

Beilage

zum Mandanten-Rundschreiben 5/2015

Aktuelle steuerliche Fragen rund um die Immobilie

1. Grunderwerbsteuer
2. Werbungskosten bei Vermietungsobjekten
3. Überlassung von Wohnraum an nahe Angehörige
4. Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistung/Handwerkerleistung: Straßenausbau
5. Erbschaftsteuer: Steuerbefreiung für das „Familienheim“

In Zeiten niedriger Zinsen ist der Erwerb von Immobilien für viele eine interessante alternative Geldanlage und Altersvorsorge. Im Zusammenhang mit Immobilien sind in verschiedenster Hinsicht steuerliche Fragen zu beachten. Dies betrifft u.a. die Grunderwerbsteuer, die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen, erbschaftsteuerliche Fragen und Fragen des Werbungskostenabzugs bei vermieteten Immobilien. Im Folgenden stellen wir insbesondere aktuelle Rechtsprechung zu diesen Themenbereichen vor.

1 Grunderwerbsteuer

a) Erhöhung des Steuersatzes im Land Brandenburg

Das Finanzministerium Brandenburg hat bekannt gegeben, dass der anzuwendende Grunderwerbsteuersatz für ab dem 1.7.2015 verwirklichte Übertragungen von im Land Brandenburg belegenen Grundstücken von 5,0 % auf 6,5 % angehoben wird. Zuvor war der Grunderwerbsteuersatz z.B. in Hessen zum 1.8.2014 von 5,0 % auf 6,0 %, im Saarland zum 1.1.2015 von 5,5 % auf 6,5 % und in Nordrhein-Westfalen ebenfalls zum 1.1.2015 von 5,0 % auf 6,5 % angehoben worden. Die Grunderwerbsteuer entsteht – und dieser Zeitpunkt ist dann für die Frage des anzuwendenden Steuersatzes maßgebend – grundsätzlich bereits mit dem Abschluss des rechtswirksamen und notariell beurkundeten Kaufvertrags. Die Übergabe des Grundstücks, die Grundbuchumschreibung und die Kaufpreiszahlung haben keinen Einfluss auf die Entstehung der Steuer.

Handlungsempfehlung 1:

Wegen der nun in vielen Bundesländern hohen Steuersätze sollte darauf geachtet werden, dass Kaufpreisbestandteile, welche nicht auf die Immobilie selbst, sondern z.B. auf Inventar, Möbel oder eine Einbauküche entfallen, aus dem Kaufpreis herausgerechnet und im Kaufvertrag separat ausgewiesen werden. Hierauf fällt keine Grunderwerbsteuer an.

Handlungsempfehlung 2:

Wird mit der Immobilie eine auf dessen Dach befindliche Photovoltaikanlage mitveräußert, so wird diese ebenfalls nicht von der Grunderwerbsteuer erfasst. In einem solchen Fall ist jedoch zu prüfen, ob die Veräußerung der Photovoltaikanlage der Umsatzsteuer unterliegt. Oftmals wird das nicht der Fall sein, da eine Geschäftsveräußerung im Ganzen vorliegt. Dies sollte unter Hinzuziehung steuerlichen Rats für den Einzelfall geprüft werden.

b) Einbeziehung der Baukosten in die Bemessungsgrundlage der Steuer

Der Bundesfinanzhof hatte darüber zu entscheiden, welche Kosten beim Kauf eines unbebauten Grundstücks in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einzubeziehen sind, wenn sich der Grundstücksverkäufer (zusätzlich) auch zur Errichtung eines Rohbaus auf dem Grundstück verpflichtet und weitere Baukosten durch Ausbauarbeiten anfallen, die aber vom Grundstückskäufer nicht beim Grundstücksverkäufer, sondern bei Dritten in Auftrag gegeben worden sind.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs sind beim Kauf eines Grundstücks, das beim Abschluss des Kaufvertrags tatsächlich unbebaut ist, unter bestimmten Voraussetzungen auch die Kosten für die anschließende Errichtung eines Gebäudes auf dem Grundstück in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einzubeziehen. Dies ist dann der Fall, wenn sich aus weiteren Vereinbarungen ergibt, dass der Erwerber das Grundstück in bebautem Zustand erhält. Diese Vereinbarungen müssen mit dem Kaufvertrag des unbebauten Grundstücks in einem rechtlichen oder zumindest objektiv sachlichen Zusammenhang stehen. Das ist insbesondere gegeben, wenn der Käufer spätestens beim Abschluss des Kaufvertrags den Grundstücksverkäufer oder einen vom Grundstücksverkäufer vorgeschlagenen Dritten mit dem Bau beauftragt und der Erwerber somit gegenüber der Veräußererseite in seiner Entscheidung über das „Ob“ und „Wie“ der Baumaßnahme nicht mehr frei ist. Aber auch ein später abgeschlossener Bauvertrag kann je nach den Umständen des Einzelfalls zur Einbeziehung der Baukosten in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer führen.

In dem Rechtsstreit, den der Bundesfinanzhof mit Urteil vom 3.3.2015 (Aktenzeichen II R 9/14) entschieden hat, war nicht strittig, dass die Kosten des Rohbaus in die Bemessungsgrundlage der Steuer einzubeziehen waren. Ob dies aber auch für die Ausbaukosten gilt, hängt nach Ansicht des Gerichts davon ab, ob die später mit dem Ausbau beauftragten Unternehmen im Zeitpunkt des Abschlusses des Grundstückskaufvertrags mit dem Grundstücksverkäufer personell, wirtschaftlich oder gesellschaftsrechtlich eng verbunden sind oder auf Grund von Abreden zusammenarbeiten oder durch abgestimmtes Verhalten auf den Abschluss auch der Verträge über die Ausbaurbeiten hinwirken. Zudem sei entscheidend, dass die zu erbringenden Leistungen dem Erwerber unter Angabe des hierfür aufzuwendenden Entgelts bereits vor Abschluss des Grundstückskaufvertrags konkret angeboten wurden.

Hinweis:

Vor dem Hintergrund der massiv gestiegenen Steuersätze bei der Grunderwerbsteuer ist im Einzelfall sehr sorgfältig zu prüfen, ob die Einbeziehung weiterer Bauleistungen in die Bemessungsgrundlage korrekt ist bzw. sich dies ggf. vermeiden lässt.

2 Werbungskosten bei Vermietungsobjekten

a) Anschaffungsnahe Herstellungskosten bei energetischer Sanierung eines Wohnhauses

Im Grundsatz sind Erhaltungskosten im Jahr der Zahlung als sofort abzugsfähige Werbungskosten steuerlich zu berücksichtigen. Eine wichtige Ausnahme besteht aber für sog. anschaffungsnahe Herstellungskosten. Nach einer ausdrücklichen gesetzlichen Regelung gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes auch Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden, wenn die Nettoaufwendungen 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen. Diese Kosten können dann nur über die lang laufende Abschreibung geltend gemacht werden. Ausgenommen von der Prüfung der 15 %-Grenze werden lediglich die Erhaltungsaufwendungen, die jährlich **üblicherweise** anfallen und Aufwendungen für eine Substanzerweiterung, die schon auf Grund ihrer Natur nur über die Abschreibung berücksichtigt werden können.

Das Finanzgericht Münster hat mit rechtskräftigem Urteil vom 17.11.2014 (Aktenzeichen 13 K 3335/12 E) entschieden, dass anschaffungsnahe Herstellungskosten auch dann gegeben sind, wenn die Aufwendungen durch gesetzlichen oder behördlichen Zwang, wie z.B. durch die Vorschriften der Energieeinsparverordnung, entstehen.

Hinweis:

Das Urteil unterstreicht, dass das Einkommensteuergesetz nicht nach dem Motiv für die Aufwendungen differenziert.

b) Anschaffungsnahe Herstellungskosten bei Renovierungsmaßnahmen in verschiedenen Wohnungen eines fremdvermieteten Mehrfamilienhauses

Bei der Prüfung der 15 %-Grenze für anschaffungsnahe Herstellungskosten werden grds. auch alle Maßnahmen, bei denen die Aufwendungen eindeutig den Erhaltungsaufwendungen zuzuordnen sind, erfasst. Kosten für Schönheitsreparaturen – also Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind, wie das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen – werden dagegen grds. nicht erfasst. Weiterhin gehören zu den Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht die Aufwendungen für Erweiterungen sowie Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten, die jährlich **üblicherweise** anfallen.

Aufwendungen für jährlich anfallende Erhaltungsaufwendungen oder Schönheitsreparaturen sind allerdings dann als anschaffungsnahe Herstellungskosten zu behandeln, wenn sie in engem räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit Renovierungs- und Umbaumaßnahmen stehen und in ihrer Gesamtheit eine einheitliche Baumaßnahme bilden, wie dies bei einer Modernisierung des Hauses im Ganzen und von Grund auf der Fall ist. In einem Rechtsstreit war die Frage zu klären, ob Arbeiten in verschiedenen Wohnungen eines vom Stpfl. erworbenen Mehrfamilienhauses im Zusammenhang zu sehen sind oder aber hinsichtlich der 15 %-Grenze jede Wohnung für sich zu betrachten ist. Das Finanzgericht Münster hat mit Urteil vom 25.9.2014 (Aktenzeichen 8 K 4017/11 E) entschieden, dass ein enger räumlicher, zeitlicher und sachlicher Zusammenhang auch zwischen Maßnahmen bestehen kann, die sich auf verschiedene, fremdvermietete Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus eines Stpfl. beziehen.

Hinweis:

Gegen dieses Urteil ist nun allerdings unter dem Aktenzeichen IX R 22/15 vor dem Bundesfinanzhof die Revision anhängig, so dass die Rechtsfrage noch nicht endgültig geklärt ist.

Bei dem Erwerb von mehreren **Eigentumswohnungen** im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in einem Gebäude ist hingegen – unabhängig vom Nutzungs- und Funktionszusammenhang – bereits zivilrechtlich stets von unterschiedlichen Wirtschaftsgütern auszugehen, so dass die 15 %-Grenze jeweils separat zu prüfen ist.

Unterschiedliche Meinungen werden vertreten für den Fall, dass der Stpfl. ein gemischtgenutztes Gebäude, bei dem z.B. eine Etage als Einzelhandelsgeschäft und die anderen Etagen als Wohnungen genutzt werden, komplett erworben hat. Steuerlich wird dieses zivilrechtlich einheitliche Gebäude in mehrere Wirtschaftsgüter aufgeteilt. Ob dies dann auch für die 15 %-Grenze bei anschaffungsnahe Herstellungskosten gilt, ist strittig.

3 Überlassung von Wohnraum an nahe Angehörige

a) Anerkennung des Mietverhältnisses

Grundsätzliche Voraussetzung für die Anerkennung von Mietverhältnissen unter nahen Angehörigen ist, dass der Mietvertrag zivilrechtlich wirksam geschlossen worden ist und tatsächlich wie vereinbart durchgeführt wird; dabei müssen Vertragsinhalt und Durchführung dem zwischen fremden Dritten Üblichen entsprechen (Fremdvergleich).

Im Rahmen des Fremdvergleichs schließt nicht jede Abweichung vom Üblichen notwendigerweise die steuerliche Anerkennung aus. Voraussetzung ist aber, dass die Hauptpflichten der Mietvertragsparteien wie das Überlassen einer konkret bestimmten Mietsache und die Höhe der zu entrichtenden Miete stets klar und eindeutig vereinbart sowie entsprechend dem Vereinbarten durchgeführt werden. Die steuerliche Anerkennung des Mietverhältnisses ist danach nicht allein dadurch ausgeschlossen, dass

- keine schriftliche Vereinbarung hinsichtlich der Nebenkosten getroffen worden ist und z.B. der Umfang der auf die Wohnung entfallenden Nebenkosten unbedeutend ist;
- ein Mietvertrag mit einem Angehörigen nach seinem Inhalt oder in seiner Durchführung Mängel aufweist, die auch bei einem mit einem Fremden abgeschlossenen Mietverhältnis aufgetreten sind;

- ein Ehegatte dem anderen seine an dessen Beschäftigungsort belegene und im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung genutzte Wohnung zu fremdüblichen Bedingungen vermietet;
- eine verbilligte Vermietung vorliegt.

Das Mietverhältnis ist jedoch steuerlich nicht anzuerkennen, wenn

- die Mietzahlungen entgegen der vertraglichen Vereinbarung nicht regelmäßig, sondern in einem späteren Jahr in einem Betrag gezahlt werden;
- nicht feststeht, dass die gezahlte Miete tatsächlich endgültig aus dem Vermögen des Mieters in das des Vermieters gelangt. Ein Beweiszeichen dafür kann sich insbesondere daraus ergeben, dass der Mieter wirtschaftlich nicht oder nur schwer in der Lage ist, die Miete aufzubringen;
- Wohnräume im Haus der Eltern, die keine abgeschlossene Wohnung bilden, an volljährige unterhaltsberechtignte Kinder vermietet werden.

Hinweis:

Letztlich sind die Verhältnisse des jeweiligen Einzelfalls zu würdigen.

Zur Überprüfung des Fremdvergleichs werden von der Finanzverwaltung vielfach der Mietvertrag und die Zahlungsnachweise (ggf. für einen repräsentativen Zeitraum) angefordert. Ein Angehörigenmietverhältnis ist in der Anlage V gesondert zu erklären.

b) Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten bei verbilligter Vermietung

Im Falle der Wohnungsüberlassung zu vergünstigten Konditionen – was insbesondere unter nahen Angehörigen regelmäßig vorkommt – müssen gesetzliche Regeln beachtet werden, damit die im Zusammenhang mit der Wohnung entstehenden Kosten, wie z.B. Zinsaufwendungen, AfA oder Erhaltungsaufwendungen, über die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung steuerlich in vollem Umfang geltend gemacht werden können. Insoweit ist zu differenzieren:

- Beträgt das Entgelt bei auf Dauer angelegter Wohnungsvermietung mindestens 66 % der ortsüblichen Miete, so gilt die Wohnungsvermietung als entgeltlich mit der Folge, dass im Zusammenhang mit der Wohnung anfallende Kosten in voller Höhe steuerlich geltend gemacht werden können.
- Beträgt das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken weniger als 66 % der ortsüblichen Marktmiete, so ist die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Dies hat zur Folge, dass im Zusammenhang mit der Wohnung anfallende Werbungskosten nur anteilig, soweit sie auf die entgeltliche Vermietung entfallen, steuerlich geltend gemacht werden können.

Handlungsempfehlung:

Diese Regelung bietet in der Praxis erhebliches Gestaltungspotenzial. So kann die Miete bis auf 66 % der ortsüblichen Marktmiete und damit auch die steuerpflichtigen Einnahmen abgesenkt werden, ohne die volle Abzugsfähigkeit der Werbungskosten zu verlieren. Die Gefahr besteht aber darin, dass sobald die Grenze von 66 % nur geringfügig unterschritten wird, die Werbungskosten nur noch anteilig abzugsfähig sind. Von daher ist eine sorgfältige Ermittlung der Marktmiete erforderlich und es ist anzuraten, einen gewissen „Sicherheitsabstand“ zur 66 %-Grenze zu wahren.

Für die Ermittlung der maßgeblichen Miete ist von ortsüblichen Marktmieten für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung auszugehen. Die ortsübliche Marktmiete umfasst die ortsübliche Kaltmiete zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten. Nicht selten gestaltet sich die Ermittlung der maßgeblichen Miete in der Praxis schwierig. Die Oberfinanzdirektion Frankfurt a.M. hat mit Verfügung vom 22.1.2015 (Aktenzeichen S 2253 A-85-St 227) die verschiedenen Ermittlungsmethoden zusammengestellt. Diese Verfügung ist zwar nur als Hilfestellung für die Finanzämter gedacht, bietet aber auch eine wichtige Grundlage für die Ermittlung durch den Stpfl.

Die Ermittlung der ortsüblichen Kaltmiete erfolgt nach den Ausführungen der Finanzverwaltung in dem nachfolgend dargestellten abgestuften Verfahren, welches zunächst auf den Bereich der Oberfinanzverwaltung Frankfurt a.M. abgestellt ist, aber entsprechend auch bundesweit angewandt werden kann:

1. Ermittlung nach zuvor gezahlten Entgelten: War die Wohnung vor der Überlassung an nahe Angehörige an fremde Dritte vermietet, so kann i.d.R. der zuvor vereinbarte Mietpreis der Überprüfung, ob eine verbilligte Vermietung vorliegt, zu Grunde gelegt werden.
2. Rückgriff auf Mietspiegel der Städte und Gemeinden: Fehlt eine vorhergehende Überlassung der Wohnung an fremde Dritte, ist die ortsübliche Miete grundsätzlich anhand der örtlichen Mietspiegel zu ermitteln. Enthält der Mietspiegel Rahmenwerte, ist jeder der Mietwerte als ortsüblich anzusehen, den der Mietspiegel im Rahmen der Spanne zwischen mehreren Mietwerten für vergleichbare Wohnungen ausweist. Die Finanzverwaltung hat keine Bedenken, wenn der Überlassende den unteren Rahmenwert des Mietspiegels als örtlichen Mietpreis zu Grunde legt.
3. Rückgriff auf die Mietwertkalkulatoren der Ämter für Bodenmanagement und Geoinformation (Mika): Existiert für die betreffende Kommune kein Mietspiegel, ist auf die Mietwertkalkulatoren der hessischen Ämter für Bodenmanagement und Geoinformation zurückzugreifen, die inzwischen flächendeckend einen Mietwertkalkulator für ihre Regionen zur Verfügung stellen.
4. Ermittlung anhand von Internetrecherchen: Kann nach den vorstehend geschilderten Schritten die Marktmiete nicht ermittelt werden, so kann diese hilfsweise durch Internetrecherchen auf einschlägigen Mietportalen ermittelt werden. Hierfür können die qm-Preise für in der Nähe belegene Objekte gebildet und ggf. noch Zu- und Abschläge für bestimmte Ausstattungsmerkmale (z.B. großer Garten, Wintergarten etc.) gemacht werden.

Handlungsempfehlung:

Es empfiehlt sich, die vorgenommene Ermittlung der Marktmiete sorgfältig zu dokumentieren.

4 Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistung/Handwerkerleistung: Straßenausbau

Nach wie vor wirft die Abgrenzung der steuerlich begünstigten haushaltsnahen Dienstleistungen bzw. Handwerkerleistungen in der Praxis vielfache Schwierigkeiten auf. Für Handwerkerleistungen können als Steuerermäßigung 20 % der Ausgaben, höchstens aber 1 200 € geltend gemacht werden.

Entscheidend ist insbesondere, dass die Handwerkerleistung in einem inländischen Haushalt erbracht werden muss. Der Begriff „im Haushalt“ ist räumlich-funktional auszulegen. Deshalb werden die Grenzen des Haushalts in diesem Sinne nicht ausnahmslos durch die Grundstücksgrenzen abgesteckt. Vielmehr kann auch die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen, die jenseits der Grundstücksgrenze auf fremdem, z.B. öffentlichem Grund erbracht werden, begünstigt sein. Es muss sich dabei allerdings um Leistungen handeln, die in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zum Haushalt durchgeführt werden und dem Haushalt dienen. So wurde durch die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs die Steuerermäßigung für Kosten des Hausanschlusses (Herstellung der Wasser- und Stromversorgung usw.) gewährt. Auch die Aufwendungen für die Dichtheitsprüfung einer Abwasserleitung wurden als steuerbegünstigte Handwerkerleistung anerkannt.

Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg hat jetzt mit Urteil vom 15.4.2015 (Aktenzeichen 11 K 11018/15) allerdings entschieden, dass keine haushaltsnahe Dienstleistung vorliegen soll, wenn eine bislang unbefestigte Straße, an der das Haus gelegen ist, ausgebaut wird. Dies soll selbst dann gelten, wenn durch den Straßenausbau eine verbesserte Straßenentwässerung hergestellt wird. Dieser Fall dürfte gerade in Neubaugebieten häufig von Bedeutung sein.

Handlungsempfehlung:

Das Finanzgericht hat die Revision zugelassen, so dass damit zu rechnen ist, dass über diese Frage letztlich der Bundesfinanzhof entscheiden muss. In einschlägigen Fällen kann also geprüft werden, ob vorsorglich die Steuerermäßigung beantragt wird.

5 Erbschaftsteuer: Steuerbefreiung für das „Familienheim“

Der erbschaftsteuerrechtliche Erwerb des Miteigentums an einem bebauten Grundstück durch Kinder des Erblassers ist von der Erbschaftsteuer befreit, soweit der Erblasser darin bis zum Erbfall

eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat oder bei der er aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert war. Weitere Voraussetzung der Steuerbefreiung ist, dass die Wohnung einerseits beim Erwerber unverzüglich zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken bestimmt ist (Familienheim) und andererseits deren Fläche die Größe von 200 qm nicht übersteigt. Die Steuerbefreiung fällt mit Wirkung für die Vergangenheit weg, wenn der Erwerber das Familienheim innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb nicht mehr zu Wohnzwecken selbst nutzt, es sei denn, er ist aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert.

Unter vergleichbaren Voraussetzungen bleibt auch der Erwerb eines Familienheims durch den Ehegatten des Erblassers von Todes wegen und unter Lebenden steuerfrei. Die Gewährung der Steuerbefreiung erfordert nach dem Gesetzestext jedoch stets, dass die Wohnung „beim Erwerber unverzüglich zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken bestimmt ist“ bzw. – beim Erwerb unter Lebenden –, dass die Wohnung „zu eigenen Wohnzwecken“ genutzt wird.

Aus diesem Grund hat das Hessische Finanzgericht mit Urteil vom 24.3.2015 (Aktenzeichen 1 K 118/15) die Steuerermäßigung für den Fall abgelehnt, in dem ein Kind des Erblassers einen Miteigentumsanteil an Wohneigentum geerbt und diesen dem überlebenden Ehegatten des Erblassers unentgeltlich zur weiteren Nutzung als Familienheim überlassen hat. In diesem Fall erfolgte eben keine Selbstnutzung durch den Erwerber.

Hinweis:

Gegen dieses Urteil ist nun allerdings unter dem Aktenzeichen II R 32/15 die Revision beim Bundesfinanzhof anhängig, so dass die Rechtsfrage noch nicht abschließend geklärt ist.