stehenden Wohnungen. Zweifel an der endgültig gefassten oder fortbestehenden Vermietungsabsicht gehen grundsätzlich zu Lasten des Eigentümers.

Rechtsquelle: R 21.2 Abs. 3 EStR

Nachträgliche Werbungskosten

232

Unter ähnlichen Voraussetzungen können auch Ausgaben, die erst nach Beendigung der Fremdvermietung anfallen, als so genannte nachträgliche Werbungskosten abgezogen werden. Voraussetzung für den Abzug ist auch hier, dass die Ausgaben noch in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der aufgegebenen Erzielung von Vermietungseinkünften stehen. Aufwendungen, die durch die Veräußerung der (früheren) Einkunftsquelle oder durch die private Lebensführung des Eigentümers veranlasst sind, erfüllen daher den Werbungskostenbegriff nicht mehr. Hierunter fallen insbesondere Vorfälligkeitsentschädigungen sowie etwaige Gebühren für eine Löschungsbewilligung, die geleistet werden, um das Grundstück lastenfrei übereignen zu können.

Der zunächst vorhandene wirtschaftliche Zusammenhang mit Vermietungseinkünften endet, sobald das Gebäude nicht mehr zur Ver-

mietung bestimmt ist. Aufwendungen, die nicht mehr auf die Vermietungsphase entfallen, stellen daher in aller Regel keine nachträglichen Werbungskosten mehr dar.

Für Schuldzinsen, die in der Zeit nach der Aufgabe der Einkünfteerzielungsabsicht vor der Veräußerung des Mietobjekts gezahlt werden, ist kein nachträglicher Werbungskostenabzug bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zulässig. Schuldzinsen, die auf Verbindlichkeiten entfallen, welche der Finanzierung von Anschaffungskosten oder Herstellungskosten einer zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzten Immobilie dienen, können nach deren Veräußerung weiter als nachträgliche Werbungskosten abgezogen werden, wenn und soweit die Verbindlichkeiten nicht durch den Veräußerungserlös hätten getilgt werden können.

Kosten einer Modernisierung oder Instandsetzung können grundsätzlich abgezogen werden, soweit die Maßnahmen noch während der Vermietung ausgeführt werden. Keine nachträglichen Werbungskosten liegen vor, wenn die Erhaltungsmaßnahmen erkennbar für eine nachfolgende Selbstnutzung bestimmt sind und in die Vermietungsphase vorverlagert werden. Hiervon wird regelmäßig bei bereits gekündigten Mietverhältnissen ausgegangen werden können, wenn die Maßnahmen objektiv nicht nur zur Wiederherstellung oder Bewahrung der Mietsache erforderlich sind.

Gleiches gilt für Kosten von nach Beendigung der Fremdvermietung und vor dem Selbstbezug durchgeführten Erhaltungsmaßnahmen. Hier ist trotz der während der Vermietungsphase eingetretenen Abnutzungen grundsätzlich davon auszugehen, dass die Aufwendungen mit Rücksicht auf die zukünftige - private - Nutzung des Objekts getätigt werden und als Kosten der Lebensführung unberücksichtigt bleiben müssen. Ausnahmen sind allerdings denkbar, soweit die Kosten der Schadensbeseitigung aus der einbehaltenen Kautionszahlung werden (vgl. hierzu RNr. 225). Gleiches gilt für Aufwendungen zur Beseitigung eines Schadens, der die mit dem gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache verbundene Abnutzung übersteigt, etwa bei mutwilliger Beschädigung durch die Mieterpartei. Hier ist ein derartiger Abzug

allerdings auf die Höhe der Reparaturkosten beziehungsweise den Wert des zerstörten Wirtschaftsguts beschränkt.

Beispiel

Nach dem Auszug der Mieterpartei am 31. Januar 2023 stellt der Vermieter fest, dass die mitvermietete, Anfang Februar 2019 für 3.000 Euro angeschaffte und mit 10 Prozent linear abgeschriebene Kücheneinrichtung vom Mieter so beschädigt worden ist, dass sie objektiv nicht mehr genutzt werden kann. Vor dem Selbstbezug im Mai 2023 lässt der Eigentümer deshalb für 10.000 Euro eine neue Kücheneinrichtung einbauen. Die bei Beginn des Mietverhältnisses als Sicherheit einbehaltene Kautions von zwei Monatsmieten (= 1.000 Euro) behält der Vermieter ein. Bestrebungen, sich den übrigen Schaden von der Mieterpartei ersetzen zu lassen, blieben erfolglos.

Die einbehaltene Mietkaution führt im Zeitpunkt ihrer Verrechnung mit dem Schadensersatzanspruch zu Einnahmen im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Ebenfalls 2023 entstehen dem Eigentümer Werbungskosten im Umfang des Restwerts der zerstörten Kücheneinrichtung von 1.800 Euro (3.000 Euro abzüglich vorgenommener Abschreibungen für vier Jahre zu jeweils 300 Euro, vgl. RNr. 267). Die darüber hinausgehenden Anschaffungskosten der neuen Küche bleiben als Lebensführungskosten unberücksichtigt.

Sofern ein bei der Veräußerung des Grundstücks etwaig erzielter Gewinn der Einkommensbesteuerung unterliegt (vgl. RNrn. 403 ff), können nicht mehr mit der Erzielung von Vermietungseinkünften stehende Aufwendungen gegebenenfalls bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns berücksichtigungsfähig sein.

In welchem Jahr sind Werbungskosten abzuziehen?

Werbungskosten sind grundsätzlich in dem Jahr zu berücksichtigen, in dem sie abgeflossen sind. Für den Abfluss von Ausgaben, insbesondere von so genannten regelmäßig wiederkehrenden Leistungen, gelten die Ausführungen in RNr. 229 entsprechend. Bei Überweisung von einem Konto des Grundstückseigentümers gelten Ausgaben bereits im Zeitpunkt des Eingangs des Überweisungsauftrags bei der Überweisungsbank als bewirkt.

233

Ausnahmen vom so genannten Abflussprinzip gelten unter anderem für folgende Fälle.

Anschaffungs- und Herstellungskosten

Anschaffungs- und Herstellungskosten sind nur im Wege der Verteilung über die Abschreibungen (vgl. RNrn. 239 ff und 267) berücksichtigungsfähig.

234

Beiträge zur Instandhaltungsrücklage

Die Beiträge zur so genannten Instandhaltungsrücklage, die der Eigentümer einer Eigentumswohnung nach dem WEG an den Hausverwalter zu zahlen hat, sind nicht bereits mit der Abführung an den Verwalter, sondern erst mit Verwendung der angesammelten Beträge für Erhaltungsmaßnahmen (vgl. RNrn. 261 ff) als Werbungskosten abziehbar. Die Rücklagenentnahmen und der auf den jeweiligen Wohnungseigentümer entfallende Teilbetrag werden von den Hausverwaltungen in aller Regel in den Jahresabrechnungen ausgewiesen.

235

Vorausgezahlte Werbungskosten

Vorausbezahlte Ausgaben für eine Nutzungsüberlassung (zum Beispiel Erbbauzinsen) für einen Zeitraum von mehr als fünf Jahren sind insgesamt auf den Zeitraum gleichmäßig zu verteilen, für den sie geleistet wurden. Dies ist nicht auf ein Damnum oder Disagio anzuwenden, soweit dieses marktüblich ist.

236

Größere Erhaltungsaufwendungen an bestimmten Gebäuden

Bei kostenintensiveren Maßnahmen an bestimmten Gebäuden (vgl. RNr. 265) kann es im Hinblick auf die Steuerprogression günstiger

237

sein, an sich sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen auf Antrag gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre zu verteilen.

Werbungskosten bei privaten Veräußerungsgeschäften

238

Durch ein der Besteuerung unterliegendes Veräußerungsgeschäft veranlasste Werbungskosten sind stets in dem Kalenderjahr zu berücksichtigen, in dem der Verkaufserlös zufließt (vgl. RNr. 411).

Rechtsquelle: §§ 11, 11a, 11b EStG
§ 82b EStDV

Abschreibungen, erhöhte Abschreibungen und Sonderabschreibungen

Systematik der Abschreibungen

239

Von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines der Erzielung von Einkünften dienenden Gebäudes oder Gebäudeteiles kann der Eigentümer Abschreibungen, im steuerlichen Sprachgebrauch als Absetzungen für Abnutzung - oder kurz AfA - bezeichnen, vornehmen. Das bedeutet, dass die im Zuge des Erwerbsvorgangs oder der Bauphase hierfür aufgewendeten Kosten nicht sofort, sondern nur verteilt auf die mutmaßliche Nutzungsdauer des Objekts berücksichtigt werden können. Für bestimmte, sich in den Anschaffungs- oder Herstellungskosten niederschlagende Maßnahmen sieht das Gesetz erhöhte Absetzungen vor.

Soweit Vermietungs- oder Verpachtungsumsätze der Umsatzsteuer unterliegen, etwa nach einer Option zur umsatzsteuerrechtlichen Regelbesteuerung (vgl. RNr. 374), rechnen abziehbare Vorsteuerbeträge nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Sie führen dann bei ihrer Zahlung zunächst zu Werbungskosten (vgl. RNr. 230) und bei ihrer Erstattung durch das Finanzamt wiederum zu entsprechenden Einnahmen (vgl. RNr. 225).

Rechtsquelle: §§ 7 ff, 9b EStG
R 9b EStR

Was gehört zu den Anschaffungskosten?

Anschaffungskosten sind Aufwendungen, die geleistet werden, um ein Grundstück oder eine Eigentumswohnung zu erwerben, also von der fremden in die eigene Verfügungsmacht zu überführen, und um es gegebenenfalls in einen der bestimmungsgemäßen Nutzung entsprechenden (betriebsbereiten) Zustand zu versetzen. Hierzu rechnet in erster Linie der Kaufpreis. Zu den Anschaffungskosten gehören aber auch die aus Anlass des Erwerbs entstehenden Nebenkosten, wie insbesondere

- die Grunderwerbsteuer (vgl. RNrn. 100 ff),
- die Kosten der notariellen Kaufvertragsbeurkundung (vgl. RNR. 266),
- die Kosten und Gebühren der grundbuchamtlichen Eigentumsbeschreibung einschließlich der Auflassungsvormerkung (vgl. auch RNR. 266) und
- eventuelle Vermittlungsprovisionen, etwa Maklercourtagen.

Werden im zeitlichen Zusammenhang mit der Anschaffung eines Gebäudes kostenintensive Instandsetzungsarbeiten durchgeführt, so sind diese „anschaffungsnahen“ Aufwendungen gegebenenfalls als Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu behandeln (vgl. RNR. 262). Sie sind dann den Anschaffungskosten hinzuzurechnen und zusammen mit diesen abzuschreiben.

Nicht in die Bemessungsgrundlage für Abschreibungen und erhöhte Abschreibungen dürfen jedoch die Anschaffungskosten des Grund und Bodens einbezogen werden. Im Gegensatz zum Bauwerk unterliegt das Grundstück selbst keinem Wertverzehr im Sinne einer Abnutzung durch das fortschreitende Alter. Dies ist auch der Grund dafür, weshalb das Einkommensteuerrecht, in Abweichung von den bürgerlich-rechtlichen Grundsätzen, Gebäude und Boden als zwei selbstständige Wirtschaftsgüter behandelt.

Wird ein bebautes Grundstück entgeltlich oder teilentgeltlich erworben, ist zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für Abschreibungen und erhöhte Abschreibungen der auf den Grund und Boden

entfallende Kaufpreisanteil daher auszuscheiden. Dies gilt auch bei der Anschaffung von Eigentumswohnungen. Der Kaufpreis ist dazu im Verhältnis der Verkehrswerte beziehungsweise der Teilwerte aufzuteilen. Im gleichen Verhältnis sind den beiden Wirtschaftsgütern auch eventuell anfallende Anschaffungsnebenkosten anteilig zuzuordnen.

Die obersten Finanzbehörden von Bund und Ländern stellen zur *Kaufpreisaufteilung* unter www.bundesfinanzministerium.de eine *Arbeitshilfe* zur Verfügung (bitte die *kursiven* Begriffe im Suchfeld eingeben).

Rechtsquelle: R 7.3 Abs. 1 EStR
§ 255 Abs. 1 HGB

Was gehört zu den Herstellungskosten?

241

Herstellungskosten sind zunächst alle Aufwendungen, die durch Verbrauch von Gütern und die Inanspruchnahme von Dienstleistungen in engem wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Herstellung anfallen.

Bei Gebäuden fallen darunter insbesondere Aufwendungen für

- die Planung (Architekten-, Ingenieur-, Statikerhonorare),
- die Erlangung der Baugenehmigung,
- den Aushub der Baugrube und die Sicherung der Baustelle,
- die im Zusammenhang mit der Herstellung anfallenden Material- und Lohnkosten, auch soweit sie auf folgende Einbauten entfallen,
- Fahrten zur Baubetreuung,
- Heizungsanlagen aller Art,
- sanitäre Anlagen,
- Wand- und Bodenfliesen sowie auf Estrich verlegte oder fest mit dem Untergrund verbundene Teppichböden,
- Holzdecken,
- den Hausanschluss im Zusammenhang mit der erstmaligen Anbindung an bestehende Versorgungs- und Entsorgungsnetze, zum

Beispiel Strom, Gas, Wärme, Wasser, Abwasser einschließlich hierzu erforderlicher grundstücksinerner Anlagen,

- Einfriedungen, auch so genannte „lebende“ Umzäunungen bei Wohngebäuden,
- die Durchführung nachträglicher Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (vgl. RNR. 262), soweit die Kosten nicht zu den Erhaltungsaufwendungen (vgl. RNR. 261) gehören, oder
- in bestimmten Fällen der Restwert eines für Zwecke des Neubaus abgebrochenen Gebäudes und die Abbruchkosten (vgl. RNR. 259).

Nicht zu den Herstellungskosten des Gebäudes gehören hingegen zum Beispiel

- der Wert der eigenen Arbeitsleistung,
- die Aufwendungen für Waschmaschinen, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind,
- Aufwendungen für Gartenanlagen (vgl. aber RNR. 267) oder
- Beiträge zu einer für die Bauzeit des Gebäudes abgeschlossenen Bauwesen-Versicherung (vgl. RNR. 267).

Zu den Anschaffungskosten des Grund und Bodens und damit nicht zur Bemessungsgrundlage für Abschreibungen rechnen dagegen erstmalige Erschließungs-, Straßenanlieger- und andere auf das Grundstückseigentum bezogene kommunale Beiträge und sonstige Beiträge für Anlagen außerhalb des Grundstücks (vgl. auch RNR. 261).

Ferner führen Aufwendungen zu - gegebenenfalls nachträglichen - Herstellungskosten, die für eine Erweiterung oder eine über den bisherigen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung eines bestehenden Gebäudes aufgewendet werden. Hierauf wird in RNR. 263 gesondert eingegangen.

Abschreibungen bei teil- oder unentgeltlich erworbenen Gebäuden

242

Soweit Gebäude unentgeltlich erworben werden, zum Beispiel durch Schenkung oder Erbfall, bemessen sich die Abschreibungen nach den Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Rechtsvorgängers (des Schenkers oder Erblassers). Dies gilt auch in Fällen der mittelbaren Grundstücksschenkung (vgl. RNr. 110). Eigene Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Erwerbers können der Bemessungsgrundlage jedoch hinzugerechnet werden.

Der Rechtsnachfolger (der Beschenkte oder Erbe) kann Abschreibungen nur insoweit vornehmen, als sie vom Rechtsvorgänger noch nicht in Anspruch genommen worden sind. Er bleibt auch an die vom Rechtsvorgänger gewählte Abschreibungsmöglichkeit gebunden. Wegen des umfassenden Eintritts in die Rechtsposition des Vorgängers wurde hierzu auch der einprägsame Begriff der „Fußstapfentheorie“ gebildet.

Wird ein Grundstück zwar gegen Entgelt, aber zu einem aus privaten Gründen ermäßigten Kaufpreis übertragen, spricht das Steuerrecht von einer „gemischten Schenkung“. In diesen Fällen ist der Erwerbsbeziehungsweise Veräußerungsvorgang in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Aufteilungsmaßstab bildet das Verhältnis der tatsächlichen Gegenleistung zum Verkehrswert des übertragenen Grundstücks im Erwerbszeitpunkt. Für den unentgeltlichen Bestandteil gelten die vorstehenden Grundsätze entsprechend. Die tatsächlichen Gegenleistungen, also die Anschaffungskosten, sind gesondert abzuschreiben. Im Ergebnis sind also für das teilentgeltlich erworbene Gebäude ab dem Eigentumsübergang zwei AfA-Reihen zu bilden.

Beispiel

F erwirbt zum 1. Januar 2023 von seinem Vater für 100.000 Euro ein vermietetes Zweifamilienhausgrundstück. Der Vater hatte das Gebäude 1997 mit Herstellungskosten von umgerechnet 180.000 Euro errichtet und seit-

her degressive Abschreibungen vorgenommen. Beim Vertragsabschluss hatte das Anwesen einen Wert von 300.000 Euro, der darin enthaltene Bodenwertanteil beträgt 90.000 Euro.

F erwirbt das Grundstück zu zwei Dritteln unentgeltlich. Er übernimmt daher auch insoweit (120.000 Euro) die Bemessungsgrundlage des Vaters und führt bis zur vollständigen Absetzung im Jahr 2036 die degressive Abschreibung (27. Jahr, 1,25 Prozent) fort. Die Jahres-AfA für den unentgeltlich erworbenen Teil beträgt 1.500 Euro.

Die eigenen Anschaffungskosten des F sind nach Maßgabe der Verkehrswerte auf das Gebäude sowie den Grund und Boden aufzuteilen (vgl. RNR. 240). Vom Gebäudewertanteil in Höhe von 70.000 Euro (100.000 Euro - 30.000 Euro) kann F theoretisch bis zum Jahr 2072 die lineare Abschreibung mit 2 Prozent vornehmen (Jahres-AfA insoweit 1.400 Euro).

Zu weiteren Besonderheiten in Fällen der Erbauseinandersetzung und der vorweggenommenen Erbfolge wird auf die Erlassregelungen des Bundesfinanzministeriums vom 14. März 2006 (BStBl I S. 253) und vom 13. Januar 1993 (BStBl I S. 80) hingewiesen.

Rechtsquelle: § 7 EStG
§ 11d EStDV
R 7.3 Abs. 3 EStR

Wann kann erstmals abgeschrieben werden?

Von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten kann erstmals abgeschrieben werden,

243

- wenn das Objekt bezugsfertig erworben worden ist, ab der **Anschaffung**. Dies ist bei Grundstücken der Zeitpunkt, zu dem nach der Vereinbarung im notariellen Vertrag Besitz, Gefahr, Nutzen und Lasten auf den Käufer übergehen. Dies gilt auch im Fall des Erwerbs durch den früheren Mieter, wobei hier gegebenenfalls zusätzlich darauf abzustellen ist, für welchen Zeitraum vertrags-

gemäß noch anteilig die Miete zu entrichten ist. Maßgebend ist also jeweils der Übergang der wirtschaftlichen Verfügungsmacht. Auf das Datum des Kaufvertrags beziehungsweise die Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch kommt es insoweit also in der Regel nicht an. Der Kaufvertragsabschluss hat aber vielfach Bedeutung im Rahmen von Anwendungsbestimmungen, etwa zur zeitlichen Abgrenzung geänderter Rechtsvorschriften.

- wenn das Objekt selbst hergestellt oder fertig gestellt worden ist, zum Beispiel auch nach Erwerb eines teilfertigen Gebäudes, ab der **Herstellung**. Ein Gebäude ist hergestellt, wenn es einen Zustand erreicht hat, der seine bestimmungsgemäße Nutzung ermöglicht. Maßgebend ist deswegen der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.

Eine Wohnung gilt dann als bezugsfertig, wenn die wesentlichen Bauarbeiten abgeschlossen sind und das Objekt bewohnbar ist. Entscheidend ist, von welchem Zeitpunkt an zukünftigen Bewohnern oder Nutzern - zum Beispiel einer gedachten Mieterpartei - das Bezuhen der Wohnung nach objektiven Merkmalen zumutbar ist. Dem Zeitpunkt des tatsächlichen Bezugs kommt daher ebenso wenig Bedeutung zu, wie dem der Abnahme durch die Baubehörden sowie der Begründung von Wohneigentum bei Eigentumswohnungen. Nach dem Standard der heutigen Wohngewohnheiten ist hinsichtlich der Zumutbarkeit im vorstehenden Sinn ein strengerer Maßstab anzulegen. Wird eine Wohnung bereits bezogen, obwohl noch wesentliche Bauarbeiten - wie etwa die Herstellung von Fußböden in einzelnen Zimmern oder das Auftragen des Innenputzes - zu verrichten sind, wird das Objekt trotz seiner tatsächlichen Nutzung in aller Regel noch nicht als bezugsfertig beziehungsweise als zu Wohnzwecken genutzt einzustufen sein. Gleiches kann auch dann gelten, wenn es an erforderlichen Wohnungsabschlüssen beziehungsweise Fenstern und Türen fehlt oder zur Führung eines Haushalts erforderliche Einrichtungen, zum Beispiel Bad oder Toilette, noch nicht oder nicht vollständig errichtet sind. Andererseits steht es der Annahme der Bezugsfertigkeit nicht entgegen, wenn lediglich geringfügige Restarbeiten noch ausstehen, die üblicherweise auch im Vermietungsfall erst nach dem Einzug der Mieter erledigt werden, etwa wenn Herd und Spüle noch

aufzustellen beziehungsweise anzuschließen oder Boden- und Wandbeläge auf bereits entsprechend vorbereitete Flächen aufzubringen sind und dies mit verhältnismäßig geringfügigem Arbeits- und Zeitaufwand zu bewerkstelligen ist. Als unwesentliche Restarbeiten, die eine wohnwirtschaftliche Verwendung nicht wesentlich beeinträchtigen, werden daneben regelmäßig die Anbringung der Verputzung an Außenwänden oder in Treppenhäusern sowie die Fertigstellung von Außenanlagen und Grundstücksumzäunungen angesehen.

Ob und gegebenenfalls zu welchem Zeitpunkt ein Objekt als bezugsfertig anzusehen ist, kann nur im Einzelfall anhand der jeweiligen Gesamtumstände beurteilt werden. Auf die Höhe der noch ausstehenden Herstellungskosten kommt es dabei nicht an. Im Zweifel, insbesondere bei Fertigstellung selbstständiger Gebäudeteile (vgl. RNrn. 217 ff) zu verschiedenen Zeitpunkten, empfiehlt es sich, steuerfachkundigen Rat einzuholen.

Rechtsquelle: R 7.4 Abs. 1 EStR
§ 9a EStDV
R 6 Abs. 3 BewRGR

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten – zur Abgrenzung von den Erhaltungsaufwendungen vgl. RNrn. 263 f – sind vom Jahr ihrer Entstehung an grundsätzlich der bisherigen Bemessungsgrundlage hinzuzurechnen und grundsätzlich so zu behandeln, als wären sie bereits zu Beginn dieses Jahres aufgewendet worden. Allgemein gilt: Die für das Gebäude ursprünglich gewählte Abschreibungsmöglichkeit und der insoweit maßgebende Prozentsatz sind weiter anzuwenden. Dadurch kann sich auch ein gegenüber der typisierten Nutzungsdauer bei Gebäuden (vgl. RNr. 247) verlängerter Abschreibungszeitraum einstellen.

Beispiel

Ein zu Beginn des Jahres 2002 mit Baukosten von umgerechnet 205.000 Euro fertig gestelltes Gebäude, für das degressive Gebäudeabschreibungen beansprucht wurden, wird im Oktober 2023 erweitert. Die Kosten der Anbaumaßnahme haben 35.000 Euro betragen.

Herstellungskosten 2002	205.000 Euro
nachträgliche Herstellungskosten 2023	+ 35.000 Euro
neue Bemessungsgrundlage ab 2023	<u>240.000 Euro</u>

Bei einem degressiven Abschreibungssatz von nunmehr 1,25 Prozent können in den Jahren ab 2023 jährlich 3.000 Euro abgeschrieben werden.

Rechtsquelle: §§ 7, 7a Abs. 1 EStG
R 7.3 Abs. 5, 7.4 Abs. 9, 7a Abs. 3 EStR

Herstellungskosten für ein anderes Gebäude

245

Nicht um nachträgliche Herstellungskosten, sondern um ursächliche Herstellungskosten für ein „anderes“ Wirtschaftsgut handelt es sich, wenn ein bestehendes Gebäude im Wesen geändert und so umfassend umgestaltet oder in einem solchen Ausmaß erweitert wird, dass die neuen Teile dem Gebäude das Gepräge geben, währenddessen die Altteile sowohl wert- als auch bedeutungsmäßig untergeordnet erscheinen, zum Beispiel bei

- einem mit dem Gebäude verschachtelten Anbau,
- dem Umbau eines alten Gasthofs in eine moderne Gastwirtschaft oder
- dem Umbau einer Mühle zu einem Wohngebäude.

Aus Vereinfachungsgründen kann auf Antrag immer dann von der Herstellung eines „anderen“ Gebäudes ausgegangen werden, wenn der im zeitlichen wie sachlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme angefallene Aufwand einschließlich des Werts etwaiger Eigenleistungen nach überschlägiger Berechnung den Verkehrswert des Altgebäudes übersteigt.

In diesen Fällen bemessen sich die weiteren Abschreibungen für das „andere“ Wirtschaftsgut nach der Summe des Restwerts des Altgebäudes und den durch den An- oder Umbau verursachten Baukosten.

Rechtsquelle: R 7.3 Abs. 5, 7.4 Abs. 9 EStR

Welche Abschreibungsmöglichkeiten gibt es?

In systematischer Hinsicht wird bei Gebäuden zwischen folgenden Abschreibungsmöglichkeiten unterschieden:

246

- lineare Abschreibung (vgl. RNr. 247),
- degressive Abschreibung (vgl. RNr. 248)
- erhöhte Abschreibungen (vgl. RNrn. 250 ff).

Bei linear abgesetzten Gebäuden kann beim späteren Eintreten besonderer Begleitumstände eine Absetzung für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung in Betracht kommen (vgl. RNr. 259).

Lineare Abschreibung

Unter einer linearen Abschreibung versteht man eine AfA in gleichbleibenden Jahresbeträgen.

247

Sie beträgt bei nicht zu einem Betriebsvermögen gehörenden Gebäuden,

- die nach dem 31. Dezember 2022 fertiggestellt worden sind, jährlich 3 Prozent
- die vor dem 1. Januar 2023 und nach dem 31. Dezember 1924 fertig gestellt worden sind, jährlich 2 Prozent,
- die vor dem 1. Januar 1925 fertig gestellt wurden, jährlich 2,5 Prozent

der Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Dies gilt auch für den Erwerber einer Bestandsimmobilie.

Im Ergebnis entspricht dieser Abschreibungszeitraum einer gesetzlich typisierten Nutzungsdauer. Beträgt die tatsächliche Nutzungsdauer erkennbar weniger als diese typisierte Nutzungsdauer, kann anstelle des Abschreibungssatzes von 2 beziehungsweise 2,5 oder 3 Prozent ausnahmsweise ein höherer in Betracht kommen.

Wichtig:

Wird ein Gebäude während eines Kalenderjahrs fertig gestellt oder angeschafft, so kann die lineare AfA nur zeitanteilig in Anspruch genommen werden. Gleiches gilt, wenn das Gebäude im Lauf eines Kalenderjahrs veräußert oder nicht mehr zur Erzielung von Einkünften eingesetzt wird, etwa durch den Wechsel zur steuerbefreiten Eigennutzung.

Rechtsquelle: § 7 Abs. 4 EStG
R 7.4 Abs. 2, 3 EStR

Degressive Abschreibung

248

Unter einer degressiven Abschreibung versteht man die AfA in fallenden Jahresbeträgen. Sie kann anstelle der linearen Abschreibung für Gebäude in Anspruch genommen werden, soweit diese Wohnzwecken dienen und mit der Herstellung nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 begonnen wurde. Eine Inanspruchnahme ist auch möglich, wenn das Gebäude in diesem Zeitraum und innerhalb von einem Jahr nach der Fertigstellung angeschafft wurde. Die degressive Abschreibung beträgt 5 Prozent des jeweiligen Restwerts.

Beispiel

F erwirbt zum 1. Januar 2024 eine Wohnung, die am 1. Dezember 2023 fertiggestellt wurde und vermietet diese zur ortsüblichen Miete an eine Familie zu Wohnzwecken. Die Anschaffungskosten betragen 300.000 Euro. Davon entfallen jeweils 150.000 Euro auf den Bodenwertanteil und den Gebäudeanteil.

Anschaffungskosten Gebäudeanteil	150.000 Euro
degressive AfA 2024 (5 Prozent von 150.000 Euro)	- 7.500 Euro
Restwert zum 31. Dezember 2024	<u>142.500 Euro</u>
Degressive AfA 2025 (5 Prozent von 142.500 Euro)	- 7.125 Euro
Restwert zum 31. Dezember 2025	<u><u>135.375 Euro</u></u>

Wird ein Gebäude während eines Kalenderjahrs fertig gestellt oder angeschafft, so kann auch die degressive AfA nur zeitanteilig in Anspruch genommen werden. Gleiches gilt, wenn das Gebäude im Lauf eines Kalenderjahrs veräußert oder nicht mehr zur Erzielung von Einkünften eingesetzt wird, etwa durch den Wechsel zur steuerbefreiten Eigennutzung.

Der Übergang von der degressiven Abschreibung zur linearen Abschreibung ist zulässig. In diesem Fall bemisst sich die weitere Abschreibung vom Restwert und dem nach § 7 Absatz 4 EStG unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer maßgebenden Prozentsatz.

Rechtsquelle: § 7 Abs. 5a EStG

Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau nach § 7b EStG

Die Sonderabschreibung nach § 7b EStG kann für die Anschaffung oder Herstellung neuer, bisher nicht vorhandener Wohnungen in Anspruch genommen werden. Im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren können Sonderabschreibungen bis zu jährlich 5 Prozent der Bemessungsgrundlage neben der linearen oder degressiven Abschreibung nach § 7 Absatz 4 beziehungsweise Absatz 5a EStG in Anspruch genommen werden. Sonderabschreibungen sind nur möglich, wenn die Baumaßnahmen nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 oder nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 1. Oktober 2029 begonnen wurde (Datum der Beantragung der Baugenehmigung oder Bauanzeige).

Voraussetzung für die Inanspruchnahme ist, dass

- die Wohnung in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union belegen ist und
- die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieser Wohnung 5.200 Euro (bei Baubeginn nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022: 3.000 Euro) je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen und
- die Wohnung in einem Gebäude liegt, das die Kriterien eines „Effizienzhauses 40“ mit Nachhaltigkeits-Klasse erfüllt, dies durch Qualitätssiegel nachhaltiges Gebäude nachgewiesen wird (nicht bei Baubeginn nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022) und
- die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren entgeltlich zu Wohnzwecken überlassen wird.

Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung darf maximal 4.000 Euro (bei Baubeginn nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022: 2.000 Euro) je Quadratmeter Wohnfläche betragen.

Die Sonderabschreibung kann eine De-minimis-Beihilfe sein. Diese wird gewährt, wenn die Voraussetzungen der De-minimis-Verordnung eingehalten werden. Hierzu sind Angaben über die Höhe weiterer De-minimis-Beihilfen erforderlich.

Weitere Einzelheiten enthält das vom Bundesministerium der Finanzen herausgegebene Anwendungsschreiben zur Sonderabschreibung für die Anschaffung oder Herstellung neuer Mietwohnungen nach § 7b Einkommensteuergesetz (EStG) vom 7. Juli 2020 (BStBl I S. 623).

Rechtsquelle: § 7b EStG

Erhöhte Abschreibungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 7h EStG

Von den Kosten bestimmter Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können anstelle der linearen oder degressiven Ab-

schreibung (vgl. RNrn. 247 f) erhöhte Abschreibungen vorgenommen werden. Abschreibungsgegenstand ist hier ausnahmsweise nicht das Gebäude oder ein ganz bestimmter Gebäudeteil selbst, sondern die gesondert begünstigte Maßnahme.

Begünstigte Maßnahmen

Die Inanspruchnahme der erhöhten Abschreibungen ist zunächst davon abhängig, dass das Gebäude in einem inländischen, förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich belegen ist.

251

Zusätzliche Voraussetzung ist, dass es sich bei der Baumaßnahme

- um eine Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme im Sinne des § 177 BauGB oder
- um eine Maßnahme handelt, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dient, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet hat.

Im Ergebnis sind also nur Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen begünstigt, die nach vorheriger Abstimmung mit den Kommunen und zumindest in Erfüllung einer konkreten vertraglichen Verpflichtung im Einklang mit den jeweiligen Zielen der Sanierungssatzung durchgeführt werden. Die Erteilung einer Baugenehmigung - sollte sie im Einzelfall erforderlich sein - kann die vertragliche Vereinbarung daher nicht ersetzen. Entscheidend ist, ob der Wille des Eigentümers, sich zwar freiwillig, aber bindend den Sanierungs- oder Erhaltungs- und Modernisierungszielen zu unterwerfen, erkennbar wird.

Erhöhte Abschreibungen können bereits begrifflich nur für Baumaßnahmen geltend gemacht werden, die steuerlich zu Herstellungs- oder Anschaffungskosten führen. Anschaffungskosten sind allerdings

nur insoweit begünstigt, als die Maßnahmen nach dem rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrags durchgeführt wurden. Sie sind hierzu nach dem voraussichtlichen Verhältnis der Verkehrswerte auf den Grund und Boden, die Altbausubstanz und die begünstigten Herstellungsmaßnahmen aufzuteilen (vgl. dazu auch das Fallbeispiel in RNr. 409). Erhaltungsaufwendungen können im Jahr ihrer Zahlung in vollem Umfang als Werbungskosten abgezogen oder auf Antrag gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre verteilt werden (vgl. RNr. 265).

Eine begünstigte Maßnahme im Sinne des § 7h EStG liegt nicht vor, wenn ein abgebrochenes Gebäude infolge seiner städtebaulichen Bedeutung durch einen gleich konzipierten Neubau ersetzt wird.

Weitere Einzelheiten zu den Eingangsvoraussetzungen und zum Umfang der begünstigten Kosten regeln die mit gemeinsamer Bekanntmachung der damaligen Bayerischen Staatsministerien der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat und des Innern, für Bau und Verkehr vom 22. Februar 2017 (FMBl. Nr. 6/2017) herausgegebenen Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a EStG.

Rechtsquelle: §§ 7h Abs. 1, 11a EStG
R 7h EStR

Höhe der erhöhten Abschreibungen

252

Die Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent abgesetzt werden.

Die erhöhten Abschreibungen sind nur insoweit zulässig, als die begünstigten Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht durch Zuschüsse gedeckt sind.

Bei so genannten Gesamtobjekten (vgl. RNr. 278) wird der im Kaufpreis jeweils enthaltene Teil der begünstigten Erhaltungsmaßnahmen in aller Regel gesondert und einheitlich festgestellt.

Rechtsquelle: § 7h Abs. 1 EStG

Bescheinigungsverfahren

Dass begünstigte Baumaßnahmen durchgeführt wurden, ist dem Finanzamt durch Vorlage einer entsprechenden Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde nachzuweisen. Soweit Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsfördermitteln gewährt wurden, hat die Bescheinigung auch die Höhe der Zuschüsse zu enthalten.

253

Die von der Gemeindebehörde zu erteilende Bescheinigung wirkt für die Einkommensteuerfestsetzung als Grundlagenbescheid. Die im Bescheinigungsverfahren enthaltenen Feststellungen sind für die Einkommensbesteuerung grundsätzlich bindend und unterliegen weder in rechtlicher noch in tatsächlicher Hinsicht der Überprüfung durch die Finanzbehörden. Einwendungen gegen diese Feststellungen können daher nur im Rahmen des Bescheinigungsverfahrens, nicht jedoch durch Anfechtung des Einkommensteuerbescheids wirksam geltend gemacht werden. Hinsichtlich der steuerlichen Einordnung steht den Finanzämtern ein Prüfungsrecht zu. Die Bescheinigung entfaltet jedoch keine Bindungswirkung, wenn sie offensichtlich rechtswidrig ist.

Rechtsquelle: § 7h Abs. 2 EStG
R 7h EStR

Erhöhte Abschreibungen bei Baudenkmalern nach § 7i EStG

Auch die Kosten bestimmter Baumaßnahmen an Baudenkmalern werden durch eine erhöhte Abschreibungsmöglichkeit begünstigt. Wie bei den erhöhten Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen – beide Abschreibungsregelungen sind ähnlich ausgestaltet – kann diese Vergünstigung anstelle anderer Abschreibungsmöglichkeiten beansprucht werden. Anschaffungskosten sind auch hier nur insoweit begünstigt, als die Maßnahmen nach dem rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrags durchgeführt wurden (vgl. RNr. 251).

254

Begünstigte Maßnahmen

255

Voraussetzung für die Anwendung der erhöhten Absetzungen ist, dass

- das Gebäude oder der Gebäudeteil, an dem die Baumaßnahmen durchgeführt werden, nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist und
- die Baumaßnahmen nach Art und Umfang zur Erhaltung des Baudenkmals oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind. Eine sinnvolle Nutzung ist anzunehmen, wenn das Gebäude in einer Weise genutzt wird, die die Erhaltung der schützenswerten Substanz auf Dauer gewährleistet.

Ensembleschutz

Bei einem nicht für sich allein unter Denkmalschutz stehenden Gebäude oder Gebäudeteil können erhöhte Absetzungen vorgenommen werden,

- wenn es Teil einer nach Landesrecht als Einheit geschützten Gesamtanlage oder Gebäudegruppe, einem Ensemble, ist und
- soweit die Baumaßnahmen nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbilds des Ensembles erforderlich sind.

Vorherige Abstimmung

256

Die Maßnahmen sind nur dann steuerlich begünstigt, wenn sie im Sinne der Denkmalpflege und im Einvernehmen mit den Denkmalschutzbehörden durchgeführt werden. Es ist deshalb rechtzeitig, also vor Beginn der Bauarbeiten, mit dem Landesamt für Denkmalpflege Kontakt aufzunehmen und zu klären, ob die Maßnahmen dem „Erhalt“ oder der „sinnvollen Nutzung“ des Denkmals dienen. Eine etwaig erteilte Baugenehmigung ersetzt auch hier die Abstimmung zwischen Bauherrn und Landesamt für Denkmalpflege nicht.

Zur Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwendungen vgl. RNR. 265.

Rechtsquelle: §§ 7i Abs. 1, 11b EStG
R 7i EStR

Höhe der erhöhten Abschreibungen

Die Kosten der Baumaßnahmen können im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent abgesetzt werden.

257

Die erhöhten Absetzungen sind allerdings nur insoweit zulässig, als die begünstigten Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen gedeckt wurden.

Fällt die Eigenschaft als Baudenkmal innerhalb des Begünstigungszeitraums weg, können die erhöhten Absetzungen nicht weiter in Anspruch genommen werden.

Bei so genannten Gesamtobjekten (vgl. RNR. 278) wird der im Kaufpreis jeweils enthaltene Teil der begünstigten Erhaltungsmaßnahmen in aller Regel gesondert und einheitlich festgestellt.

Rechtsquelle: § 7i Abs. 1 EStG

Bescheinigungsverfahren

Das Vorliegen der vorstehenden Voraussetzungen, wie insbesondere Erforderlichkeit und vorherige Abstimmung sowie die Höhe der begünstigten Aufwendungen, ist dem Finanzamt durch eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen oder von der Landesregierung bestimmten Stelle nachzuweisen. Im Freistaat Bayern ist hierfür das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, zuständig. Soweit dem Eigentümer von einer der für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörde Zuschüsse gewährt wurden, hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten.

258

Die erteilte Bescheinigung wirkt für die Einkommensteuerfestsetzung als Grundlagenbescheid. Die im Bescheinigungsverfahren zu treffenden Feststellungen sind für die Einkommensbesteuerung grundsätzlich bindend und unterliegen weder in rechtlicher noch in tatsächlicher Hinsicht der Überprüfung durch die Finanzbehörden.

Einwendungen gegen diese Feststellungen können daher nur im Rahmen des Bescheinigungsverfahrens, nicht jedoch durch Anfechtung des Einkommensteuerbescheids wirksam geltend gemacht werden. Hinsichtlich der steuerlichen Einordnung steht den Finanzämtern ein Prüfungsrecht zu. Die Bescheinigung entfaltet jedoch keine Bindungswirkung, wenn sie offensichtlich rechtswidrig ist.

Weitere Einzelheiten regeln die mit gemeinsamer Bekanntmachung der damaligen Bayerischen Staatsministerien der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat und für Bildung und Kultus, Wissenschaft und Kunst vom 22. Februar 2017 (FMBI. Nr. 6/2017) herausgegebenen Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7i, 10f und 11b EStG.

Rechtsquelle: § 7i Abs. 2 EStG
R 7i EStR

Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung

259

Die Möglichkeit einer außergewöhnlichen Absetzung („AfaA“) stellt ein Regulativ dafür dar, dass die bisherige Verteilung von Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines Wirtschaftsguts aufgrund außergewöhnlicher Umstände nicht mehr vertretbar erscheint, weil sich ein Teil der ursprünglichen Investitionskosten als verbraucht oder fehlgeschlagen erweist. Sie sind grundsätzlich im Jahr des Schadenseintritts, spätestens im Jahr der Entdeckung des Schadens vorzunehmen.

„Paradefall“ hierfür ist der Abriss oder der Teilabbruch eines zur Einkunftserzielung genutzten Gebäudes. Voraussetzung ist also, dass das Wirtschaftsgut in seiner Nutzungsfähigkeit tatsächlich be-

einträchtig ist. Bei der Beschädigung eines Gebäudes, etwa durch Brand oder Naturkatastrophen, ist eine gleichzeitige Geltendmachung von Erhaltungsaufwendungen und AfaA nur möglich, wenn die Instandsetzungsmaßnahme den Schaden nur teilweise behebt und eine auf technischen Mängeln beruhende erhebliche Wertminderung fortbesteht (zu etwaigen Versicherungsentschädigungen vgl. auch RNr. 225).

Hinweis:

Wird ein Gebäude bereits in Abbruchabsicht erworben, können keine AfaA geltend gemacht werden. Der Restwert des Gebäudes und die Abbruchkosten gehören in diesem Fall entweder zu den Herstellungskosten eines auf dem Grundstück neu errichteten Gebäudes oder zu den Anschaffungskosten des Grund und Bodens.

Ob ein Gebäude auf Dauer noch eingeschränkt verwertbar ist, kann nur anhand einer Würdigung sämtlicher Begleitumstände des Einzelfalles entschieden werden. Dies nachzuweisen ist im Zweifel Aufgabe des Eigentümers.

Rechtsquelle: § 7 Abs. 1 Satz 7, Abs. 4 Satz 3 EStG
R 6.4, 7.4 Abs. 11 EStR

Erhaltungsaufwand

Kosten für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden führen in der Regel zu sofort (vgl. RNr. 233) und in voller Höhe absetzbarem Erhaltungsaufwand. Selbstverständlich setzt ein Abzug bei den Werbungskosten voraus, dass das Gebäude oder ein selbstständiger Gebäudeteil (vgl. RNr. 217) auch zur Erzielung von steuerpflichtigen Einkünften eingesetzt wird (vgl. RNr. 201 ff).

Der Abzug von Erhaltungsaufwendungen ist daher ausgeschlossen, wenn die Maßnahmen nach Aufgabe der Vermietungstätigkeit – zum Beispiel aus Anlass einer bevorstehenden Veräußerung oder einer sich an die Vermietung anschließenden Selbstnutzung – durchgeführt werden (vgl. RNr. 232).

Rechtsquelle: § 9 Abs. 1 EStG
R 21.1 EStR

Wann ist Erhaltungsaufwand gegeben?

261

Aufwendungen für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung eines Gebäudes sind durch die gewöhnliche Nutzung des Grundstücks veranlasst. Sie rechnen daher zu den Erhaltungsaufwendungen, soweit sie der zeitgemäßen Substanzerhaltung dienen. Auch die Erneuerung von bereits in den Herstellungskosten des Gebäudes enthaltenen Teilen, Einrichtungen oder Anlagen führt regelmäßig zu Erhaltungsaufwand. Auf den Zustand oder die Brauchbarkeit der ersetzten Bestandteile kommt es für diese Einordnung grundsätzlich nicht an.

Zu Erhaltungsaufwendungen führen beispielsweise

- Austausch der Fenster, zum Beispiel Holz- gegen Aluminiumrahmen, Einfach- gegen Doppelglas,
- Umstellung einer Gebäudeheizung: Ersatz von Kohle-Einzelöfen durch Elektro-Speicheröfen, Umstellung einer Zentralheizung von Öl auf Koksfeuerung oder Gasfeuerung, Einbau einer Zentralheizung anstelle einer Einzelofen-Heizung, Ergänzung vorhandener Heizanlagen, Einbau messtechnischer Anlagen zur verbrauchsabhängigen Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten - nicht jedoch der nachträgliche erstmalige Einbau eines Kachelofens,
- Umdeckung des Dachs,
- Neuanstrich der Fassade, des Treppenhauses, der Wohnungen, Fenster und Türen,
- Anbringung einer zusätzlichen Fassadenverkleidung,
- Versetzen von Wänden (vgl. aber RNr. 263),
- Anschluss an das Kabelnetz, zum Beispiel der nachträgliche Einbau einer Breitbandkabelanlage.

Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Bau oder der Erweiterung zeitgemäßer Entsorgungs- und Versorgungseinrichtungen können ebenfalls zu Erhaltungsaufwand führen. Dazu gehören zum Beispiel auch Beiträge für die Zweit- oder Zusatzerschließung beziehungsweise Ergänzungsbeiträge, etwa für die Modernisierung oder Ersetzung von Abwasserbeseitigungsanlagen; ebenso die Kosten des erstmaligen Anschlusses an allgemeine Entsorgungs- oder Versorgungsanlagen, wenn die Entsorgung oder Versorgung zuvor über grundstückseigene Einrichtungen, zum Beispiel eine Sickergrube,

erfolgte. Entsprechendes gilt bei Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie für öffentliche Anlagen und Einrichtungen, zum Beispiel Straßen, Wege und Plätze.

Voraussetzung für den Anfall von Erhaltungsaufwand ist, dass durch die Maßnahmen eine bereits bestehende Nutzungsmöglichkeit lediglich technisch verbessert und das Grundstück nicht in seiner Substanz vermehrt oder nicht über seinen ursprünglichen Zustand hinaus verbessert wird (vgl. RNr. 263).

Rechtsquelle: R 6.4, 21.1 EStR

Sonderfall „anschaffungsnahe“ Aufwendungen

262

Umfangreiche Instandsetzungsarbeiten, die der Käufer einer Immobilie im zeitlichen Zusammenhang mit der Grundstücksübertragung durchführen lässt, sind im Einzelfall darauf zu überprüfen, ob

- Anschaffungskosten,
- Herstellungskosten oder
- sofort abzugsfähige Erhaltungsaufwendungen

vorliegen. Liegen Anschaffungs- oder Herstellungskosten vor, können die Aufwendungen nur im Wege der Abschreibungen (vgl. RNRn. 239 ff) abgezogen werden.

Anschaffungskosten liegen auch vor, soweit Aufwendungen geleistet werden, um das erworbene Gebäude in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen. Dies ist immer der Fall, wenn für den Gebrauch eines Gebäudes wesentliche Teile, Anlagen oder Einrichtungen objektiv nicht nutzbar (funktionsuntüchtig) sind. Dies gilt unabhängig davon, ob das Gebäude im Zeitpunkt der Anschaffung benutzt wird oder leer steht. Kleinere Mängel, die üblicherweise durch laufende Reparaturen beseitigt werden, schließen die Betriebsbereitschaft aber nicht aus. Ein Gebäude ist subjektiv funktionsuntüchtig, wenn es für die konkrete Zweckbestimmung des Erwerbers nicht nutzbar ist.

Beispiele

1. In einem angeschafften Gebäude ist die komplette Heizungsanlage defekt und sanierungsbedürftig. Das Gebäude ist objektiv funktionsuntüchtig.
2. Das Gebäude ist zwar wie bisher weiterhin für Wohnzwecke geeignet, aber für die vom Steuerbürger beabsichtigte Nutzung als Bürogebäude sind zusätzliche Elektroinstallationen notwendig. Das Gebäude ist subjektiv funktionsuntüchtig.

In beiden Fällen führen die Aufwendungen zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zu Anschaffungskosten.

Soweit ein Gebäude im Zeitpunkt der Anschaffung leer steht, nimmt auch die Entscheidung, welchem Standard das Gebäude bei Nutzungsbeginn entsprechen soll, auf die Zweckbestimmung Einfluss. Maßnahmen, die darauf gerichtet sind, das leer stehende Gebäude auf einen höheren Standard zu bringen, führen daher ebenfalls zur Herstellung der Betriebsbereitschaft und somit zu Anschaffungskosten. Bei einem Wohngebäude sind hinsichtlich der Kriterien für die Bestimmung des Standards folgende vier zentrale Ausstattungsmerkmale entscheidend:

- Heizungsinstallation,
- Sanitärinstallation,
- Elektroinstallation und
- Fenster.

Eine Hebung des Wohnungsstandards liegt aber nur vor, wenn in mindestens drei der vorgenannten Bereiche Baumaßnahmen durchgeführt werden.

Außerdem muss es zu einer deutlichen Erhöhung und Erweiterung des Gebrauchswerts führen, wobei zwischen Wohnungen

- sehr einfachen,
- mittleren und
- sehr anspruchsvollen

Standards differenziert wird. Nur Maßnahmen, die das Gebäude oder die jeweilige Wohnung auf einen jeweils höheren Standard bringen, führen zu Anschaffungskosten.

Beispiel

Nach Erwerb eines leer stehenden Mietwohngebäudes werden in den einzelnen Wohnungen die Sanitärinstallationen erneuert und erweitert (erstmaliger Einbau einer Dusche, Komplettverfließung der Wände). Außerdem werden die Kohleöfen durch Zentralheizung und die Fenster mit Einfachverglasung durch Wärme- und Schallschutzfenster ersetzt.

Es sind insgesamt in drei Bereichen wesentliche Verbesserungen beziehungsweise Erweiterungen vorgenommen worden, so dass insgesamt Anschaffungskosten vorliegen.

Soweit das Gebäude im Zeitpunkt seiner Anschaffung bereits genutzt wird, können Baumaßnahmen zur Hebung des Wohnungsstandards zu Herstellungskosten führen (vgl. RNr. 263).

Ob anschaffungsnahe Aufwendungen vorliegen, wird von den Finanzämtern im Allgemeinen nur dann geprüft, wenn die Instandsetzungsaufwendungen (Rechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer) in den ersten drei Jahren nach dem Erwerb insgesamt 15 Prozent des Gebäudewertanteils in den Anschaffungskosten übersteigen. Aufwendungen zur Herstellung der objektiven Funktionstüchtigkeit sind dagegen immer als Anschaffungskosten zu behandeln. Weitere Einzelheiten hierzu regelt ein Verwaltungserlass des Bundesfinanzministeriums vom 18. Juli 2003 (BStBl I S. 386).

Bei einem unentgeltlichen Erwerb können Aufwendungen für Baumaßnahmen - mangels Anschaffung - weder zu Anschaffungskosten noch von Gesetzes wegen zu Herstellungskosten führen. In Fällen des teilentgeltlichen Erwerbs ist der Erwerbsvorgang in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen (vgl. RNr. 242).

Abgrenzung von den Herstellungskosten

263

Baumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude führen - vereinfacht ausgedrückt - dann zu Herstellungskosten (vgl. RNrn. 241 und 243 f), wenn „etwas Neues, bisher nicht Vorhandenes“ in das Gebäude eingefügt oder mit demselben verbunden wird.

Dies ist zum Beispiel der Fall bei Aufwendungen für

- den nachträglichen erstmaligen Einbau eines Fahrstuhls, einer Alarmanlage, eines Kachelofens, von Rollläden und Markisen,
- das Einsetzen zusätzlicher Trennwände, wie insbesondere bei einer Aufteilung von Großwohnungen in Kleinwohnungen.

Herstellungsaufwand liegt demzufolge auch dann vor, wenn ein bestehendes Gebäude erweitert wird, wie etwa

- durch Aufstockung oder die Errichtung eines Anbaus,
- durch eine Vergrößerung der nutzbaren Fläche im Sinne der baurechtlichen Bestimmungen, zum Beispiel über einen Dachgeschossausbau, den erstmaligen Einbau von Dachgauben oder den Anbau eines bislang nicht vorhandenen Balkons, und
- durch Vermehrung der Gebäudesubstanz, auch wenn zugleich die nutzbare Fläche nicht vergrößert wird,

oder über seinen bisherigen Zustand hinaus wesentlich verbessert wird. Eine wesentliche Verbesserung in diesem Sinne liegt vor, wenn die Maßnahmen in ihrer Gesamtheit über zeitgemäße substanz-erhaltende (Teil-)Erneuerung hinausgehen und den Gebrauchswert des Gebäudes insgesamt deutlich erhöhen. Hiervon ist aber ebenfalls nur auszugehen, wenn das Gebäude oder die jeweilige Wohnung auf einen höheren Standard gebracht wird (vgl. hierzu RNr. 262).

Unter ursprünglichem Zustand ist grundsätzlich die Beschaffenheit des Gebäudes im Zeitpunkt der Anschaffung oder Herstellung durch den Eigentümer oder seines Rechtsvorgängers (Erblasser/Schenker) in Fällen des unentgeltlichen Erwerbs zu verstehen. Wird das Gebäude durch die Ersetzung einzelner Bestandteile oder durch

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen lediglich in den zeitgemäßen Wohnungskomfort versetzt, den es ursprünglich einmal besessen, aber lediglich durch den technischen Fortschritt und die Veränderung der Lebensgewohnheiten verloren hat, tritt keine Verbesserung ein.

Fallen im Rahmen einer umfassenden Instandsetzung oder Modernisierung sowohl Erhaltungsaufwendungen als auch über eine zeitgemäße Substanzerhaltung hinausgehende Aufwendungen an, hat grundsätzlich eine Aufteilung in die jeweiligen Kostenarten zu erfolgen. Dies gilt auch dann, wenn diese Aufwendungen einheitlich in Rechnung gestellt werden. Eine einheitliche Behandlung als Herstellungskosten ist aber ausnahmsweise dann angezeigt, wenn die Bauarbeiten in einem sachlichen Zusammenhang stehen. Von einem solchen Zusammenhang geht die Finanzverwaltung aus, wenn die einzelnen Maßnahmen bautechnisch ineinander greifen, insbesondere, wenn die zu Erhaltungsaufwand führenden Maßnahmen

- Vorbedingung für Herstellungsarbeiten sind oder
- durch vorausgegangene Herstellungsarbeiten veranlasst wurden.

Weitere Einzelheiten hierzu regelt ein Verwaltungserlass vom 18. Juli 2003 (BStBl I S. 386). Gegebenenfalls kann durch Baumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude ein „anderes“ Gebäude oder sogar ein Neubau entstehen. Welcher Kostenart die Bauaufwendungen zugehören, ist nach den Verhältnissen des jeweiligen Einzelfalls zu entscheiden.

Rechtsquelle: R 6.4, 2.1.1 EStR

Ohne Nachprüfung der Maßnahme erkennt das Finanzamt Aufwendungen auf Antrag als Erhaltungsaufwand an, wenn die Aufwendungen für eine einzelne Baumaßnahme nicht mehr als 4.000 Euro (Rechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer) betragen. Aufwendungen, die der endgültigen Fertigstellung eines neu errichteten Gebäudes dienen, werden von dieser Vereinfachungsregelung allerdings nicht erfasst.

Rechtsquelle: § 355 Abs. 2 HGB
R 21.1 Abs. 2 EStR

Verteilung größeren Erhaltungsaufwands

265

Beim Anfall von Erhaltungsaufwendungen kann es für den Eigentümer im Hinblick auf die Steuerprogression vorteilhafter sein, die Kosten anstelle des Sofortabzugs freiwillig auf mehrere Jahre zu verteilen. Auf Antrag kann in den nachfolgend genannten Fällen eine gleichmäßige Verteilung auf zwei bis fünf Jahre erfolgen.

Die Sonderbehandlung gilt

- für Erhaltungsaufwendungen an Gebäuden, die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsgebiet liegen, wenn es sich um Maßnahmen im Sinne des § 7h EStG handelt (§ 11a EStG) - vgl. RNRn. 250 ff,
- für Erhaltungsaufwendungen an Baudenkmälern, wenn es sich um Maßnahmen im Sinne des § 7i EStG handelt (§ 11b EStG) - vgl. RNRn. 254 ff - und
- ganz allgemein bei kostenintensiveren Maßnahmen an überwiegend Wohnzwecken dienenden Gebäuden (§ 82b EStDV).

Erhaltungsaufwendungen gelten im Zeitpunkt der Durchführung der kostenbegründenden Maßnahmen als entstanden. Auf den Zeitpunkt der Zahlung kommt es insoweit also nicht an. Die Verteilung kann grundsätzlich nur im Veranlagungsverfahren für das Jahr beantragt werden, in dem Erhaltungsaufwand geleistet wurde. Sie ist nur in gleichen Jahresbeträgen zulässig. Der auf ein Jahr des Verteilungszeitraums entfallende Anteil darf nicht in einem anderen Jahr nachgeholt werden.

Wird das Gebäude während des gewählten Verteilungszeitraums nicht mehr zur Erzielung steuerpflichtiger Einkünfte eingesetzt, zum Beispiel bei Verkauf oder nach einer Nutzungsänderung, so kann die Verteilung nicht weiter beansprucht werden. Der noch nicht abgezogene Aufwand, der auch sofort und in vollem Umfang hätte abgezogen werden können, geht dadurch aber nicht verloren.

Grundsätzlich gilt: Der restliche Verteilungsbetrag ist in einer Summe in dem Jahr als Werbungskosten abzuziehen, in dem das Gebäude letztmals der Einkunftserzielung im Sinne des Einkommen-

steuergesetzes gedient hat. Wird das Eigentum hingegen unentgeltlich übertragen, so kann der Rechtsnachfolger die weitere Verteilung auf den noch von seinem Rechtsvorgänger gewählten Verteilungszeitraum geltend machen. Die Verteilungsrate im Jahr der Übertragung ist in diesen Fällen nach Besitzzeiten aufzuteilen.

Rechtsquelle: §§ 11a, 11b EStG
§ 82b EStDV
R 21.1 Abs. 6 EStR

Schuldzinsen und Geldbeschaffungskosten

Zu den sofort und in voller Höhe abzugsfähigen Werbungskosten zählen regelmäßig auch die mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Finanzierungskosten.

266

Dazu gehören zum Beispiel

- laufende Schuldzinsen,
- Auszahlungsverluste, wie zum Beispiel ein bei der Auszahlung der Darlehenssumme einbehaltenes Disagio,
- Schätzungsgebühren,
- Kreditvermittlungsgebühren,
- Bereitstellungs-zinsen,
- Notar- und Grundbuchamtsgebühren für Grundschuld- oder Hypothekenbestellung und
- laufende Erbbauzinsen.

Diese Kosten sind grundsätzlich in dem Jahr abzusetzen, in dem sie tatsächlich gezahlt werden (vgl. auch RNr. 233).

Der in den Ratenzahlungen enthaltene Tilgungsanteil kann nicht zusätzlich abgezogen werden. Im Umfang der Darlehenssumme liegen Anschaffungs- oder Herstellungskosten vor, die bereits über die Abschreibungen berücksichtigt werden. Zur Behandlung vorausbezahlter Finanzierungskosten wird auf RNr. 236 hingewiesen.

Rechtsquelle: § 9 EStG

Sonstige Werbungskosten

267

Neben den vorgenannten Abzugsmöglichkeiten können auch noch andere Aufwendungen als Werbungskosten geltend gemacht werden, zum Beispiel

- Vorauszahlungen für ein Bauvorhaben, für das wegen des Konkurses des Bauunternehmers keine Herstellungsleistungen erbracht wurden;
- Steuern vom Grundbesitz, zum Beispiel Grundsteuer, nicht jedoch die Grunderwerbsteuer (vgl. RNR. 240);
- sonstige öffentliche Abgaben (etwa die Zweitwohnungssteuer bei vermieteten Objekten);
- Versicherungsbeiträge, zum Beispiel Bauherrenhaftpflicht-, Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht-, Gebäudebrandversicherung, nicht aber Lebens- und Hausratversicherungen;
- Beiträge zu Haus- und Grundbesitzervereinen;
- Kosten gelegentlicher Fahrten zu vermieteten Grundstücken, so genannter Betreuungsfahrten, oder zur Eigentümerversammlung bei Wohneigentumsgemeinschaften; Fahrtkosten können in Höhe der tatsächlich nachgewiesenen Aufwendungen oder, bei Benutzung eines privaten Fahrzeugs, mit den für Dienst- oder Geschäftsreisen geltenden pauschalen Kilometersätzen geltend gemacht werden; die aktuellen Pauschsätze finden Sie in der Anleitung zur Einkommensteuererklärung bei den Erläuterungen zur „Anlage N“, die Sie bei Ihrem Finanzamt oder im Internet unter www.formulare-bfinv.de erhalten;
- laufende Betriebs- und Bewirtschaftungskosten, zum Beispiel für Abwasser, Müllabfuhr, Hausmeister, Reinigung und Pflege oder für die Verwaltung; zur Behandlung der Beiträge zur so genannten Instandhaltungsrücklage vgl. RNR. 235;
- die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Einrichtungsgegenständen, soweit sie nicht zu den Gebäudebestandteilen gehören (vgl. RNR. 241) und mit der Wohnung vermietet werden; Gleiches gilt bei mitvermieteten Gerätschaften, wie etwa einem Rasenmäher; die Kosten können im Jahr der Anschaffung oder Herstellung in voller Höhe als Werbungskosten abgezogen werden, wenn sie für das einzelne, selbstständig nutzungsfähige Wirtschaftsgut 800 Euro (Rechnungsbetrag jeweils ohne Umsatzsteuer) nicht übersteigen;

höhere Anschaffungs- oder Herstellungskosten können je nach Nutzungsdauer in aller Regel auf zehn Jahre abgeschrieben werden;

- Abschreibungen auf Gartenanlagen, die Mieter benutzen oder mitbenutzen dürfen, gegebenenfalls nach Kürzung um den auf den selbst nutzenden Eigentümer entfallenden Anteil; hierbei wird im Allgemeinen ebenfalls von einem Abschreibungszeitraum von zehn Jahren ausgegangen;
- gezahlte Miete, soweit sie wiederum anteilig auf untervermietete Räume entfällt; maßgebend ist grundsätzlich das Verhältnis der Wohnflächen.

Wie Werbungskosten werden auch „negative Einnahmen“ behandelt, die sich etwa über Erstattungen an die Mieterpartei aufgrund von Nebenkostenabrechnungen ergeben können.

Entgangene Einnahmen, wie insbesondere Mietausfälle, werden bereits durch den Ansatz entsprechend geringerer Zahlungszuflüsse berücksichtigt und können daher nicht zusätzlich als Werbungskosten abgezogen werden.

Rechtsquelle: §§ 7 Abs. 1, 9 EStG
R 21.1, 21.2 EStR
R 9.12 LStR

3. Einkommensteuerliche Förderung selbst genutzten Wohneigentums

3.1 Steuerbegünstigung für eigengenutzte Wohnungen in Sanierungsgebieten, städtebaulichen Entwicklungsbereichen und in Baudenkmalern (§ 10f EStG)

Aufwendungen für Baumaßnahmen an eigengenutzten Wohnungen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen sowie Baudenkmalern, die

- zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten (vgl. RNrn. 240 ff) führen,
- im Fall der Vermietung durch die Inanspruchnahme erhöhter Abschreibungen nach § 7h EStG oder § 7i EStG gefördert wären (vgl. RNrn. 250 ff und 254 ff) und

- infolge der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken nicht im Wege erhöhter Abschreibungen bei den Werbungskosten geltend gemacht werden können,

sind über einen Abzug bei den Sonderausgaben begünstigt. Es gelten die im Abschreibungsbereich dargestellten Anspruchsvoraussetzungen, insbesondere die Nachweispflicht durch ein besonderes Bescheinigungsverfahren.

Der Abzug ist auf die zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohnung im eigenen Haus beschränkt. In ihrer Gesamtheit an Angehörige überlassene Wohnungen gelten allerdings nicht als zu eigenen Wohnzwecken genutzt.

Rechtsquelle: § 10f Abs. 1 EStG

Begünstigung von Erhaltungsaufwendungen

271

Soweit begünstigte Baumaßnahmen am selbst genutzten Wohneigentum steuerlich zu Erhaltungsaufwand führen, können diese ebenso wie Sonderausgaben abgezogen werden. Der Abzugszeitraum beginnt in dem Jahr, in dem die Erhaltungsmaßnahmen abgeschlossen wurden.

Rechtsquelle: § 10f Abs. 2 EStG

Höhe des Abzugsbetrags

272

Von den Kosten der begünstigten Baumaßnahmen können im Jahr der Fertigstellung und in den folgenden neun Jahren jeweils bis zu 9 Prozent abgezogen werden.

Bei Nutzungsänderungen während des Abzugszeitraums, zum Beispiel von der Selbstnutzung hin zur Einkunftserzielung und umgekehrt, gelten weitere Sonderregelungen.

Bei so genannten Gesamtobjekten (vgl. RNr. 278) wird der im Kaufpreis jeweils enthaltene Teil der begünstigten Erhaltungsmaßnahmen in aller Regel gesondert und einheitlich festgestellt.

Rechtsquelle: § 10f Abs. 1 und 2 EStG

Objektbeschränkung

Die Abzugsmöglichkeiten für Bau- und Erhaltungsmaßnahmen können nur für ein Gebäude oder eine Eigentumswohnung beansprucht werden. Nicht dauernd getrennt lebenden Ehegatten steht der Abzug für zwei solcher Objekte zu. Auf diese Objektbeschränkung sind allerdings auch Maßnahmen anzurechnen, für die bereits Abzüge auf der früheren Grundlage des § 52 Abs. 21 Satz 6 EStG 1987 in Anspruch genommen wurden.

273

Rechtsquelle: § 10f Abs. 3 EStG

3.2 Steuerermäßigung nach § 35c EStG für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden

Zum 1. Januar 2020 trat die Vorschrift des § 35c EStG in Kraft, die energetische Maßnahmen an zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden fördert, mit deren Durchführung nach dem 31. Dezember 2019 begonnen wurde und die vor dem 1. Januar 2030 abgeschlossen sind. Begünstigt sind dabei sowohl Arbeits- als auch Materialaufwendungen. Voraussetzung ist, dass das begünstigte Objekt bei der Durchführung der energetischen Maßnahmen älter als zehn Jahre ist. Die Steuerermäßigung nach § 35c EStG kann für energetische Maßnahmen an einem in der Europäischen Union oder dem Europäischen Wirtschaftsraum belegenden und zu eigenen Wohnzwecken genutzten eigenen Gebäude beantragt werden.

273a

Nach § 35c Absatz 1 Satz 3 EStG sind ausschließlich folgende, dort abschließend aufgezählte, energetische Maßnahmen begünstigt:

- Wärmedämmung von Wänden,
- Wärmedämmung von Dachflächen,
- Wärmedämmung von Geschossdecken,
- Erneuerung der Fenster oder Außentüren,
- Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage,
- Erneuerung der Heizungsanlage,
- Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung und

- Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind.

Diese sind durch ein Fachunternehmen i.S. des § 2 der Energetischen Sanierungsmaßnahmen-Verordnung (ESanMV) auszuführen. Die Mindestanforderungen an die Sanierungsmaßnahmen ergeben sich aus § 1 ESAnMV. Daneben sind die Kosten für die Erteilung der Bescheinigung des Fachunternehmens sowie 50 Prozent der Kosten für den Energieberater begünstigungsfähig, wenn dieser durch den Steuerpflichtigen mit der planerischen Begleitung oder Beaufsichtigung der energetischen Maßnahme beauftragt wurde.

Das Vorliegen der Voraussetzungen des § 35c EStG ist durch eine vom Fachunternehmen (oder eines Energieberaters) nach amtlich vorgeschriebenem Muster erstellte Bescheinigung nachzuweisen. Das Bundesministerium der Finanzen hat mit Schreiben vom 26. Januar 2023 (BStBl I S. 2 18) ergänzt durch BMF-Schreiben vom 2. Februar 2024 (BStBl I S. 237) Musterbescheinigungen für Fachunternehmen (bzw. Energieberater) gem. § 35c Absatz 1 Satz 7 EStG gemeinsam mit ergänzenden Hinweisen veröffentlicht.

Die Steuerermäßigung nach § 35c EStG beträgt insgesamt 20 Prozent der angefallenen, begünstigten Aufwendungen (max. 40.000 Euro). Abzugsfähig sind dabei:

- 7 Prozent der Aufwendungen (max. jeweils 14.000 Euro) im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und im ersten darauffolgenden Kalenderjahr sowie
- 6 Prozent der Aufwendungen (max. 12.000 Euro) im zweiten darauffolgenden Kalenderjahr.

Die steuerliche Förderung ist personen- und objektbezogen. Der Höchstbetrag der Steuerermäßigung von 40.000 Euro kann von jeder steuerpflichtigen Person für jedes begünstigte Objekt insgesamt nur einmal in Anspruch genommen werden.

Weitere Voraussetzung für eine Steuerermäßigung nach § 35c EStG ist das Vorliegen einer Rechnung, die die förderfähigen energetischen Maßnahmen, die Arbeitsleistung des Fachunternehmens und die Adresse des begünstigten Objekts ausweist und die in deutscher

Sprache ausgefertigt ist. Darüber hinaus muss die Zahlung auf das Konto des Erbringers der Leistung erfolgt sein.

Die Steuerermäßigung nach § 35c EStG ist ausgeschlossen, soweit die Aufwendungen für die energetische Maßnahme bereits als Betriebsausgaben, Werbungskosten, Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastung berücksichtigt worden sind. Eine Berücksichtigung scheidet ebenfalls aus, wenn eine Steuerermäßigung nach § 10f EStG oder eine Steuerermäßigung nach § 35a EStG in Anspruch genommen wurden oder es sich um eine öffentlich geförderte Maßnahme handelt, für die zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse in Anspruch genommen werden.

Weitere Einzelheiten enthält das vom Bundesministerium der Finanzen herausgegebene Anwendungsschreiben zur steuerlichen Förderung energetischer Maßnahmen an zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden mit Einzelfragen zu § 35c EStG vom 14. Januar 2021 (BStBl I S. 103).

Rechtsquelle: § 35c EStG

4. Steuerbegünstigung für weder zur Einkunftserzielung noch zu eigenen Wohnzwecken genutzte schutzwürdige Kulturgüter (§ 10g EStG)

Aufwendungen für Herstellungs- oder Erhaltungsmaßnahmen an eigenen schutzwürdigen Kulturgütern sind über einen Abzug wie Sonderausgaben begünstigt.

274

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuerbegünstigung ist, dass die schutzwürdigen Kulturgüter weder zur Erzielung von Einkünften (vgl. RNrn. 202 ff) noch zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden.

Begünstigte Maßnahmen

Schutzwürdige Kulturgüter im Sinne der Steuerbegünstigung sind

- Baudenkmäler,

275

- gärtnerische, bauliche und sonstige Anlagen, die nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften unter Schutz gestellt sind,
- Mobiliar, Kunstgegenstände, Kunstsammlungen, wissenschaftliche Sammlungen, Bibliotheken oder Archive, die sich seit mindestens 20 Jahren im Besitz der Familie des Eigentümers befinden oder in das Verzeichnis national wertvollen Kulturgutes oder in das Verzeichnis national wertvoller Archive eingetragen sind und deren Erhaltung wegen ihrer Bedeutung für Kunst, Geschichte oder Wissenschaft im öffentlichen Interesse liegt.

Voraussetzung für den Abzug ist, dass die Kulturwerte in einem den Verhältnissen entsprechenden Umfang der Öffentlichkeit oder der wissenschaftlichen Forschung zugänglich gemacht werden. Die Maßnahmen sind ferner nur dann steuerbegünstigt, wenn sie nur im Sinne der Denkmal- oder Archivpflege und im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden.

Bei Baudenkmalern gelten die in RNr. 270 genannten Anspruchsvoraussetzungen sinngemäß.

Rechtsquelle: §§ 10g Abs. 1, 2, 7i Abs. 1 EStG

Höhe des Abzugsbetrags

276

Von den Kosten der begünstigten Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen können im Jahr ihres Abschlusses und in den folgenden neun Kalenderjahren jeweils bis zu 9 Prozent abgezogen werden.

Berücksichtigungsfähig ist nur der „Eigenanteil“. Öffentliche oder private Zuschüsse sowie etwaige aus den Kulturwerten erzielte Einnahmen, wie zum Beispiel Eintrittsgelder, sind daher von den tatsächlichen Aufwendungen abzuziehen.

Rechtsquelle: § 10g Abs. 1, 2 EStG

Bescheinigungsverfahren

277

Das Vorliegen der an das Kulturgut und die Maßnahmen zu stellenden Anforderungen, zum Beispiel Erforderlichkeit oder vorherige Ab-

stimmung, ist dem Finanzamt durch eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen oder von der Landesregierung bestimmten Stelle nachzuweisen. Im Freistaat Bayern ist hierfür das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, zuständig. Soweit dem Eigentümer von einer der für Denkmal- oder Archivpflege zuständigen Behörde Zuschüsse gewährt wurden, hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten.

Weitere Einzelheiten regeln die mit gemeinsamer Bekanntmachung der damaligen Bayerischen Staatsministerien der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat und für Bildung und Kultus, Wissenschaft und Kunst vom 22. Februar 2017 (FMBl. Nr. 6/2017) herausgegebenen Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung des § 10g EStG.

Rechtsquelle: § 10g Abs. 3 EStG

5. Steuerermäßigung für Aufwendungen für hauswirtschaftliche und handwerkliche Leistungen im Haushalt

5.1 Haushaltsnahe geringfügige Beschäftigungsverhältnisse

Für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, bei denen es sich um ein geringfügiges Beschäftigungsverhältnis im Sinne des § 8a SGB IV handelt, ermäßigt sich die Einkommensteuer auf Antrag um 20 Prozent der Aufwendungen, höchstens jedoch um 510 Euro. Voraussetzung ist, dass der Steuerbürger am Haushaltsscheckverfahren teilnimmt.

277a

Haushaltsnah ist ein Beschäftigungsverhältnis, wenn es eine haushaltsnahe Tätigkeit zum Gegenstand hat. Hierzu gehört beispielsweise die Zubereitung von Mahlzeiten im Haushalt, die Reinigung der Wohnung des Steuerbürgers, die Gartenpflege sowie die Pflege, Versorgung und Betreuung von kranken, alten oder pflegebedürftigen Personen im Haushalt des Steuerbürgers.

5.2 Andere haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und haushaltsnahe Dienstleistungen

Für andere haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse oder für die Inanspruchnahme eines selbstständigen Dienstleisters oder einer Dienstleistungsagentur zur Erledigung von haushaltsnahen Dienstleistungen ermäßigt sich die tarifliche Einkommensteuer auf Antrag um 20 Prozent der Aufwendungen, höchstens um 4.000 Euro. Zu den haushaltsnahen Dienstleistungen gehören Tätigkeiten, die gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushalts erledigt werden, wie zum Beispiel Reinigen der Wohnung (etwa durch Angestellte einer Dienstleistungsagentur oder durch einen selbstständigen Fensterputzer), Pflege von Angehörigen (zum Beispiel durch die Inanspruchnahme eines Pflegedienstes), Gartenpflegearbeiten (zum Beispiel Rasenmähen, Heckenschneiden) und Umzugsdienstleistungen. Die Steuerermäßigung kann auch für die Inanspruchnahme von Pflege- und Betreuungsleistungen sowie für Aufwendungen in Anspruch genommen werden, die einem Steuerbürger wegen der Unterbringung in einem Heim oder zur dauernden Pflege erwachsen, soweit darin Kosten für Dienstleistungen enthalten sind, die mit denen einer Hilfe im Haushalt vergleichbar sind.

Die Steuerermäßigung steht neben der steuerpflichtigen pflegebedürftigen Person auch deren Angehörigen zu, wenn sie für Pflege- und Betreuungsleistungen aufkommen und nicht den Pflege-Pauschbetrag in Anspruch nehmen. Die Leistungen der Pflegeversicherung sind anzurechnen, das heißt es führen nur diejenigen Aufwendungen zu einer Steuerermäßigung, die nicht durch die Verwendung der Leistungen der Pflegeversicherung finanziert werden können.

5.3 Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen

Für die Inanspruchnahme von handwerklichen Tätigkeiten für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ermäßigt sich die tarifliche Einkommensteuer auf Antrag um 20 Prozent der Arbeitskosten, höchstens um 1.200 Euro. Zu den handwerklichen Tätigkeiten zählen beispielsweise Streichen von Türen, Fenstern, Wandschränken, Heizkörpern und -rohren, Reparatur oder Austausch von

Bodenbelägen, Reparatur oder Austausch von Fenstern und Türen, Reparatur und Wartung oder Austausch von Heizungsanlagen, Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen, Arbeiten an Innen- und Außenwänden, am Dach, an Garagen, Modernisierung des Badezimmers, Pflasterarbeiten auf dem Wohngrundstück. Die Tätigkeit des Schornsteinfegers ist, auch soweit sie Kontrollaufgaben umfasst, begünstigt.

Dies gilt nicht für öffentlich geförderte Maßnahmen, für die steuerfreie Zuschüsse oder zinsverbilligte Darlehen in Anspruch genommen werden.

5.4 Haushalt des Steuerpflichtigen

Das haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnis, die haushaltsnahe Dienstleistung oder die Handwerkerleistung müssen in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang eines inländischen oder eines in der Europäischen Union oder Europäischen Wirtschaftsraum liegenden Haushalts des Steuerpflichtigen durchgeführt werden.

5.5 Umfang der begünstigten Aufwendungen

Begünstigt sind im Rahmen der Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen und Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen nur die Arbeitskosten selbst, einschließlich der in Rechnung gestellten Maschinen- und Fahrtkosten. Materialkosten oder sonstige im Zusammenhang mit der Dienstleistung, den Pflege- und Betreuungsleistungen beziehungsweise den Handwerkerleistungen gelieferte Waren (zum Beispiel Pflegemittel, Stützstrümpfe, Fliesen, Tapeten, Farbe, Pflastersteine) bleiben außer Ansatz. Der Anteil der Arbeitskosten muss in der Rechnung gesondert ausgewiesen sein. Auch eine prozentuale Aufteilung des Rechnungsbetrages in Arbeitskosten und Materialkosten durch den Rechnungsaussteller ist zulässig.

5.6 Ausschluss

Die Steuerermäßigungen für Aufwendungen sind ausgeschlossen, wenn diese zu den Betriebsausgaben oder Werbungskosten gehören. Gemischte Aufwendungen (zum Beispiel für eine Reinigungskraft, die auch das beruflich genutzte Arbeitszimmer reinigt) sind unter Berücksichtigung des Zeitaufwands aufzuteilen. Eine Steuerermäßigung kommt auch nur in Betracht, soweit die Aufwendungen nicht als Sonderausgaben oder als außergewöhnliche Belastungen berücksichtigt worden sind.

5.7 Nachweis

Sowohl bei Aufwendungen im Rahmen einer haushaltsnahen Dienstleistung als auch bei Handwerkerleistungen ist die Steuerermäßigung davon abhängig, dass der Steuerpflichtige für die Aufwendungen eine Rechnung erhalten hat und die Zahlung auf das Konto des Erbringers der haushaltsnahen Dienstleistung, der Handwerkerleistung oder der Pflege- oder Betreuungsleistung erfolgt ist. Beträge, für deren Begleichung ein Dauerauftrag eingerichtet worden ist oder die durch Einzugsermächtigung abgebucht oder im Wege des Telefon- oder Online-Bankings überwiesen wurden, können in Verbindung mit dem Kontoauszug, der den Zahlungsvorgang ausweist, anerkannt werden. Barzahlungen werden nicht anerkannt.

5.8 Wohnungseigentümer/Mieter

Die oben genannten Steuerermäßigungen kommen auch für einen Wohnungseigentümer in Betracht, wenn beispielsweise ein Beschäftigungsverhältnis zu einer Wohnungseigentümergeinschaft besteht oder eine Wohnungseigentümergeinschaft Auftraggeber der haushaltsnahen Dienstleistung beziehungsweise der handwerklichen Leistung ist und wenn die entsprechenden Rechnungen (für Dienst- und Handwerkerleistung), die in dem jeweiligen Jahr gezahlt wurden, in der Jahresabrechnung gesondert aufgeführt sind, der Anteil der steuerbegünstigten Kosten (Arbeits- und Fahrtkosten) ausge-

wiesen ist und der Anteil des jeweiligen Wohnungseigentümers anhand seines Beteiligungsverhältnisses individuell errechnet wurde. Auch ein Mieter kann die Steuerermäßigung beanspruchen, wenn die von ihm zu tragenden Nebenkosten Beträge umfassen, die für ein haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnis, haushaltsnahe Dienstleistungen oder handwerkliche Tätigkeiten geschuldet werden und sein Anteil an diesen Aufwendungen entweder aus der Jahresabrechnung hervorgeht oder durch eine Bescheinigung des Vermieters oder seines Verwalter nachgewiesen wird.

5.9 Haushaltsbezogenheit

Die Steuerermäßigungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, haushaltsnahe Dienstleistungen und Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen sind haushaltsbezogen. Für Ehegatten erhöhen sich die Höchstbeträge nicht. Leben zwei Alleinstehende in einem Haushalt zusammen, können sie die Höchstbeträge insgesamt nur einmal in Anspruch nehmen. Die Aufteilung der Höchstbeträge erfolgt in diesem Fall nach Maßgabe der jeweils getragenen Aufwendungen, es sei denn, es wird einvernehmlich eine andere Aufteilung gewählt. Auch wenn zwei pflegebedürftige Personen in einem Haushalt gepflegt werden, kann die Steuerermäßigung nur einmal in Anspruch genommen werden.

Rechtsquelle: § 35a EStG

BMF-Schreiben vom 9. November 2016, BStBl I S. 1213

5.10 Arbeitgeberpflichten

Mit der Beschäftigung einer Hilfe im Haushalt erwachsen dem Steuerpflichtigen Arbeitgeberpflichten, wenn die betreffende Person im Rahmen eines Arbeitsverhältnisses beschäftigt wird, und zwar auch dann, wenn kein vollwertiges Arbeitsverhältnis vorliegt. Bei der zuständigen Finanzbehörde kann eine Auskunft darüber eingeholt werden, ob ein Arbeitsverhältnis vorliegt und wie gegebenenfalls die Besteuerung durchgeführt werden kann und die Steuerabzugsbeträge zu melden und abzuführen sind. Bei geringfügigen Beschäftigungs-

verhältnissen in Privathaushalten und der Versteuerung des Arbeitsentgelts mit dem einheitlichen Pauschsteuersatz von 2 Prozent ist als zentrale Stelle die Deutsche Rentenversicherung Knappschaft-Bahn-See zuständig. Weitere Informationen stehen auch auf deren Internetseite unter www.minijob-zentrale.de bereit.

Rechtsquelle: §§ 38 ff, 40a Abs. 6 EStG

6. Wie werden Steuerbegünstigungen geltend gemacht?

Einkommensteuer-Veranlagung

278

Die endgültige Berücksichtigung

- negativer Einkünfte, also von „Verlusten“ aus Vermietung und Verpachtung (vgl. RNrn. 202 ff) und
- der Steuerbegünstigungen gemäß §§ 10f und 10g EStG (vgl. RNrn. 270 ff), die vom Gesamtbetrag der Einkünfte abgezogen werden und maximal bis zu einer Minderung der Einkommensteuer auf 0 Euro führen können,

erfolgt im Rahmen der Einkommensteuer-Veranlagung. Dies gilt auch dann, wenn die Steuerbegünstigungen zunächst „vorläufig“ im Lohnsteuer-Ermäßigungsverfahren (vgl. RNrn. 280 ff) oder bei der Festsetzung von Einkommensteuer-Vorauszahlungen (vgl. RNr. 283) berücksichtigt wurden.

Hinweis:

Werden Einkünfte durch mehrere Personen gemeinschaftlich erzielt (zum Beispiel bei so genannten Hausgemeinschaften), werden diese grundsätzlich im Rahmen eines gesonderten, der Einkommensteuerfestsetzung vorgeschalteten Feststellungsverfahrens einheitlich ermittelt und den einzelnen Beteiligten anteilig zugeordnet. Die insoweit in einem Grundlagenbescheid getroffenen Einordnungen sind für die Einkommensbesteuerung bindend.

Eine gesonderte und einheitliche Feststellung wird in bestimmten Fällen auch dann durchgeführt, wenn Objekte mehreren Personen ge-

trennt zugerechnet werden, die bei der Planung, Herstellung, Erhaltung oder dem Erwerb in gleichartigen Rechtsbeziehungen zu einem Dritten (etwa einem Bauträger) gestanden haben. Bei solchen Gesamtobjekten erstreckt die Feststellung sich in aller Regel nur auf die Besteuerungsgrundlagen, die sich aus dem vertraglichen Gesamtaufwand ergeben, bei der Beteiligung an so genannten Sanierungsmodellen etwa die im Kaufpreis jeweils enthaltenen Teile für bestimmte, gesondert begünstigte Modernisierungsmaßnahmen (vgl. RNrn. 250, 254).

Rechtsquelle: § 180 AO

Vordrucke

Zur Geltendmachung von Verlusten und Steuerbegünstigungen ist nach Ablauf eines jeden Jahres mittels amtlich vorgeschriebener Vordrucke eine Einkommensteuererklärung beim Finanzamt einzureichen. Hierfür sind eigene Anlagen aufgelegt, nämlich

279

- die Anlage V für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung,
- die Anlage V-FeWo für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von Ferienwohnungen und aus kurzfristiger Vermietung,
- die Anlage V-Sonstige für weitere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (zum Beispiel aus Grundstücksgemeinschaften),
- die Anlage FW für die als Sonderausgabenabzug ausgestaltete Steuerbegünstigung gemäß § 10f EStG,
- die Anlage Sonstiges für die Steuerbegünstigung für schutzwürdige Kulturgüter nach § 10g EStG,
- die Anlage Haushaltsnahe Aufwendungen für Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienstleistungen und Handwerkerleistungen und
- die Anlage Energetische Maßnahmen für Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden.

Die benötigten Vordrucke sowie die Anleitungen dazu erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt oder unter www.formulare-bfinv.de im Internet.

Rechtsquelle: §§ 25 ff, 46 EStG
§ 56 EStDV

Lohnsteuer-Ermäßigungsverfahren

280

Bestimmte Beträge, die sich über einen entsprechenden Ausgleich oder Abzug ansonsten erst im Rahmen der Einkommensteuer-Veranlagung zugunsten eines Arbeitnehmers auswirken würden, können bereits vorab durch eine entsprechende Minderung des Lohnsteuerabzugs berücksichtigt werden. Hierzu dient das so genannte Lohnsteuer-Ermäßigungsverfahren. Dabei wird vom Finanzamt ein Freibetrag als „Elektronisches Lohnsteuerabzugsmerkmal“ (ELStAM) gebildet, den der Arbeitgeber beim Lohnsteuerabzug berücksichtigen muss. Dies führt zu einer niedrigeren monatlichen Steuerbelastung, so dass bereits im laufenden Jahr ein höheres Nettoeinkommen zur Verfügung steht.

Die Bildung von Lohnsteuerabzugsmerkmalen (zum Beispiel Freibetrag) steht einer Steuerfestsetzung „unter Vorbehalt der Nachprüfung“ gleich und ist in jeder Beziehung vorläufiger Natur. Die endgültige Entscheidung über den Ansatz und die Berechnung von Verlusten oder Abzugsbeträgen bleibt dem Einkommensteuer-Veranlagungsverfahren vorbehalten.

Wichtig:

Ein Antrag auf Lohnsteuer-Ermäßigung kann nur vom 1. Oktober des Vorjahres bis zum 30. November des Kalenderjahres gestellt werden, in dem der Freibetrag gilt.

281

Bei negativen Einkünften („Verlusten“) aus Vermietung und Verpachtung wird ein Freibetrag jedoch nicht in Höhe des Verlustes aus einem bestimmten Objekt oder der sich voraussichtlich insgesamt ergebenden Vermietungsverluste eingetragen. Bei der Berechnung des Freibetrags sind nämlich auch alle anderen positiven oder negativen Einkünfte des Arbeitnehmers und gegebenenfalls seines Ehegatten/Lebenspartners zu berücksichtigen, die nicht bereits bei der Auszahlung, wie etwa beim Arbeitslohn oder bei Kapitalerträgen, einem Steuerabzug unterliegen. Eine Ermäßigung wird insoweit also stets im Umfang der sich bei der Einkommensteuer-Veranlagung voraussichtlich ergebenden Gesamtauswirkung auf das zu versteuernde Einkommen gewährt.

Allerdings können Verluste aus der Vermietung eines Gebäudes für den Vorwegeintrag allerdings frühestens für das Kalenderjahr berücksichtigt werden, das auf das Jahr der Anschaffung oder Herstellung (vgl. RNR. 243) dieses Gebäudes folgt.

Die Steuerbegünstigungen nach den §§ 10f und 10g EStG werden in voraussichtlicher Höhe eingetragen.

Vordrucke

Die Berücksichtigung von Verlusten und Steuerbegünstigungen setzt einen entsprechenden Antrag des Haus- oder Wohnungseigentümers voraus. Für die erstmalige Antragstellung oder wenn ein höherer Freibetrag als noch im Vorjahr eingetragen werden soll, sind unter „Mein ELSTER“ (www.elster.de > Formulare & Leistungen > Alle Formulare > Lohnsteuer Arbeitnehmer) der „Antrag auf Lohnsteuer-Ermäßigung“ (Hauptvordruck) und die entsprechenden Anlagen zum Lohnsteuer-Ermäßigungsantrag zu verwenden. Als Hilfestellung für das Ausfüllen dient die „Anleitung zum Antrag auf Lohnsteuer-Ermäßigung“. Soll bei im Wesentlichen unveränderten Verhältnissen höchstens der Freibetrag aus dem Vorjahr eingetragen werden, ist der Hauptvordruck ausreichend. Antragsvordrucke in Papier für das Lohnsteuer-Ermäßigungsverfahren erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt oder unter www.formulare-bfinv.de im Internet.

Rechtsquelle: § 39a EStG
§ 164 AO
R 39a LStR

282

Ermäßigung von Einkommensteuer-Vorauszahlungen

Sofern Einkommensteuer-Vorauszahlungen festzusetzen sind – Näheres hierzu finden Sie in den ebenfalls vom Bayerischen Finanzministerium herausgegebenen „Steuertipps für Familien“ – bemessen sich diese grundsätzlich nach der sich aus der letzten Steuerfestsetzung ergebenden Einkommensteuer nach Anrechnung der voraussichtlichen Steuerabzugsbeträge, zum Beispiel der einbehaltenen Lohnsteuer. Das Finanzamt kann dabei die Vorauszahlungen für ein

283

laufendes Kalenderjahr jederzeit und für ein bereits abgelaufenes Kalenderjahr auch rückwirkend bis zum 31. März des übernächsten Kalenderjahrs im Allgemeinen an die voraussichtlichen Verhältnisse anpassen. Dabei sind auch Umstände zu berücksichtigen, die zu steuerlichen Entlastungen in dem Jahr führen, für das Vorauszahlungen festgesetzt oder angepasst werden.

Die Festsetzung und Anpassung von Vorauszahlungen steht ebenfalls einer Steuerfestsetzung „unter Vorbehalt der Nachprüfung“ gleich und ist in jeder Beziehung vorläufiger Natur. Die endgültige Berücksichtigung von Verlusten und Abzugsbeträgen erfolgt stets erst mit der Einkommensteuer-Veranlagung.

Vorauszahlungen werden grundsätzlich von Amts wegen festgesetzt und angepasst. Haben sich die voraussichtlichen steuerlichen Verhältnisse im Vorauszahlungszeitraum zugunsten des Steuerbürgers geändert, kann dieser aber eine entsprechende Anpassung beantragen. Der Antrag kann formlos gestellt werden. Die in RNr. 281 erläuterten Regelungen zur erstmaligen Berücksichtigung von Vermietungsverlusten gelten entsprechend.

Rechtsquelle: § 37 EStG
R 37 EStR
§ 164 AO

II. Umsatzsteuer

1. Steuerbefreiung bei Vermietung und Verpachtung

Von der Umsatzsteuer befreit ist die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken einschließlich ihrer wesentlichen Bestandteile, zum Beispiel darauf stehende Gebäude. Auch Untermiet- und Unterpachtverträge fallen darunter.

371

Steuerfrei ist auch die Vermietung und Verpachtung von Grundstücksteilen, beispielsweise Wohnungen, Zimmer oder Läden. Die Steuerbefreiung umfasst die üblichen Nebenleistungen im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung, zum Beispiel die Vermietung eines Fahrzeugabstellplatzes im Zusammenhang mit einer Wohnungsvermietung, die Lieferung von Wasser, von Treppenbeleuchtung sowie von Wärme und Warmwasser durch Sammelheiz- und Warmwasserversorgungsanlagen, die Fahrstuhlbenutzung bei Wohnungsvermietung, die Flur- und Treppenreinigung sowie die Überlassung von Waschmaschinen.

Nicht steuerpflichtig ist darüber hinaus die Überlassung von Grundstücken und Grundstücksteilen zur Nutzung aufgrund von Kaufanwartschaftsverhältnissen sowie die Bestellung, Übertragung und Überlassung der Ausübung von dinglichen Nutzungsrechten an Immobilien, wie zum Beispiel Nießbrauch, Grunddienstbarkeit, Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht.

2. Ausnahmen

Ausgenommen von der Befreiung und deshalb steuerpflichtig sind

372

- die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen, die ein Unternehmer zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden bereit hält, zum Beispiel Beherbergung von Fremden in Gaststätten, Hotels, Fremdenheimen, aber auch die so genannte private Zimmervermietung an Kur-, Bade- und Erholungsgäste,

- die Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen, beispielsweise Parkplätze in Parkgaragen und
- die kurzfristige Vermietung auf Campingplätzen.

Unter Umständen wird bei steuerpflichtigen Vermietungen die Umsatzsteuer jedoch nicht erhoben. Dies ist grundsätzlich dann der Fall, wenn der Gesamtumsatz zuzüglich der darauf entfallenden Steuer im vorangegangenen Kalenderjahr 22.000 Euro nicht überstiegen hat, im laufenden Kalenderjahr 50.000 Euro voraussichtlich nicht übersteigen wird und der Vermieter nicht zur Regelbesteuerung optiert hat.

Bei gemischten Vertragsverhältnissen erstreckt sich die Befreiung nur auf die Grundstücksvermietung oder -verpachtung. Das Entgelt ist, notfalls im Wege der Schätzung, aufzuteilen.

Rechtsquelle: §§ 4 Nr. 12, 19 Abs. 1 UStG

3. Steuerbefreiung von Gemeinschaften der Wohnungseigentümer

373

Umsatzsteuerfrei sind die Leistungen, die die Gemeinschaften der Wohnungseigentümer im Sinne des WEG an die Wohnungseigentümer und an die Teileigentümer erbringen, soweit die Leistungen in der Überlassung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Gebrauch, seiner Instandhaltung, Instandsetzung und sonstigen Verwaltung sowie der Lieferung von Wärme und ähnlichen Gegenständen wie zum Beispiel Warmwasser, nicht aber Kohlen, Koks, Heizöl oder Gas bestehen.

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen eines Gebäudes, die nicht im Sondereigentum eines Mitglieds der Gemeinschaft oder im Eigentum eines Dritten stehen. Das gemeinschaftliche Eigentum wird in der Regel von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verwaltet.

Die Instandhaltung, Instandsetzung und Verwaltung des Sondereigentums der Mitglieder oder des Eigentums Dritter fallen nicht unter diese Steuerbefreiung.

Rechtsquelle: § 4 Nr. 13 UStG

4. Verzicht auf Steuerbefreiung

Auf die Steuerbefreiung der unter RNr. 371 genannten Umsätze kann der Grundstückseigentümer verzichten, soweit er diese Leistungen an andere Unternehmer zur Nutzung in deren Unternehmen ausführt. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn er Laden-, Büro- oder Praxisräume an Gewerbetreibende oder freiberuflich Tätige vermietet. Der Verzicht, die so genannte Option, kann wegen des dann möglichen Vorsteuerabzugs (vgl. RNr. 376) zweckmäßig sein. Die Option zur Steuerpflicht aber ist nur zulässig, soweit der Leistungsempfänger das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist in anderen Fällen nur dann möglich, wenn das auf dem Grundstück errichtete Gebäude

374

- Wohnzwecken dient oder zu dienen bestimmt ist und vor dem 1. April 1985 fertig gestellt worden ist,
- anderen nichtunternehmerischen Zwecken dient oder zu dienen bestimmt ist und vor dem 1. Januar 1986 fertig gestellt worden ist,
- anderen als den vorgenannten Zwecken dient oder zu dienen bestimmt ist und vor dem 1. Januar 1998 fertig gestellt worden ist,

und wenn mit der Errichtung des Gebäudes in den ersten beiden Fällen vor dem 1. Juni 1984 und im letzten Fall vor dem 11. November 1993 begonnen worden ist.

Rechtsquelle: §§ 9, 27 UStG

Auch auf die Steuerbefreiung von Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (vgl. RNr. 373) kann verzichtet werden. Voraussetzung ist,

375

dass die Wohnungs- beziehungsweise Teileigentümer Unternehmer sind und die entsprechenden Leistungen für ihr Unternehmen erhalten.

Der Verzicht auf die Steuerbefreiungen (vgl. RNR. 374) kann in der Weise erklärt werden, dass der Grundstückseigentümer beziehungsweise die Wohnungseigentümergeinschaft an den Mieter oder Pächter beziehungsweise an den Wohnungs- oder Teileigentümer eine Rechnung mit gesondertem Ausweis der Umsatzsteuer stellt oder sich vom Mieter oder Pächter beziehungsweise vom Wohnungs- oder Teileigentümer eine entsprechende Gutschrift erteilen lässt. Ist der Grundstückseigentümer beziehungsweise die Wohnungseigentümergeinschaft ein Kleinunternehmer mit einem Gesamtumsatz von nicht mehr als 22.000 Euro im Vorjahr und voraussichtlich nicht mehr als 50.000 Euro im laufenden Kalenderjahr, bei dem die Umsatzsteuer unerhoben bleibt, so setzt ein Verzicht auf die Steuerbefreiung voraus, dass zugleich auf die Nichterhebung der Umsatzsteuer verzichtet wird.

Rechtsquelle: §§ 9, 19 UStG

5. Vorsteuerabzug

376

Der Vorsteuerabzug ist grundsätzlich für die Umsatzsteuerbeträge ausgeschlossen, die auf Lieferungen und sonstige Leistungen entfallen, welche der Vermieter oder Verpächter beziehungsweise die Wohnungseigentümergeinschaft zur Ausführung steuerfreier Umsätze verwendet oder in Anspruch nimmt. Dieser Ausschluss vom Vorsteuerabzug tritt nicht ein, wenn auf die Steuerbefreiung der Miet- oder Pachtumsätze beziehungsweise der Umsätze der Wohnungseigentümergeinschaft wirksam verzichtet wird (vgl. RNRn. 374 f).

Aus dem Verzicht auf die Steuerbefreiung der Miet- oder Pachtumsätze kann sich insbesondere bei der Neuerrichtung von Gebäuden ein Vorteil ergeben, weil dann die dem Bauherrn beziehungsweise Erwerber von den am Bau beteiligten Firmen in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbeträge als Vorsteuern abgezogen werden können. Erstreckt sich der Verzicht auf die Steuerbefreiung nur auf einen Teil

des Gebäudes, weil er zum Beispiel für den anderen Teil nicht zulässig ist (vgl. RNr. 374), kann auch nur ein entsprechender Teil der angefallenen Vorsteuern abgezogen werden. Hält der Grundstückseigentümer den Verzicht auf die Steuerbefreiung nicht für mindestens zehn Jahre aufrecht, so wird der gewährte Vorsteuerabzug teilweise rückgängig gemacht.

Vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen ist auch die Umsatzsteuer für Leistungen für ein teilunternehmerisch (das heißt sowohl unternehmerisch als auch nichtunternehmerisch) genutztes Grundstück, soweit sie nicht auf die Verwendung des Grundstücks für Zwecke des Unternehmens entfällt.

Rechtsquelle: §§ 15, 15a UStG

6. Rechnungserstellungs- und -aufbewahrungspflicht

Bei Leistungen eines Unternehmers im Zusammenhang mit einem Grundstück ist dieser verpflichtet, innerhalb von sechs Monaten nach Ausführung der Leistung eine Rechnung auszustellen.

376a

Der private Leistungsempfänger muss diese Rechnung zwei Jahre lang aufbewahren. Bei Verstößen kann ein Bußgeld festgesetzt werden.

Rechtsquelle: §§ 14 Abs. 2, 14b, 26a UStG

7. Steuersatz

Die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Grundstücksteilen unterliegt, soweit Steuerpflicht gegeben ist, dem allgemeinen Steuersatz von derzeit 19 Prozent. Dieser Steuersatz ist auch dann maßgebend, wenn auf die Steuerbefreiung verzichtet wird (vgl. RNrn. 374 f). Ermäßigt besteuert werden dagegen die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen, die ein Unternehmer zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden bereithält (insbesondere in Gaststätten und Hotels), sowie die kurzfristige Vermietung von Campingplätzen.

377

Rechtsquelle: § 12 UStG

Leistungen von Wohnungseigentümergeinschaften, die nicht steuerfrei sind, unterliegen grundsätzlich dem Normalsteuersatz von derzeit 19 Prozent. Entsprechendes gilt, wenn Umsätze durch Verzicht auf die Steuerbefreiung steuerpflichtig werden (vgl. RNR. 375). Es ist jedoch denkbar, dass für einzelne steuerpflichtige Leistungen der ermäßigte Steuersatz in Betracht kommt (zum Beispiel Benutzung eines Schwimmbads durch Nichtwohnungseigentümer gegen Entgelt).

Rechtsquelle: § 12 UStG

8. Private Verwendung von Gebäudeteilen des Unternehmens

377a

Ein Unternehmer, der ein gemischt genutztes Grundstück erwirbt oder ein gemischt genutztes Gebäude errichtet, darf das Grundstück/Gebäude unter Erfüllung weiterer Voraussetzungen insgesamt seinem Unternehmen zuordnen, wenn er es zu mindestens 10 Prozent für unternehmerische Zwecke nutzt.

Die private Nutzung eines gemischt genutzten Gebäudes muss nur dann besteuert werden, wenn aus den Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten des Gebäudes ein Vorsteuerabzug möglich war. Dies ist dann nicht der Fall, wenn hinsichtlich der unternehmerischen Nutzung ein Vorsteuerabzug ausgeschlossen war, weil zum Beispiel der unternehmerische Gebäudeteil steuerfrei vermietet wurde oder für eine steuerfreie Tätigkeit verwendet wird. Ist hingegen ein Vorsteuerabzug hinsichtlich eines unternehmerisch genutzten Gebäudeteils möglich gewesen, ist die private Nutzung dieses Gebäudeteils steuerpflichtig.

Die Besteuerung der privaten Nutzung eines Grundstücks entfällt, soweit der Vorsteuerabzug von Anfang an nach § 15 Abs. 1b UStG ausgeschlossen war (vgl. RNR. 376).

Rechtsquelle: §§ 3 Abs. 9a, 10, 15 UStG

III. Grundsteuer

1. Festsetzung und Erhebung

Das Finanzamt setzt den Grundsteuermessbetrag fest. Dieser errechnet sich durch Anwendung einer im Grundsteuergesetz festgelegten Steuermesszahl auf den Einheitswert. Der Einheitswert liegt der Grundsteuer nur noch bis zum Jahr 2024 zugrunde. Ab 2025 basiert die Grundsteuer auf einer auf den 1. Januar 2022 neu ermittelten Bemessungsgrundlage. Für Grundstücke des Grundvermögens ist in Bayern künftig auf die Äquivalenzbeträge auf Basis der Grundstücks- und Gebäudeflächen abzustellen. Für die Fläche des Grund und Bodens beträgt die Äquivalenzzahl im Regelfall 0,04 Euro je Quadratmeter. Die Äquivalenzzahl für Gebäudeflächen beträgt stets 0,50 Euro je Quadratmeter.

391

Die Grundsteuermesszahl beträgt künftig im Regelfall 100 Prozent. Für Wohnflächen wird sie auf 70 Prozent ermäßigt. Darüber hinaus können weitere Ermäßigungen in Betracht kommen, zum Beispiel bei Baudenkmälern.

Weitere Einzelheiten können der Broschüre „Die Grundsteuerreform in Bayern“ entnommen werden, die im Internet unter der Adresse www.bestellen.bayern.de zur Verfügung steht.

Die zuständige Gemeinde setzt die Grundsteuer fest. Die Grundsteuer wird aus dem vom Finanzamt mitgeteilten Grundsteuermessbetrag und dem von der Gemeinde bestimmten Hebesatz berechnet. Die Erhebung der Steuer erfolgt ebenfalls durch die Gemeinde.

Rechtsquelle: Art. 3, 4 BayGrStG

2. Grundsteuererlass

392

Der Grundsteuererlass hat vor allem Bedeutung für Grundbesitz, dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt. Der Erlass wird aber nur gewährt, wenn

- die genannten Voraussetzungen durch eine Bestätigung der zuständigen Landesbehörde nachgewiesen werden und
- die erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen.

Darüber hinaus bestehen Erlassmöglichkeiten, wenn die Steuerbelastung im Einzelfall unangemessen hoch ist, insbesondere bei einer von den ortsüblichen Verhältnissen erheblich abweichenden Lage des Grundstücks.

Rechtsquelle: Art. 8 BayGrStG
§ 32 GrStG
R 35 GrStR

Ertragsminderung

393

Ein weiterer Grundsteuererlass wird bei bebauten Grundstücken wegen wesentlicher Ertragsminderung gewährt. Hier kommt vor allem ein Erlass in Frage, wenn der Steuerschuldner die Minderung nicht zu vertreten hat, zum Beispiel bei einer Nutzungsminderung durch Unwetterschäden, Brand oder Abbruch.

Der Prozentsatz des Erlasses der Grundsteuer richtet sich nach der Höhe der Ertragsminderung. Bei einer Ertragsminderung von mehr als 50 Prozent werden 25 Prozent und bei einer Ertragsminderung von 100 Prozent werden 50 Prozent der Grundsteuer erlassen.

Beispiel

Die Grundsteuer eines Mietwohngrundstücks für das Kalenderjahr 2024 soll 3.000 Euro betragen. Das Gebäude ist im Mai 2024 durch Brand zerstört worden. Der normale Rohertrag soll am 1. Januar 2024 20.000 Euro betragen. Der tatsächlich erzielte Rohertrag beträgt jedoch nur 9.000 Euro.

Die Ertragsminderung und der Grundsteuererlass errechnen sich wie folgt.

normaler Rohertrag	20.000 Euro
tatsächlicher Rohertrag	- 9.000 Euro
Ertragsminderung	11.000 Euro

entspricht 55 Prozent des normalen Rohertrags

Von der Grundsteuer in Höhe von 3.000 Euro sind somit 25 Prozent, also 750 Euro, zu erlassen.

Der Erlassantrag ist bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31. März an die Gemeinde, nicht an das Finanzamt, zu richten. Der Erlasszeitraum ist das Kalenderjahr.

Rechtsquelle: Art. 8 BayGrStG
 §§ 34, 35 GrStG
 R 38, 40, 43 GrStR

IV. Steuerabzug bei Bauleistungen

397

Mit dem Gesetz zur Eindämmung der illegalen Betätigung im Baugeerbe wurde zur Sicherung von Steueransprüchen ein Steuerabzug eingeführt. Danach haben unternehmerisch tätige Auftraggeber von Bauleistungen einen Steuerabzug von 15 Prozent der Gegenleistung vorzunehmen, wenn bestimmte Objekt- und Freigrenzen überschritten werden und auch keine gültige, vom zuständigen Finanzamt des Leistenden ausgestellte Freistellungsbescheinigung vorliegt. Bauleistungen liegen vor, wenn sie der Herstellung, Instandsetzung oder Instandhaltung, Änderung oder auch der Beseitigung von Bauwerken dienen.

Der so genannten Bauabzugsteuer unterliegen allerdings nur solche Vergütungen für Bauleistungen, die gegenüber einem Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes erbracht werden. Unter die unternehmerische Betätigung fällt auch die Vermietung oder Verpachtung von Grundstücken, selbst wenn sie von der Umsatzsteuer befreit sein sollte (vgl. RNr. 371). Eine Verpflichtung zum Steuerabzug besteht dem Grunde nach aber nur dann, wenn von einem Vermieter mehr als zwei Wohnungen vermietet werden, dann allerdings für alle diese Wohnungen. Zu eigenen Wohnzwecken genutzte und unentgeltlich überlassene Wohnungen werden also weder bei der Zweiwohnungsgrenze mitgezählt, noch fallen hierfür erbrachte Bauleistungen unter die Abzugsverpflichtung. Bei Eheleuten/Lebenspartnern wird die Zählgrenze grundsätzlich auf jeden Ehegatten/Lebenspartner getrennt angewendet. Weitere Besonderheiten gelten bei der Vermietung durch Miteigentumsgemeinschaften.

Abstandnahme vom Steuerabzug

Der Steuerabzug muss allerdings nicht vorgenommen werden, wenn die Gegenleistung im laufenden Kalenderjahr voraussichtlich insgesamt 5.000 Euro nicht übersteigen wird. Für diese Freigrenze sind die für denselben Auftraggeber im Kalenderjahr erbrachten und voraussichtlich noch zu erbringenden Bauleistungen desselben Bauleistenden zusammenzurechnen. Die Freigrenze erhöht sich auf 15.000 Euro, wenn der Leistungsempfänger ausschließlich umsatzsteuerbefreite Vermietungsumsätze ausführt und bei keiner seiner Wohnungen zur Regelbesteuerung optiert hat (vgl. hierzu RNr. 374).

398

Sollten sowohl die Zweiwohnungsgrenze als auch die jeweiligen Bagatellgrenzen überschritten sein, besteht gleichwohl keine Steuerabzugsverpflichtung, wenn der Leistende dem Auftraggeber spätestens im Zeitpunkt der Gegenleistung eine gültige Freistellungsbescheinigung vorgelegt hat. Hierzu reicht es in aller Regel aus, wenn dem Auftraggeber eine Kopie der Freistellungsbescheinigung ausgehändigt oder elektronisch übermittelt wird, auf deren Richtigkeit der Auftraggeber vertrauen durfte. Der Auftraggeber hat die Freistellungsbescheinigung zu überprüfen, insbesondere ob sie mit einem Siegel versehen ist und eine Sicherheitsnummer trägt. Bei Vorlage einer Kopie müssen alle Angaben auf der Freistellungsbescheinigung lesbar sein. Um ein etwaiges Haftungsrisiko auszuschließen empfiehlt sich zudem eine Prüfung der Gültigkeit der Freistellungsbescheinigung. Der Auftraggeber kann hierzu im Wege einer elektronischen Abfrage beim Bundeszentralamt für Steuern (<https://eibe.bff-online.de/eibe>) eine Bestätigung der Gültigkeit der Bescheinigung erlangen.

Im Zweifelsfall kann beim Finanzamt, das die Freistellungsbescheinigung ausgestellt hat, telefonisch nachgefragt werden. Ferner ist ratsam, die Freistellungsbescheinigung gut - am besten mit den Rechnungsunterlagen oder im Baukostenordner - aufzubewahren.

Über weitere Einzelheiten zur Bauabzugsteuer, insbesondere zur Durchführung des Steuerabzugs und zu Haftungsfragen, können Sie sich bei Bedarf anhand der Erlassregelung des Bundesfinanzministeriums vom 19. Juli 2022 (BStBl 2022 I S. 1229) informieren.

Rechtsquelle: §§ 48 - 48d EStG



C. Veräußerung von Immobilien

I. Grunderwerbsteuer

Es gelten die Ausführungen zu den RNrn. 100 ff.

400

II. Umsatzsteuer

1. Befreiung bei Veräußerung

Die Veräußerung von Grundstücken ist im Hinblick darauf, dass Grundstücksumsätze von der Grunderwerbsteuer erfasst werden, von der Umsatzsteuer befreit. Die Befreiung steht auch dann zu, wenn keine Grunderwerbsteuer geschuldet wird.

401

Rechtsquelle: § 4 Nr. 9a UStG

2. Verzicht auf Befreiung

Auf die bei Grundstücksveräußerung gegebene Steuerbefreiung kann verzichtet werden, wenn der Verkauf an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen erfolgt. Dieser Verzicht ist insbesondere dann angezeigt, wenn eine steuerfreie Veräußerung beim Veräußerer zu einer teilweisen Rückgängigmachung des Vorsteuerabzugs führen würde und der Erwerber zum Vorsteuerabzug berechtigt ist (vgl. RNr. 113). Eine teilweise Rückgängigmachung des Vorsteuerabzugs käme beim Veräußerer insbesondere dann in Betracht, wenn der Veräußerer die beim Erwerb des Grundstücks beziehungsweise der Herstellung des Gebäudes angefallene Umsatzsteuer als Vorsteuer abgezogen hat (vgl. RNr. 376) und die steuerfreie Veräußerung innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren nach dem Erwerb beziehungsweise der Herstellung erfolgt.

402

Rechtsquelle: §§ 9, 15a UStG

III. Einkommensteuer

1. Private Veräußerungsgeschäfte

403

Private Grundstücksveräußerungen, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Wiederveräußerung eine bestimmte Zeitspanne nicht übersteigt, führen unter Umständen zu ertragsteuerpflichtigen Einkünften. Auf den Veräußerungsgrund kommt es für die Besteuerung dabei grundsätzlich nicht an. Die Veräußerung von zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnungen ist unter bestimmten Voraussetzungen von der Besteuerung ausgenommen (vgl. RNrn. 412 ff).

Die Veräußerungsfrist umfasst einen Zeitraum von zehn Jahren.

404

Für die Berechnung der Zehnjahresfrist ist das der Anschaffung beziehungsweise der Veräußerung des Grundstücks zugrunde liegende obligatorische Rechtsgeschäft, in aller Regel also das Datum des notariellen Kaufvertrags, maßgebend. Wird ein unentgeltlich, zum Beispiel im Wege der Erbschaft oder Schenkung erworbenes Grundstück veräußert, ist insoweit auf den Zeitpunkt des entgeltlichen Erwerbs durch den Rechtsvorgänger abzustellen. Erfolgt die Veräußerung eines ererbten oder geschenkten Grundstücks innerhalb von zehn Jahren nach der Anschaffung durch den Rechtsvorgänger, so sind dem Veräußerer bei der Berechnung des Veräußerungsgewinns dementsprechend auch die ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Rechtsvorgängers zuzurechnen. In Fällen des teilentgeltlichen Erwerbs ist sowohl das Anschaffungs- als auch das Veräußerungsgeschäft in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen (vgl. RNrn. 242 und 410).

Rechtsquelle: BFH-Beschluss vom 5. März 2001 (BStBl II S. 405)

Bemessungsgrundlage

405

Als Gewinn oder Verlust aus Veräußerungsgeschäften ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungspreis einerseits und den Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie den Werbungskosten

andererseits anzusetzen. In bestimmten Fällen sind bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns die bei der Einkommensbesteuerung zuvor auf das Gebäude tatsächlich in Anspruch genommenen Abschreibungen, einschließlich erhöhter Absetzungen und Sonderabschreibungen, von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzuziehen (vgl. RNr. 409). Im Ergebnis werden dadurch steuerwirksam geltend gemachte Abschreibungen über entsprechend erhöhte Veräußerungsgewinne rückgängig gemacht, sofern das Veräußerungsgeschäft der Einkommensbesteuerung unterliegt.

Gewinne bleiben allerdings steuerfrei, wenn der aus privaten Veräußerungsgeschäften resultierende Gesamtgewinn im Kalenderjahr weniger als 600 Euro beträgt. In dieser Freigrenze sind auch Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung anderer Wirtschaftsgüter, etwa von Wertpapieren, mit enthalten. Bei Ehegatten/Lebenspartnern wird die Freigrenze jeweils gesondert berücksichtigt. Ein von einem Ehegatten/Lebenspartner gegebenenfalls nicht ausgeschöpfter Rest ist daher nicht auf den anderen Ehegatten/Lebenspartner übertragbar.

406

Außerdem dürfen Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften nur mit im gleichen Kalenderjahr erzielten Gewinnen aus anderen privaten Veräußerungsgeschäften ausgeglichen werden. Gesamtverluste eines Ehegatten/Lebenspartners sind allerdings mit Gewinnen des anderen Ehegatten/Lebenspartners zu verrechnen. Soweit ein solcher Ausgleich im Verlustentstehungsjahr nicht möglich ist, sind die Verluste rück- beziehungsweise vortragsfähig und mindern die im Vorjahr oder in den Folgejahren erzielten Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften.

407

Beispiel

Der Ehemann realisiert aus der Veräußerung einer 2019 angeschafften Eigentumswohnung 2023 einen Gewinn von 35.000 Euro. Im gleichen Jahr entsteht der Ehefrau ein Verlust aus privaten Wertpapierveräußerungsgeschäften in Gesamthöhe von 34.000 Euro.

Nach Ausgleich mit dem Gesamtverlust der Ehefrau verbleibt beim Ehemann ein Gesamtgewinn von 1.000 Euro. Dieser Saldo unterliegt in vollem Umfang der Besteuerung, weil die allein beim Ehemann zu berücksichtigende Freigrenze von 600 Euro überschritten wird.

408

Wird ein Grundstück zusammen mit einem später darauf errichteten Gebäude veräußert, liegt ein steuerpflichtiges Veräußerungsgeschäft auch hinsichtlich des Gebäudes vor, sofern die Veräußerung innerhalb von zehn Jahren seit dem Erwerb des Grundstücks erfolgt. Dies gilt auch dann, wenn das Grundstück unentgeltlich erworben, aber vom Rechtsvorgänger innerhalb von zehn Jahren vor der Veräußerung angeschafft wurde.

Beispiel

Der Vater schenkt ein von ihm mit Kaufvertrag vom 30. September 2013 angeschafftes Baugrundstück im Mai 2014 seinem Sohn. Der Sohn bebaut das Grundstück im Jahr 2017 mit einem Einfamilienhaus, das er anschließend vermietet.

Dem Sohn wird der Anschaffungszeitpunkt des Schenkers (hier: Datum des Kaufvertrags, vgl. RNr. 404), also der 30. September 2013, zugerechnet. In die Berechnung eines etwaigen Veräußerungsgewinns ist auch das später errichtete Gebäude einzubeziehen. Der Sohn kann das bebaute Grundstück aber ab dem 1. Oktober 2023 veräußern, ohne dass ein dabei erzielter Gewinn der Besteuerung unterliegt. Maßgebend ist auch hier das Datum des Kaufvertrags.

Auch Aufwendungen für Baumaßnahmen, die zu nachträglichen oder ursächlichen Herstellungskosten eines Gebäudes führen (vgl. RNr. 241 und 262 ff), zum Beispiel für Ausbauten oder Erweiterungen, nehmen an der Berechnung eines Veräußerungsgewinns teil. Gleiches gilt für Außenanlagen. Einzubeziehen sind auch Baumaßnahmen, die zum Zeitpunkt der Veräußerung noch nicht abgeschlossen sind.

Beispiel

Ein 2017 in unbebautem Zustand angeschafftes Grundstück wird im Jahr 2023 zusammen mit dem darauf errichteten Rohbau, veräußert.

Auch der auf das teilfertige Gebäude entfallende Teil des Veräußerungserlöses ist in die Ermittlung des hier steuerpflichtigen Veräußerungsgewinns einzubeziehen. Der Veräußerungspreis ist hierzu den Anschaffungskosten des Grund und Bodens, den Teilherstellungskosten des Gebäudes und gegebenenfalls den Werbungskosten gegenüberzustellen.

Bei Veräußerungsgeschäften innerhalb der Zehnjahresfrist mindern sich die ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten um Absetzungen, erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen, soweit sie innerhalb einer der so genannten Überschusseinkunftsarten des Einkommensteuerrechts steuerwirksam, zum Beispiel als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, abgezogen wurden.

409

Beispiel

Eine zum 1. Juli 2015 im Rahmen eines Sanierungsmodells erworbene Eigentumswohnung (ursprüngliches Baujahr: 1958) wird zunächst vermietet. In den Anschaffungskosten von insgesamt 210.000 Euro schlagen sich mit 140.000 Euro gesondert nach § 7h EStG begünstigte Modernisierungsmaßnahmen (vgl. RNr. 251) und in Höhe von 30.000 Euro die Altbausubstanz nieder. Bis zur Veräußerung zum 1. Januar 2023 für 180.000 Euro hat der Eigentümer folgende Abschreibungen beansprucht:

erhöhte Absetzungen für Gebäude in Sanierungsgebieten

für 2015 bis 2022 jeweils 9 Prozent von

140.000 Euro (8 x 12.600 Euro)

100.800 Euro

lineare Abschreibungen	
jährlich 2 Prozent von 30.000 Euro (600 Euro)	
für 2015 zu 6/12	300 Euro
für 2016 bis 2022 (7 x 600 Euro)	4.200 Euro
Abschreibungen insgesamt	105.300 Euro

Die Anschaffungskosten sind um die insgesamt in Anspruch genommenen Absetzungen von 105.300 Euro zu mindern. Trotz des hier auf den ersten Blick vorliegenden „Verlustgeschäfts“ stellt sich daher ein der Einkommensbesteuerung unterliegender Veräußerungsgewinn von 75.300 Euro ein, der sich wie folgt errechnet:

Veräußerungspreis		180.000 Euro
Anschaffungskosten	210.000 Euro	
abzüglich in Anspruch genommene Abschreibungen	- 105.300 Euro	
geminderte Anschaffungskosten	104.700 Euro	- 104.700 Euro
Veräußerungsgewinn		<u>75.300 Euro</u>

Bei einem häuslichen Arbeitszimmer unterbleibt eine Kürzung der hierauf anteilig entfallenden Absetzungen, wenn der Werbungskostenabzug ausgeschlossen oder auf den jährlichen Höchstbetrag (von derzeit 1.260 Euro) beschränkt ist. Soweit lediglich Steuerermäßigungen für selbst genutztes Wohneigentum beansprucht werden (vgl. RNrn. 270 ff), erfolgt ebenfalls keine Minderung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

410

Wird ein innerhalb der Zehnjahresfrist hinzu erworbener Miteigentumsanteil an einem Grundstück veräußert, berechnet sich der Veräußerungsgewinn durch Gegenüberstellung des anteiligen Veräußerungserlöses und der Anschaffungskosten des Miteigentumsanteils - gegebenenfalls nach Kürzung um in Anspruch genommene Abschreibungen. Vergleichbares gilt bei der Veräußerung eines teilentgeltlich erworbenen Grundstücks. Der anteilige Veräußerungs-

erlös bemisst sich dabei nach dem Verhältnis der tatsächlichen Anschaffungskosten zum Verkehrswert des Grundstücks im Erwerbzeitpunkt.

Beispiel

Die Eltern übertrugen 2014 ein seit über 30 Jahren im Eigentum der Familie befindliches Baugrundstück gegen Zahlung von 50.000 Euro an ihren Sohn. Der Verkehrswert im Zeitpunkt der Vermögensübertragung belief sich auf 200.000 Euro. Der Sohn veräußert das Grundstück im Jahr 2023 für 300.000 Euro.

Das Grundstück gilt zu einem Viertel als entgeltlich erworben, da die Zahlung von 50.000 Euro einem Viertel des Verkehrswerts von 200.000 Euro entspricht. Daher ist auch der für das Grundstück erzielte Verkaufserlös nur zu einem Viertel in die Berechnung des Veräußerungsgewinns einzu beziehen:

¼ des Veräußerungserlöses	75.000 Euro
abzüglich Anschaffungskosten des Grundstücks	- 50.000 Euro
steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn	<u>25.000 Euro</u>

Soweit der Veräußerungserlös auf den unentgeltlich erworbenen Teil entfällt (drei Viertel), liegt kein steuerrelevantes Veräußerungsgeschäft vor. Dem Sohn wird insoweit der außerhalb des Zehnjahreszeitraums liegende Zeitpunkt der Anschaffung durch den Rechtsvorgänger zugerechnet (vgl. RNr. 404).

Die vorstehenden Grundsätze gelten für den Veräußerer entsprechend. Wird ein Grundstück verbilligt übertragen, ist dem tatsächlichen Kaufpreis folgerichtig nur der entsprechende Teil der ursprünglichen Anschaffungskosten gegenüberzustellen. Bei dieser Betrachtung lässt sich insbesondere durch Kaufpreisermäßigungen gegenüber Angehörigen ein an sich realisierbarer Veräußerungsgewinn nicht gänzlich umgehen.

Beispiel

Der Vater überlässt 2023 ein von ihm 2015 für 100.000 Euro angeschafftes Baugrundstück an seinen Sohn. Mit Rücksicht auf die familiären Verhältnisse verlangt er hierfür ebenfalls nur 100.000 Euro, obwohl das Grundstück inzwischen um 25 Prozent im Wert gestiegen ist.

Das Grundstück gilt hier nur im Umfang von 80 Prozent als entgeltlich veräußert, da der Vater auf 20 Prozent (= 25.000 Euro) des an sich realisierbaren Kaufpreises verzichtet hat. Daher können in die Berechnung des Veräußerungsgewinns auch nur 80 Prozent der Anschaffungskosten einbezogen werden.

erzielter Veräußerungserlös	100.000 Euro
abzüglich 80 Prozent der Anschaffungskosten	- 80.000 Euro
steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn	<u>20.000 Euro</u>

Bei der Veräußerung an fremde Dritte ist grundsätzlich davon auszugehen, dass ein vollentgeltlicher Vorgang vorliegt. Zur Ermittlung des Veräußerungsgewinns gegen wiederkehrende Leistungen wird auf den Verwaltungserlass des Bundesfinanzministeriums vom 16. September 2004 (BStBl I S. 922) hingewiesen.

Werbungskosten

411

Als Werbungskosten bei privaten Veräußerungsgeschäften sind die im Zusammenhang mit der Veräußerung stehenden Aufwendungen zu berücksichtigen, wenn sie nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten des veräußerten Wirtschaftsguts gehören, nicht vorrangig einer anderen Einkunftsart zuzurechnen sind und auch nicht wegen der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken zu den Kosten der privaten Lebensführung zählen. Hierzu können insbesondere Schuldzinsen gehören, die auf die Zeit nach Beendigung einer Vermietung entfallen. Auch Erhaltungsaufwendungen, soweit sie infolge ihrer Veranlassung durch den Veräußerungsvorgang nicht (mehr) als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigt werden können (vgl. RNr. 232), fallen gegebenenfalls hierunter.

Im Rahmen der besonderen Gewinnermittlung bei privaten Veräußerungsgeschäften werden Werbungskosten abweichend vom Abflussprinzip (vgl. RNr. 233) in dem Kalenderjahr berücksichtigt, in dem der Verkaufserlös zufließt. Zur Behandlung dadurch entstehender Verluste vgl. RNr. 407.

Ausnahmen von der Besteuerung

Gebäude, Gebäudeteile und Eigentumswohnungen, die

412

- im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und der Wiederveräußerung ausschließlich oder
- im Jahr der Veräußerung und den beiden vorangegangenen Jahren

zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden, sind von der Veräußerungsgewinnbesteuerung ausgenommen, also im Ergebnis auch dann steuerbefreit, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung weniger als zehn Jahre liegen sollten.

Leerstandszeiten zwischen Anschaffung oder Beendigung einer vorangegangenen Fremdvermietung und Beginn der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken beziehungsweise zwischen deren Beendigung und der Veräußerung sind grundsätzlich unschädlich, sofern die Nutzungsvoraussetzungen im Übrigen erfüllt sind.

Beispiel

Eine im Jahr 2018 im vermieteten Zustand erworbene Eigentumswohnung wird nach Beendigung eines Mietverhältnisses im Juni 2021 ab November 2021 bis zur Veräußerung im Januar 2023 zu eigenen Wohnzwecken genutzt.

Da die Wohnung im Jahr der Veräußerung, also 2023, und in den beiden vorangegangenen Jahren – wenn auch jeweils nur für kurze Zeit – zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden war, unterliegt ein erzielter Veräußerungsgewinn nicht der Einkommensbesteuerung.

Wird eine Wohnimmobilie im Jahr der Veräußerung kurzzeitig vermietet, ist dies für die Anwendung der Ausnahmegvorschrift des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 2. Alternative EStG nach der Rechtsprechung des BFH (BFH-Urteil vom 3. September 2019, IX R 10/19) unschädlich, wenn der Steuerpflichtige das Immobilienobjekt - zusammenhängend - im Veräußerungsjahr zumindest an einem Tag, im Vorjahr durchgehend sowie im zweiten Jahr vor der Veräußerung zumindest einen Tag lang zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat.

413

Befreit ist auch der Grund und Boden, der dem zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude zugehört. Bei der Veräußerung eines nur teilweise zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäudes ist daher auch der Grund und Boden entsprechend aufzuteilen. Den Aufteilungsmaßstab bildet insoweit grundsätzlich das Verhältnis der Nutzflächen.

Beispiel

Ein Anfang 2021 mit Anschaffungskosten von 200.000 Euro erworbenes Zweifamilienhaus wird im Jahr 2023 veräußert. Der Verkaufspreis beträgt 260.000 Euro. Eine der Wohnungen wird vom Eigentümer vom Erwerbzeitpunkt an selbst genutzt, die andere vermietet. Die Nutzflächen beider Gebäudeanteile, einschließlich der Keller- und Speicherräume, sind gleich groß.

Der Besteuerung des Veräußerungsgewinns unterliegt nur der vermietete Teil des Gesamtgrundstücks. Sowohl die ursprünglichen Anschaffungskosten als auch der Verkaufserlös sind demzufolge entsprechend den Nutzflächen aufzuteilen. Es entsteht damit ein Veräußerungsgewinn von 30.000 Euro (anteiliger Verkaufserlös von 130.000 Euro abzüglich anteiliger Anschaffungskosten von 100.000 Euro). Der auf die eigengenutzte Wohnung entfallende Gewinn von ebenfalls 30.000 Euro ist von der Besteuerung ausgenommen.

Wichtig:

Der zu einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude gehörige Grund und Boden umfasst nur die für die Gebäudenutzung erforder-

lichen und üblichen Flächen. Die Veräußerung weiterer Flächen unterliegt daher auch dann der Besteuerung, wenn sie im Zeitpunkt der Veräußerung tatsächlich als Hausgarten genutzt worden sein sollten. Bei Grundstücksflächen von insgesamt weniger als 1.000 Quadratmetern kann aber ohne weitere Prüfungen davon ausgegangen werden, dass sie ausschließlich der Gebäudenutzung dienen.

Für die Befreiung von der Besteuerung des Veräußerungsgewinns muss das veräußerte Wirtschaftsgut innerhalb der genannten Zeiträume auch tatsächlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden sein. Ausreichend ist, wenn das Objekt nur zeitweise bewohnt wird, in der übrigen Zeit aber als Wohnung zur Verfügung steht. Auch Wohnungen im Rahmen einer steuerlich anerkannten doppelten Haushaltsführung gelten grundsätzlich als zu eigenen Wohnzwecken genutzt.

414

Laut Rechtsprechung des BFH (BFH-Urteil vom 1. März 2021, IX R 27/19) ist der Veräußerungsgewinn auch insoweit gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG von der Besteuerung ausgenommen, als er auf ein zur Erzielung von Überschusseinkünften genutztes häusliches Arbeitszimmer entfällt.

Eine Selbstnutzung liegt grundsätzlich nicht vor, wenn eine Wohnung in ihrer Gesamtheit einem anderen, zum Beispiel auch einem Angehörigen, unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen wird. Lediglich Nutzungsüberlassungen an Kinder des Eigentümers sind allgemein der Eigennutzung gleichgestellt, solange für das Kind Kindergeld gezahlt oder ein Kinderfreibetrag gewährt werden kann. Im Übrigen gilt eine durch den Eigentümer bezogene Wohnung aber auch dann als insgesamt zu eigenen Wohnzwecken genutzt, wenn lediglich Teile unentgeltlich anderen Personen zu Wohnzwecken zur Verfügung gestellt werden.

Andere Arten der Mitbenutzung des ansonsten zu eigenen Wohnzwecken genutzten Objekts, zum Beispiel in Fällen der Teilvermietung, werden von der Steuerbefreiung nicht erfasst. Ebenfalls nicht unter die Befreiungsvorschrift fällt die Veräußerung unbebauter Grundstücke, auch wenn sie zuvor als Heimgarten oder zu Erholungszwecken genutzt worden sind.

415

Weitere Einzelheiten regelt ein Verwaltungserlass des Bundesfinanzministeriums vom 5. Oktober 2000 (BStBl I S. 1383).

Rechtsquelle: §§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7, 23 EStG

2. Gewerblicher Immobilienhandel

416

Werden mehrere private Grundstücke in engem zeitlichen Zusammenhang mit ihrem Erwerb oder der Errichtung eines Gebäudes veräußert, kann darin eine gewerbliche Betätigung zu sehen sein. Die Veräußerung von nicht mehr als drei Objekten innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren führt in der Regel nicht zur Gewerblichkeit. Unter Umständen kann aber auch die Veräußerung von nur einem Objekt als gewerblicher Grundstückshandel zu qualifizieren sein. Zu weiteren Einzelheiten wird auf die Erlassregelung des Bundesfinanzministeriums vom 26. März 2004 (BStBl I S. 434) hingewiesen.

IV. Äquivalenz- und Grundsteuermessbetrag

417

Bei der Veräußerung rechnet das Finanzamt das Grundstück dem Erwerber zu. Hierbei spricht man von der so genannten Zurechnungsfortschreibung. Für diese Zurechnungsfortschreibung ist kein Antrag erforderlich, da die Fortschreibung von Amts wegen durchgeführt wird. Sie erfolgt immer auf den 1. Januar, der dem Erwerb folgt.

Rechtsquelle: § 181 AO

§ 222 BewG

§ 17 GrStG

Art. 6, 7 BayGrStG

V. Grundsteuer

418

Durch die Zurechnung des veräußerten Grundstücks auf den Erwerber entfällt ab dem 1. Januar, der dem Erwerb folgt, die Grundsteuer für den Veräußerer. Der Erwerber ist ab diesem Zeitpunkt Steuerschuldner.



D. Bausparförderung

I. Wohnungsbauprämie

1. Begünstigte Aufwendungen

Unbeschränkt einkommensteuerpflichtige Personen können nach dem Wohnungsbau-Prämiengesetz für Aufwendungen zur Förderung des Wohnungsbaus eine Wohnungsbauprämie erhalten. Solche Aufwendungen sind insbesondere Beiträge an Bausparkassen zur Erlangung von Baudarlehen, soweit die an dieselbe Bausparkasse geleisteten Beiträge im Sparjahr mindestens 50 Euro betragen, sowie Aufwendungen für den ersten Erwerb von Anteilen an Bau- und Wohnungsbaugenossenschaften. Die Aufwendungen sind je Kalenderjahr bis zu einem Höchstbetrag von 700 Euro (ab dem Sparjahr 2021; zuvor 512 Euro), bei Ehegatten 1.400 Euro (ab dem Sparjahr 2021; zuvor 1.024 Euro), prämienbegünstigt. Aufwendungen für vermögenswirksame Leistungen nach dem Vermögensbildungsgesetz sind nur dann prämienbegünstigt, wenn für die vermögenswirksamen Leistungen kein Anspruch auf Arbeitnehmer-Sparzulage besteht. Werden Beiträge an Bausparkassen zugunsten eines zertifizierten Altersvorsorgevertrags zur Erlangung eines Bauspardarlehens in einem Sparjahr vom Anbieter als Altersvorsorgebeiträge (vgl. RNR. 700) zugeordnet, gelten alle innerhalb des Sparjahres auf diesen Vertrag geleisteten Beiträge bis zum maßgebenden Sonderausgabenhöchstbetrag als Altersvorsorgebeiträge und nicht als prämienbegünstigte Aufwendungen.

500

Höchstbetragsgemeinschaft

Der Höchstbetrag steht dem Prämiensparer und seinem Ehegatten im Rahmen einer so genannten Höchstbetragsgemeinschaft gemeinsam zu. Kinder, die das 16. Lebensjahr vollendet haben, sind selbstständig prämienberechtigt.

2. Prämiensatz

501

Die Wohnungsbauprämie beträgt ab dem Sparjahr 2021 10 Prozent (zuvor 8,8 Prozent) der prämienbegünstigten Aufwendungen.

3. Maßgebende Einkommensgrenze

502

Voraussetzung für die Gewährung der Wohnungsbauprämie ist, dass im Sparjahr das zu versteuernde Einkommen unter Berücksichtigung von Kinderfreibeträgen die Einkommensgrenze von 35.000 Euro (ab dem Sparjahr 2021; zuvor 25.600 Euro), bei Ehegatten 70.000 Euro (ab dem Sparjahr 2021; zuvor 51.200 Euro), nicht übersteigt.

4. Antrag

503

Der Antrag auf Wohnungsbauprämie ist bis zum Ablauf des zweiten Kalenderjahrs, das dem Sparjahr folgt, an das Unternehmen oder Institut zu richten, an das die prämienbegünstigten Aufwendungen geleistet worden sind.

5. Verfügung

Altverträge

504

Für vor dem 1. Januar 2009 abgeschlossene Bausparverträge gilt, dass nach Ablauf der siebenjährigen Festlegungsfrist über den Bausparvertrag im Allgemeinen auch ohne wohnwirtschaftliche Verwendung prämienunschädlich verfügt werden kann. Wird hingegen vor Ablauf der siebenjährigen Festlegungsfrist die Bausparsumme ganz oder zum Teil ausgezahlt oder werden geleistete Beiträge ganz oder zum Teil zurückgezahlt oder werden Ansprüche aus dem Bausparvertrag abgetreten oder beliehen, so führt dies insoweit zur Versagung der Prämien. Eine vorzeitige Verfügung ist, außer im Fall des Todes, der völligen Erwerbsunfähigkeit oder längerer Arbeitslosigkeit des Bausparers, nur dann prämienunschädlich, wenn der Bausparer die

Bausparsumme oder die aufgrund einer Beleihung empfangenen Beträge unverzüglich und unmittelbar für wohnwirtschaftliche Zwecke verwendet. Dagegen ist die Rückzahlung geleisteter Bausparbeiträge vor Zuteilung des Bausparvertrags immer prämienschädlich, selbst wenn die Mittel unverzüglich und unmittelbar zum Wohnungsbau verwendet werden.

Neuverträge

Für nach dem 31. Dezember 2008 sowie für vor dem 1. Januar 2009 abgeschlossene Bausparverträge, für die bis zum 31. Dezember 2008 nicht mindestens ein Betrag in Höhe der Regelsparrate entrichtet worden ist, ist – auch nach Ablauf der bisher geltenden siebenjährigen Festlegungsfrist – Voraussetzung für die Prämienengewährung, dass die Bausparsumme oder die aufgrund einer Beleihung empfangenen Beträge immer unverzüglich und unmittelbar für wohnwirtschaftliche Zwecke zu verwenden sind. Eine Erhöhung der Bausparsumme gilt als selbstständiger Vertrag.

Eine anderweitige Verwendung ist nur noch dann unschädlich, wenn

- der Bausparer bei Vertragsabschluss das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hatte und die Verfügung frühestens sieben Jahre nach Vertragsabschluss erfolgt. Die Prämienbegünstigung ist dabei auf die letzten sieben Sparjahre bis zur Verfügung beschränkt. Zudem kann jeder Bausparer nur einmal über einen vor Vollendung des 25. Lebensjahrs abgeschlossenen Vertrag ohne wohnwirtschaftliche Verwendung prämienschutzschädlich verfügen.
- der Bausparer oder sein von ihm nicht dauernd getrennt lebender Ehegatte nach Vertragsabschluss verstorben oder völlig erwerbsunfähig geworden ist oder der Bausparer nach Vertragsabschluss arbeitslos geworden ist und die Arbeitslosigkeit mindestens ein Jahr lang ununterbrochen bestanden hat und im Zeitpunkt der Verfügung noch besteht. In diesen Fällen ist die Prämienbegünstigung auf die letzten sieben Sparjahre bis zum Eintritt des Ereignisses beschränkt.

Wohnwirtschaftliche Verwendung

505

Als wohnwirtschaftliche Verwendung gelten auch bauliche Maßnahmen des Mieters zur Modernisierung seiner Wohnung (Mietermodernisierung). Dabei soll Mietern und Hauseigentümern durch Mustermietverträge Hilfestellung bei der Bewältigung der zahlreichen zivilrechtlichen Probleme geleistet werden. Die für Mieter und Vermieter unverbindlichen Mustermietverträge sind bei den Bausparkassen erhältlich.

Abtretung und Beleihung

506

Die Abtretung der Ansprüche aus einem Bausparvertrag ist prämienschädlich, wenn der Erwerber die Bausparsumme oder die aufgrund einer Beleihung empfangenen Beträge unverzüglich und unmittelbar zum Wohnungsbau für den Abtretenden oder dessen Angehörige im Sinne des § 15 AO verwendet. Nähere Einzelheiten ergeben sich aus den unten angeführten Rechtsquellen.

Rechtsquelle: §§ 1 - 10 WoPG
Abschnitte 1 - 15 WoPR

II. Vermögensbildung

1. Anlage vermögenswirksamer Leistungen

507

Vermögenswirksame Leistungen nach dem 5. VermBG können durch den Arbeitgeber für den Arbeitnehmer als Aufwendungen des Arbeitnehmers unter anderem auch in Form von Bausparkassenbeiträgen und als bestimmte andere Aufwendungen zum Wohnungsbau erbracht werden.

2. Arbeitnehmer-Sparzulage

508

Bei Anlagen für den Wohnungsbau beträgt die Arbeitnehmer-Sparzulage für die vermögenswirksamen Leistungen, soweit sie 470 Euro nicht übersteigen, 9 Prozent der vermögenswirksamen Leistungen.

3. Maßgebende Einkommensgrenze

Voraussetzung für die Gewährung der Arbeitnehmer-Sparzulage ist, dass im Sparjahr das zu versteuernde Einkommen unter Berücksichtigung von Kinderfreibeträgen für vermögenswirksame Leistungen, die nach dem 31. Dezember 2023 angelegt werden, die Einkommensgrenze von 40.000 Euro, bei Ehegatten 80.000 Euro nicht übersteigt. Für vermögenswirksame Leistungen, die vor dem 1. Januar 2024 angelegt wurden, galt eine Einkommensgrenze von 17.900 Euro, bei Ehegatten 35.800 Euro.

509

4. Antrag

Die Arbeitnehmer-Sparzulage wird jährlich nach Ablauf des Kalenderjahrs auf Antrag vom Finanzamt grundsätzlich mit der Veranlagung zur Einkommensteuer festgesetzt. Dem Antrag muss eine Bescheinigung der Bausparkasse oder des Unternehmens oder Gläubigers, bei dem die vermögenswirksamen Leistungen angelegt worden sind, beigelegt werden. Die Daten dieser Bescheinigung (elektronische Vermögensbildungsbescheinigung) werden dem Finanzamt durch die Bausparkasse, das Unternehmen oder den Gläubiger für Neuverträge (Vertragsabschluss nach dem 25. Mai 2018) elektronisch übermittelt. Diese elektronische Datenübermittlung erfolgt für Neuverträge jedoch nur, wenn in die Datenübermittlung eingewilligt worden ist.

510

5. Verfügung

Soweit Bausparkassenbeiträge vermögenswirksam angelegt worden sind, entfällt rückwirkend der Anspruch auf Arbeitnehmer-Sparzulage, wenn vor Ablauf von sieben Jahren seit Vertragsabschluss prämienschädlich verfügt wird (vgl. RNrn. 504 ff). Dies gilt für Altverträge und Neuverträge gleichermaßen.

511



E. Sonstige Förderung des Wohnungsbaus

600

Die Bildung von Wohneigentum durch den Bau oder den Erwerb (auch Zweiterwerb) von Eigenheimen und Eigentumswohnungen vor allem durch Haushalte mit niedrigem Einkommen ist ein wichtiges Anliegen des Staates. Mit dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm und dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm unterstützt der Freistaat Bayern insbesondere Haushalte mit Kindern, aber auch (Ehe-)Paare, ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung, die die Belastungen aus dem Bau oder Erwerb von selbst genutztem Wohnraum ohne Wohnraumförderung nicht tragen könnten.

Anträge

601

Die Anträge für die Fördermittel sind bei den Kreisverwaltungsbehörden, das sind die Landratsämter und kreisfreien Städte, zu stellen. Mit dem Bau darf erst begonnen werden beziehungsweise der Kaufvertrag beim Erst- oder Zweiterwerb von Wohnraum darf erst abgeschlossen werden, wenn die staatlichen Mittel bewilligt worden sind, es sei denn, die Bewilligungsstelle hat einem vorzeitigen Baubeginn oder Vertragsabschluss zugestimmt.

Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz - BayWoFG vom 10. April 2007 (GVBl. 2007, S. 260)
Wohnraumförderbestimmungen - WFB 2023 vom 14. April 2023 (BayMBl. 2023, S. 206)

I. Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Baudarlehen, Zuschuss, Zinsen, Tilgung

Eigenwohnraum wird mit einem Darlehen, mit einem einmaligen Zuschuss für Haushalte mit Kindern sowie einem ergänzenden Zuschuss bei Zweiterwerb gefördert. Die Fördermittel werden in einer Höhe gewährt, die zur Erreichung einer dauerhaft tragbaren Belastung erforderlich ist. Der Zinssatz beträgt für die ersten 15 Jahre der Laufzeit 0,5 Prozent jährlich. Anschließend wird der Zinssatz dem Kapitalmarktzins angepasst, soweit dadurch die Tragbarkeit der Belastung nicht gefährdet wird; ein Zinssatz von 7 Prozent jährlich darf nicht überschritten werden. Die ersten zwei Jahre sind tilgungsfrei. Danach beträgt die Tilgung beim Neubau oder Ersterwerb 1 Prozent jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen. Beim Zweiterwerb von Wohnraum beträgt die Tilgung ebenfalls 1 Prozent jährlich, wenn es sich um neuwertigen oder annähernd neuwertigen Wohnraum handelt; sonst beträgt die Tilgung 2 Prozent jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen.

602

Verwaltungskostenbeitrag

Es wird ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von insgesamt 2 Prozent erhoben, der in den ersten zwei Jahren zu entrichten ist.

603

Höhe des Darlehens und des Zuschusses

Das Darlehen darf beim Bau und Ersterwerb höchstens 30 Prozent und beim Zweiterwerb höchstens 40 Prozent der förderfähigen Kosten betragen. Der Zuschuss für Haushalte mit Kindern beträgt 7.500 Euro je Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 EStG; das Gleiche gilt, wenn die Geburt eines oder mehrerer Kinder aufgrund einer zum Zeitpunkt der Förderentscheidung bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist.

604

Beim Zweiterwerb von bestehenden Familienheimen und Eigentumswohnungen wird ein das Darlehen ergänzender Zuschuss in Höhe von 10 Prozent der förderfähigen Kosten, höchstens 50.000 Euro gewährt. Dies gilt auch, wenn das erworbene Gebäude durch einen Neubau ersetzt wird. Die Gewährung des Zuschusses für den Zweiterwerb ist nur in Verbindung mit einem Darlehen zulässig.

Einkommen

605

Die Fördermittel aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm (und dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm – vgl. RNr. 606) können nur Haushalte bekommen, deren anrechenbares Gesamteinkommen die Grenze des Art. 11 BayWoFG nicht überschreitet (nähere Auskünfte zur Einkommensermittlung erteilen die Bewilligungsstellen).

II. Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

606

Zum Neubau und zum Erst- und Zweiterwerb von Eigenwohnraum kann ein Kapitalmarktdarlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt, das für die Dauer von zehn oder fünfzehn Jahren zinsverbilligt wird, bewilligt werden, wenn die Einkommensgrenze nach Art. 11 BayWoFG nicht überschritten wird (siehe auch RNr. 605). Das Kapitalmarktdarlehen kann alternativ für die Dauer von 30 Jahren zinsverbilligt und nach dem ersten tilgungsfreien Jahr innerhalb des verbleibenden Verbilligungszeitraums in gleich hohen monatlichen Raten vollständig getilgt werden (Volltilgendarlehen). Das Darlehen darf einen Betrag von einem Drittel der Gesamtkosten nicht übersteigen. Der aktuelle Zinssatz für das Darlehen kann bei der Bewilligungsstelle oder bei der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt erfragt werden. Die Tilgung der auf zehn oder fünfzehn Jahre zinsverbilligten Darlehen beträgt zunächst jährlich 2 Prozent zuzüglich ersparter Zinsen, zu entrichten ab dem zweiten Jahr der Darlehenslaufzeit. Eine Herabsetzung der anfänglichen Tilgung dieser Darlehen auf 1 Prozent jährlich zuzüglich ersparter Zinsen ist möglich. Der Auszahlungskurs beträgt 100 Prozent.

Das Darlehen aus dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm kann allein oder zusammen mit einem Darlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm beantragt werden. Wird nur ein Darlehen aus dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm in Anspruch genommen, kann der Zinssatz weiter verbilligt werden.

III. Weitere Hilfen: Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Die KfW fördert Neubauten und Bestandsimmobilien. Nähere Informationen sind auf der Internetseite der KfW abrufbar.



F. Staatliche Förderung der zusätzlichen privaten Altersvorsorge

I. Förderung der Altersvorsorgebeiträge

700

Ansparleistungen zur Kapitalbildung für die zusätzliche private Altersvorsorge (so genannte Riester-Verträge) werden nach dem Altersvermögensgesetz unter bestimmten Voraussetzungen und bis zu jährlichen Betragshöchstgrenzen gefördert. Die auf die Ansparleistungen zu gewährende Zulage (bestehend aus einer Grundzulage und gegebenenfalls einer Kinderzulage) wird auf entsprechenden Antrag durch die zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen (ZfA) bei der Deutschen Rentenversicherung Bund ausbezahlt, und zwar nicht unmittelbar an den Anleger, sondern auf den zu fördernden Altersvorsorgevertrag. Daneben kann der Zulageberechtigte für die Ansparleistungen im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung den Abzug als Sonderausgaben geltend machen, soweit dies für ihn vorteilhafter ist. Die „Günstigerprüfung“ wird vom Finanzamt von Amts wegen durchgeführt.

II. Selbst genutztes Wohneigentum

Mit dem Eigenheimrentengesetz vom 29. Juli 2008 wird die selbst genutzte Wohnimmobilie besser in die steuerlich geförderte Altersvorsorge integriert.

Das in einem Altersvorsorgevertrag gebildete steuerlich geförderte Kapital kann in vollem Umfang oder, wenn das verbleibende geförderte Restkapital mindestens 3.000 Euro beträgt, teilweise wie folgt verwendet werden (Altersvorsorge-Eigenheimbetrag):

1. bis zum Beginn der Auszahlungsphase unmittelbar für die Anschaffung oder Herstellung einer Wohnung oder zur Tilgung eines zu diesem Zeitpunkt aufgenommenen Darlehens, wenn das dafür entnommene Kapital mindestens 3.000 Euro beträgt,
2. bis zum Beginn der Auszahlungsphase unmittelbar für den Erwerb von Pflicht-Geschäftsanteilen an einer eingetragenen Genossenschaft für die Selbstnutzung einer Genossenschaftswohnung oder zur Tilgung eines zu diesem Zweck aufgenommenen Darlehens, wenn das dafür entnommene Kapital mindestens 3.000 Euro beträgt oder
3. bis zum Beginn der Auszahlungsphase für die Finanzierung von Umbaumaßnahmen zur Reduzierung von Barrieren in oder an einer Wohnung oder (ab 2024) der energetischen Sanierung. Das für diesen Umbau entnommene Kapital muss mindestens 6.000 Euro betragen, wenn die Umbaumaßnahmen innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nach der Anschaffung oder Herstellung der Wohnung vorgenommen werden; danach mindestens 20.000 Euro. Mindestens die Hälfte des Entnahmebetrags muss für Maßnahmen eingesetzt werden, die der DIN-Norm für barrierefreies Bauen (DIN 18040 Teil 2) entsprechen. Der Restbetrag ist für die Reduzierung von Barrieren in oder an der Wohnung zu verwenden. Die zweckgerechte Verwendung muss ein Sachverständiger bestätigen.

Als begünstigte Wohnung zählt

- eine Wohnung in einem eigenen Haus (dies kann auch ein Mehrfamilienhaus sein),
- eine eigene Eigentumswohnung,
- eine Genossenschaftswohnung einer in das Genossenschaftsregister eingetragenen Genossenschaft oder
- ein eigentumsähnliches oder lebenslanges Dauerwohnrecht.

Die Wohnung muss in einem EU-/EWR-Staat liegen und mit Beginn der Selbstnutzung die Hauptwohnung oder den Mittelpunkt der Lebensinteressen des Zulageberechtigten darstellen. Dies gilt auch für eine im Vereinigten Königreich Großbritannien und Nordirland

belegene Wohnung, die vor dem Zeitpunkt, ab dem das Vereinigte Königreich Großbritannien und Nordirland nicht mehr Mitgliedstaat der Europäischen Union ist und auch nicht wie ein solcher zu behandeln ist, bereits begünstigt war, soweit für diese Wohnung bereits vor diesem Zeitpunkt eine Verwendung des in einem Altersvorsorgevertrag gebildeten Kapitals als Altersvorsorge-Eigenheimbetrag erfolgt ist und keine erneute Verwendung beantragt wird. Nicht begünstigt sind somit Ferien- oder Wochenendwohnungen.

Die zur Darlehenstilgung eingesetzten Mittel werden als Altersvorsorgebeiträge steuerlich gefördert. Die Förderung bis zum Beginn der Auszahlungsphase entspricht der eines Altersvorsorgevertrages zum Aufbau einer Geldrente. Die für die Tilgungsbeiträge gewährten Zulagen werden zu 100 Prozent für die Tilgung verwandt.

Das im Wohneigentum gebundene steuerlich geförderte Altersvorsorgekapital wird durch die Bildung eines Wohnförderkontos erfasst, jährlich um einen fiktiven Betrag in Höhe von zwei Prozent erhöht und - wie die anderen begünstigten Anlageformen eines Riester-Vertrags auch - nachgelagert besteuert. Es erfolgt keine Nutzungswertbesteuerung. Vielmehr wird nur das tatsächlich in die Immobilie investierte Kapital für die Besteuerung herangezogen.

Ab Rentenbeginn muss das hier erfasste Kapital versteuert werden. Entweder - wie bisher - sofort, in Höhe von 70 Prozent des Wohnförderkontos oder in jährlichen Raten bis zum 85. Lebensjahr. Zukünftig kann die Einmalbesteuerung jederzeit gewählt werden.

Die dem Berechtigten für die Bildung der selbst genutzten Immobilie gewährte Förderung soll einen Beitrag zum vergünstigten Wohnen im Alter darstellen. Daher soll die Immobilie - auch wenn die Einmalbesteuerung gewählt wurde - im Alter genutzt werden. Verkauft der Berechtigte die Immobilie im Alter, dann ist das geförderte Kapital für ein Folgeobjekt oder eine lebenslange Geldzahlung einzusetzen. Andernfalls liegt grundsätzlich eine schädliche Verwendung vor, die zu einer sofortigen Besteuerung des in der Immobilie gebundenen steuerlich geförderten Kapitals führt.

	Randnummer
Abschreibungen	234, 239 ff, 409
Äquivalenzbetrag	391, 417
Altersvorsorgebeiträge	500, 700
Angehörige	224, 270, 410, 414
Anschaffung (Begriff)	243
Anschaffungskosten	234, 240 ff, 251, 254, 262, 405 ff
anschaffungsnahe Aufwendungen	262
Arbeitnehmer-Sparzulage	508
Arbeitszimmer	223, 409, 415
Ausbau	245, 263, 408, 466
Baudenkmal	254 ff, 270 ff, 275
Bausparförderung	500 ff
Bemessungsgrundlage (Abschreibungen)	239 ff
Bemessungsgrundlage (Veräußerungsgewinne)	405 ff
Bescheinigungsverfahren	253, 256, 258, 270, 277
Betriebskosten	225, 267
Bezugsfertigkeit	243
degressive Abschreibung	246, 248
Disagio, Damnum	236, 266
doppelte Haushaltsführung	414
Eigenheimrente (Wohn-Riester)	700
Einheitswert	391
Einkommensteuer-Veranlagung	278
Einkommensteuer-Vorauszahlung	283
Einkünfte	202 ff, 403 ff
Einkunftserzielungsabsicht	203 ff, 224, 231 f
Einnahmen	225 ff
Energetische Maßnahmen	273a
Ensembleschutz	255 ff
Erbbaurecht	216, 236
Erbfall	221, 242, 404
Erhaltungsaufwand	237, 241, 251, 259 ff, 271, 411
erhöhte Abschreibungen	250 ff, 409
Erweiterung	245, 263, 408, 466

	Randnummer
Ferienwohnung	206, 223
Feststellungsverfahren	252, 257, 272, 278
Garage	223, 225, 245
Garten/Gartenanlagen	241, 267, 275, 408, 413, 415
Gebäudeabbruch	259
gewerblicher Immobilienhandel	416
Grunderwerbsteuer	101 ff, 240, 267, 400
Grundsteuer	267, 391 ff, 418
Grundsteuerermessbetrag	391
Guthabenzinsen	225
Handwerkerleistungen	277a
haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse	277a
haushaltsnahe Dienstleistungen	277a
Herstellung (Begriff)	243
Herstellungskosten	234, 239 ff, 237, 245, 259, 261 ff, 405 ff
Herstellungskosten, nachträgliche	244 ff, 408
Instandhaltungsrücklage	225, 235, 267
Investitionszulage	228, 409
Kaufvertrag	205, 243, 250 f, 254, 269, 404 ff
Kautions	225, 232
Kulturgüter	274 ff
leer stehende Wohnung	231, 262, 412
lineare Abschreibung	246 f
Lohnsteuerermäßigung	280 ff
Marktmiete	209, 224
Mietwohnungsneubau	249
Miteigentum	110, 221 f, 278, 410
mittelbare Grundstücksschenkung	103, 110, 242
Mobiliar	225, 232, 241, 267, 275
Modernisierung	237, 241, 251, 259 ff, 271, 408

	Randnummer
Neubau	241, 245, 252
Nießbrauch	230, 371
Nutzfläche	218 f, 413
Nutzungsüberlassung	209, 216 f, 224 f, 414
Nutzungsänderung	205 f, 228, 232, 260, 265, 276
Sanierungsgebiet	250 ff, 265, 270 ff
Schenkung	100, 109 ff, 242, 404
Schuldzinsen	218, 232, 236, 266, 411
selbstständige Gebäudeteile	217 ff, 243, 245
Selbstnutzung	217, 270 ff, 412 ff
Sonderabschreibungen	239, 409
Steuerabzug bei Bauleistungen (Bauabzugsteuer)	397 ff
teilentgeltlicher Erwerb	242, 410
teulfertiges Gebäude	243, 408
Teilerstellungskosten	408
Teilvermietung	225, 415
Überschussprognose	212 f
Umsatzsteuer	113, 225, 230, 239, 371 ff, 397, 401 f
Untervermietung	225, 267
Veräußerungsgeschäfte	238, 403 ff, 416
Verluste	202 ff, 278 f, 280 ff, 407
vermögenswirksame Leistungen	507
Verteilung von Einnahmen	229
Verteilung von Erhaltungsaufwendungen	233 ff, 265
Vordrucke	279, 282
Vorkostenabzug	269
Vorsteuerabzug	113, 225, 230, 239, 376, 402
Werbungskosten	202 ff, 230 ff, 411
Werbungskosten, nachträgliche	232
Werbungskosten, vorausgezahlte	236
Werbungskosten, vorweggenommene	231
Wohnfläche	267

	Randnummer
Wohnrecht	230, 371
Wohn-Riester (Eigenheimrente)	700
Wohnung	211, 243, 262 ff, 270 ff
Wohnungsbauprämie	500 ff
Wohnungsbauförderung	600 ff
Wohnzwecke	209, 217 ff, 265, 270, 412 ff
Zuschüsse	226 ff, 252 f, 257 f, 276 f
Zwangsversteigerung	100 f, 108
Zweitwohnung	267

Diese Druckschrift wird kostenlos im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von den Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zweck der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zweck der Wahlwerbung.

Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Bei publizistischer Verwertung Angabe der Quelle und Übersendung eines Belegexemplars erbeten.

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind vorbehalten. Die Broschüre wird kostenlos abgegeben, jede entgeltliche Weitergabe ist untersagt.

Herausgeber	Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat Öffentlichkeitsarbeit Odeonsplatz 4 80539 München
E-Mail	info@stmfh.bayern.de
Internet	www.stmfh.bayern.de
Rechtsstand	April 2024 18. Auflage 2024
Titelbilder	PantherMedia/Brigitte Götz, Wolfgang F. Bauer
Druck	ppm Fulda GmbH & Co. KG, Fulda

Inhalt gedruckt auf Recyclingpapier

Wollen Sie mehr über die Arbeit der Bayerischen Staatsregierung wissen?

BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter www.servicestelle.bayern.de im Internet oder per E-Mail unter direkt@bayern.de erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.



Diese Broschüre wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann dennoch nicht übernommen werden.