

Investieren in Immobilien ist beliebt – was sagt der Fiskus dazu?

Seit Jahren stehen Immobilien zunehmend im Zentrum des Interesses von privaten Investoren, gelten sie doch als sichere und werthaltige Anlage. Das sind sie im Prinzip auch, aber die Rahmenbedingungen müssen stimmen. Wer also vor einer Kaufentscheidung steht, sollte neben den regional unterschiedlichen steuerlichen Gegebenheiten, wie z. B. der Grunderwerbsteuer, auch die sonstigen steuerrelevanten Aspekte im Auge behalten. So unterliegt etwa eine betriebliche Nutzung der Immobilie anderen Steuerregeln als eine private und eine vermietete wird anders behandelt als eine eigengenutzte Immobilie.

Vermietung oder Eigennutzung

Bei einer vermieteten Immobilie können normalerweise, im Gegensatz zur eigengenutzten Immobilie, die damit verbundenen Kosten steuermindernd geltend gemacht werden. Das liegt u. a. daran, dass steuerrelevante Ausgaben grundsätzlich mit der Erzielung von Einkünften einhergehen müssen, was bei selbstgenutzten Immobilien nicht der Fall ist. So darf der Eigentümer die laufenden Kosten bei vermieteten Objekten komplett als Werbungskosten von den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehen. Dazu gehören u. a. Finanzierungskosten und Schuldzinsen, Abschreibungen, Grundsteuer, Betriebskosten und einiges mehr. Der vollständige Abzug ist ausschließlich bei komplett vermieteten Immobilien möglich. Bei gemischt genutzten Gebäuden ist Vorsicht geboten, denn in einem solchen Fall müssen detaillierte Kostentrennungen und entsprechende Zuordnungen vorgenommen werden.

Verschiedene Kostenarten haben unterschiedliche steuerliche Konsequenzen

Beim Erwerb oder der Erstellung einer Immobilie spricht man von Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Steuerlich sind diese Kosten in aller Regel über die Nutzungsdauer des Gebäudes, also gegebenenfalls über Jahrzehnte verteilt, abzuschreiben. Eine besondere Kategorie bilden die so genannten anschaffungsnahen Herstellungskosten, die u. a. in Abhängigkeit von Zeitraum und Höhe der Aufwendungen entweder steuerlich als Herstellungskosten oder sofort abziehbare Werbungskosten behandelt werden. Zu den prinzipiell stets sofort abziehbaren Kosten gehört der Erhaltungsaufwand. Darunter versteht man solche Ausgaben, die notwendig sind, um das Gebäude in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten, ohne eine Verbesserung des Standards herbeizuführen. Aber auch hier ist Vorsicht geboten. Denn wenn diese Kosten im Rahmen eines ganzen Maßnahmenbündels auftauchen, das letztlich zu einer Verbesserung des Gebäudestandards führt, wird steuerlich von Herstellungskosten ausgegangen.

Nachträgliche Kreditzinsen leichter absetzbar

Dass nicht immer alle Rechnungen ohne weiteres aufgehen, zeigt u. a. das folgende, hier verkürzt dargestellte Fallbeispiel: Im Rahmen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) hatte ein Ehepaar die 1996 erbaute und vermietete Immobilie 2007, nach Ablauf der steuerbaren Veräußerungspflicht, wieder verkauft. Dabei reichte der Erlös nicht aus, um die seinerzeit in Anspruch genommene Finanzierung völlig zu tilgen. Zur Begleichung des verbleibenden Restdarlehens musste ein neues, so genanntes Umschuldungsdarlehen aufgenommen werden, dessen Kosten im Rahmen der Einkommensteuererklärungen 2009 und 2010 steuermindernd als (nachträgliche) Werbungskosten geltend gemacht wurden. Dem wollte das Finanzamt nicht folgen, so dass es zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung kam.

Schließlich entschied der Bundesfinanzhof (BFH) in Anlehnung an ein früher bereits bei steuerbaren Veräußerungseinnahmen ergangenes Urteil, dass auch bei Veräußerungen, die außerhalb der 10-jährigen Steuerfrist liegen und folglich nicht (mehr) zu den steuerbaren Einnahmen gehören, nachträglich ein Schuldzinsenabzug möglich sein kann (Az.: IX R 45/13). Voraussetzung ist einerseits, dass der Immobilienerlös der zuvor vermieteten und dann veräußerten Immobilien komplett zur Tilgung des Ausgangsdarlehens genutzt wurde. Außerdem darf die Valuta des Umschuldungsdarlehens nicht über den abzulösenden Restdarlehensbetrag hinausgehen und die Konditionen der Umschuldung müssen sich im Rahmen einer marktüblichen Finanzierung bewegen. So kann der Steuerzahler zwar prinzipiell von einer großzügigeren Regelung profitieren, aber die Voraussetzungen müssen stimmen.

Vorsicht bei Nutzungswechsel

Wenn jemand seine selbst genutzte Immobilie verlassen möchte mit dem Ziel, sie zu vermieten, kann man sich vorstellen, dass die „Braut“ besonders schön gemacht wird, um eine möglichst lukrative Vermietung sicher zu stellen. Aber Achtung, genau hier lauert die steuerliche Gefahr, wie ein Urteil des BFH aus dem Jahre 2009 belegt (AZ.: IX R 51/08). Demnach gehören zu den steuermindernd anerkennungsfähigen Werbungskosten insbesondere solche zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Fallen solche Aufwendungen hingegen schon an, bevor mit dem Aufwand Einnahmen erzielt werden, können sie nur berücksichtigt werden, wenn ein ausreichender wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen beiden Tatbeständen erkennbar ist. Dies wurde im vorliegenden Fall u. a. deshalb verneint, weil die fraglichen Maßnahmen (in diesem Fall die Erneuerung einer Heizungsanlage) bereits im August des Jahres durchgeführt wurde, das der Vermietung Mitte des folgenden Jahres vorausging und während dieser Zeit eine Eigennutzung vorlag. Folglich sollte bei Investitionen im Zusammenhang mit einem Nutzungswechsel immer auch das richtige Timing beachtet werden.

Fazit

Diese wenigen Beispiele zeigen, dass Immobilienbesitzer und solche, die es werden wollen, durchaus von steuermindernden Regelungen profitieren können. Aber die Materie ist kompliziert und für den Laien sind die Konsequenzen von Entscheidungen im Voraus nur schwer zu bewerten. Deshalb empfiehlt sich die Hinzuziehung eines Steuerexperten. Solche Profis finden Sie im Steuerberater-Suchdienst auf der Website der Steuerberaterkammer Brandenburg unter www.stbk-brandenburg.de .