



# HEIKO BRAND

STEUERKANZLEI

Paul-Hartmann-Straße 61, 89522 Heidenheim

Fon: 07321 277 19-0 | Email: [info@steuerberater-brand.de](mailto:info@steuerberater-brand.de)

## 2017/2018

# Jahreswechsel – Hauseigentümer



## BRANDNEU

## DIE MANDANTEN INFORMATION

Wir sind unseren Mandanten ein zuverlässiger Partner in allen

Beratungssituationen, sei es bei der Beantwortung von

Spezialfragen oder auch bei der Lösung komplexer Probleme.

Sprechen Sie uns an!

Unsere Beratungsschwerpunkte liegen in den Bereichen

- Steuerberatung
- Existenzgründungen
- Firmenumstrukturierungen
- Unternehmens- und Wirtschaftsberatung

WEB: [www.stb-hdh.de](http://www.stb-hdh.de)

Email: [info@steuerberater-brand.de](mailto:info@steuerberater-brand.de)

Fon: +49 7321 277190

# BrandNeu-Info zum Jahreswechsel 2017/2018

## A. Steuer- und Bilanzrecht

### IV. Hauseigentümer



#### In weiteren BrandNeu-Infos zum Jahreswechsel 2017/2018

##### A. Steuer- und Bilanzrecht

- I. Unternehmer
- II. Kapitalgesellschaften und ihre Gesellschafter
- III. Arbeitgeber/Arbeitnehmer
- V. Kapitalanleger
- VI. Alle Steuerzahler

##### B. Wirtschaftsrecht

---

Sehr geehrte Mandantin, sehr geehrter Mandant,

nachfolgend informieren wir Sie über wichtige steuerliche Neuerungen und geben Ihnen Tipps für die Steueroptimierung noch rechtzeitig vor dem Jahreswechsel. Bitte beachten Sie: Diese Informationen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und können eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Bitte kontaktieren Sie uns daher bei Bedarf für ein persönliches Beratungsgespräch, damit wir für ihren Einzelfall alle erforderlichen Maßnahmen steueroptimiert gestalten können. Unser diesjähriges Zitat lautet:

**Wer alles mit einem Lächeln beginnt, dem wird das meiste Gelingen. (Dalai Lama)**

# BrandNeu-Info zum Jahreswechsel 2017/2018

## IV. Vermieter

### Mietverträge mit nahen Angehörigen

Verluste aus der Vermietung einer Immobilie an einen nahen Angehörigen werden dem Grunde nach steuerlich nur dann anerkannt, wenn die Regelungen des Mietvertrags tatsächlich durchgeführt werden und inhaltlich einem sog. **Fremdvergleich** standhalten. Daher sollte in jedem Fall darauf geachtet werden, dass die Miete und die Nebenkosten tatsächlich gezahlt und nicht lediglich mit einem wie auch immer begründeten Anspruch des Mieters gegen den Vermieter verrechnet werden. Auch eine Mietminderung durch den Mieter sollte tatsächlich durchgesetzt werden: Mindert der Mieter die Miete wegen eines geltend gemachten Mietmangels, darf er nicht ohne Weiteres die einbehaltene Differenz einfach an seinen Vermieter, den nahen Angehörigen, nachzahlen, wenn der Mangel immer noch besteht.

**Hinweis:** Jede Abweichung des Mietvertrags oder seiner Durchführung vom Üblichen macht den Mietvertrag aus Sicht des Finanzamts „verdächtig“ und könnte in eine Unterhaltsleistung uminterpretiert werden, so dass ein Verlust nicht mehr absetzbar wäre. Daher sollte neben einer Entrichtung der Miete per Überweisung bzw. Bankeinzug auch auf eine vertragsgemäße Betriebskostenabrechnung und die Bezahlung des Nachzahlungs- bzw. Erstattungsbetrags geachtet werden.

Der Verlust aus dem Mietvertrag mit dem nahen Angehörigen wird in voller Höhe nur dann anerkannt, wenn die vereinbarte Miete **mindestens 66 % der ortsüblichen Miete** beträgt. Der BFH hat inzwischen klargestellt, dass sich dies auf die ortsübliche **Warmmiete** bezieht. Anderenfalls wird der Verlust aus der Vermietung nur anteilig berücksichtigt. Mietverträge sollten deshalb regelmäßig darauf überprüft werden, ob die vereinbarte Warmmiete mindestens 66 % der ortsüblichen Warmmiete beträgt; ggf. sollte die Miete erhöht werden.

**Hinweis:** Das Abstellen auf die ortsübliche Warmmiete ist vorteilhaft, wenn die Betriebskosten ungewöhnlich hoch sind. Denn dann wird trotz einer zu geringen Kaltmiete die Relation zur ortsüblichen Warmmiete wieder hergestellt, weil die ungewöhnlich hohen Betriebskosten in die Prüfung einzubeziehen sind.

### Leerstand einer Immobilie

Steht eine bislang vermietete Immobilie aufgrund eines Auszugs des Mieters leer, können die Aufwendungen während der Dauer des Leerstands grundsätzlich als Werbungskosten abgezogen werden, sofern die **Vermietungsabsicht** nicht ausdrücklich aufgegeben wird. Allerdings geht dies dem BFH zufolge nicht, wenn die Immobilie aufgrund ihres baulichen Zustands nicht mehr vermietbar ist. Der Immobilienbesitzer muss sich dann um eine Sanierung oder Modernisierung kümmern, damit die Wohnung am Markt wieder vermietet werden kann. Nur wenn eine solche Sanierungs- bzw. Modernisierungsabsicht erkennbar ist, sind auch die Verluste aus der Zeit des Leerstands absetzbar.

**Hinweis:** Bei einer nicht baufälligen Immobilie reicht es aus, wenn der Immobilienbesitzer mit der Miete „nach unten“ geht oder Mietinteressenten auf andere Weise entgegenkommt, z. B. durch die Bereitschaft zum Abschluss kurzfristiger

Mietverträge. Bei einer baufälligen Immobilie wird dies aber nicht reichen, so dass hier nur eine Sanierung bzw. Modernisierung hilft.

Problematisch ist die BFH-Rechtsprechung für Wohnungseigentümer, die Mitglied in einer Wohnungseigentümergeinschaft sind und für eine Sanierung des gesamten Hauses die Mehrheit der Eigentümerversammlung benötigen. Ist eine solche Mehrheit nicht zu erwarten, droht die Nichtanerkennung der Verluste aus dem Leerstand der Wohnung; es kommt nicht darauf an, weshalb eine Sanierung unterbleibt.

### Abschreibungen bei Baumaßnahmen

Kosten für Baumaßnahmen innerhalb von drei Jahren nach dem Kauf der Immobilie werden den Anschaffungskosten des Gebäudes hinzugerechnet, wenn sie netto, d. h. ohne Umsatzsteuer, 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen. Man spricht hier von **anschaffungsnahen Aufwendungen**. Sie können nur über die gesetzliche Nutzungsdauer des Gebäudes, in der Regel 50 Jahre, abgeschrieben werden.

Der BFH hat den Begriff der anschaffungsnahen Aufwendungen **erweitert**. Zu den anschaffungsnahen Aufwendungen gehören auch Schönheitsreparaturen, wie z. B. das Tapezieren. Bei der Prüfung der 15 %-Grenze sind auch Kosten für Baumaßnahmen zu berücksichtigen, die ohnehin nachträgliche Anschaffungskosten darstellen, weil sie zu einer sog. Standardverbesserung in den Bereichen Heizung, Elektrik, Fenster oder Sanitär führen, z. B. Kosten für moderne Fenster. Entscheidend ist, dass die Kosten mit dem Erwerb der Immobilie im Zusammenhang stehen; damit gehören auch Kosten für die Beseitigung versteckter oder unvorhergesehener Mängel zu den anschaffungsnahen Aufwendungen. Im Gegensatz zur bisherigen Rechtsprechung kommt es auf einen engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit den übrigen Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen nicht mehr an.

**Beispiel:** A kauft eine Mietimmobilie zum Preis von 1,5 Mio. €; auf das Gebäude entfällt ein Kaufpreis von 1 Mio. €. In den drei Jahren nach dem Erwerb darf A maximal 150.000 € in Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen einschließlich Schönheitsreparaturen investieren, wenn er diese Kosten sofort im Jahr der Zahlung absetzen will. Wird dieser Betrag überschritten, kann A die Kosten für die Baumaßnahmen nur über 50 Jahre und damit mit 2 % jährlich absetzen.

Der Gesetzgeber nimmt von den anschaffungsnahen Aufwendungen aber **Erhaltungsaufwendungen** aus, die jährlich üblicherweise anfallen. Der BFH hat hierfür nun Beispiele entwickelt: Dabei handelt es sich z. B. um Wartungskosten für den Fahrstuhl oder die Heizungsanlage, um Ablesekosten oder um Kosten für die Beseitigung von Rohrverstopfungen und -verkalkungen. Diese Kosten sind in jedem Fall sofort absetzbar.

**Hinweis:** Wird das Gebäude unterschiedlich genutzt, z. B. im Erdgeschoss zu eigenen gewerblichen Zwecken und im darüber liegenden Geschoss zu fremden Wohnzwecken, ist die Prüfung, ob die 15 %-Grenze überschritten wird, pro Nutzungseinheit – im Beispiel also pro Geschoss – vorzunehmen.

# BrandNeu-Info zum Jahreswechsel 2017/2018

## Einbauküche muss einheitlich über zehn Jahre abgeschrieben werden

Neues gibt es auch bei der **Erneuerung einer Einbauküche** in einer vermieteten Wohnung. Der BFH hat seine Rechtsprechung geändert und behandelt eine Einbauküche nunmehr als bauliche Einheit, die auf zehn Jahre abzuschreiben ist. Bisher war eine Aufteilung der Kosten erforderlich, weil der BFH die Spüle und – je nach Region – auch den Küchenherd als Gebäudebestandteil angesehen hatte, so dass die Kosten insoweit sofort absetzbar waren; die übrigen Geräte und Möbel waren nach ihrer jeweiligen Nutzungsdauer abzuschreiben.

Eine Aufteilung ist nun nicht mehr erforderlich, sondern es kommt zu einer einheitlichen **Abschreibung über einen Zeitraum von zehn Jahren**. Die Abschreibung über zehn Jahre dürfte auch dann vorzunehmen sein, wenn erstmalig eine Einbauküche für eine bereits vorhandene Mietimmobilie angeschafft wird; der BFH hat dies jedoch noch nicht entschieden.

Die Finanzverwaltung hat sich dem BFH-Urteil bereits angeschlossen. Sie räumt Vermietern bei Erstveranlagungen **bis einschließlich 2016** ein Wahlrecht ein, ob die neue BFH-Rechtsprechung gelten soll und die Kosten der Einbauküche auf zehn Jahre abgeschrieben werden oder ob nach alter Rechtsauffassung die Kosten für die Spüle und – je nach regionaler Verkehrsauffassung – ggf. auch für den Herd sofort abziehbar sind und die übrigen Geräte und Möbel auf die jeweilige Nutzungsdauer abgeschrieben werden. In der Regel wird die alte Rechtslage günstiger sein.

**Hinweis:** Dieses Wahlrecht gilt nicht für die Steuererklärung für 2017. Hier ist bereits die neue Rechtsprechung zu beachten, nach der die Kosten über zehn Jahre abzuschreiben sind.

## Schuldzinsenabzug

### Werbungskostenabzug trotz Verkauf der Immobilie?

Schuldzinsen können Sie steuerlich als Werbungskosten ansetzen, wenn sie mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung in **wirtschaftlichem Zusammenhang** stehen. Dies setzt einen objektiven Zusammenhang mit der Überlassung eines Vermietungsobjekts zur Nutzung voraus. Nach der Veräußerung des Vermietungsobjekts entfällt ein solcher wirtschaftlicher Zusammenhang. Die Schuldzinsen dienen ab diesem Zeitpunkt der Überlassung von Kapital.

Auch ein Abzug als **nachträgliche Werbungskosten** bezogen auf die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung scheidet aus, wenn die Schuldzinsen auf Verbindlichkeiten entfallen, die durch den Veräußerungserlös hätten getilgt werden können. Das nicht zurückgeführte Darlehen lässt sich auch nicht ohne weiteres umdeuten und bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung aus anderen Objekten steuermindernd abziehen. Argumente wie die Fortführung der günstigen Darlehenskonditionen und die Reinvestitionsabsicht in ein neues Vermietungsobjekt genügen nicht. Ein Abzug als **vorweggenommene Werbungskosten** für erst künftig anzuschaffende Vermietungsobjekte **scheidet dagegen aus**.

**Praxistipp:** Gegen die Ablehnung des fortgesetzten Schuldzinsenabzugs ist ein Revisionsverfahren vor dem BFH anhängig. In Zweifelsfällen sollten wir daher Einspruch gegen Ihren Einkommensteuerbescheid einlegen und im Rahmen des

Einspruchsverfahrens auf die Entscheidung des BFH warten, um die Chance auf den Werbungskostenabzug zu wahren.

## Spekulationsfrist

### Gilt die Zehnjahresfrist auch für die selbst genutzte Ferienimmobilie?

Gewinne aus dem Verkauf einer Immobilie im Privatvermögen müssen als Spekulationsgewinne mit dem individuellen Steuersatz besteuert werden, wenn zwischen Kauf und Verkauf nicht mehr als zehn Jahre liegen. Entscheidend für die Berechnung dieser Zehnjahresfrist ist das Datum des Notarvertrags. Eine Ausnahme gilt für **selbst genutzte Immobilien**. Diese können jederzeit steuerfrei veräußert werden, wenn die Immobilie

- zwischen Anschaffung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde oder
- zumindest im Jahr der Veräußerung und den beiden Vorjahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden ist.

Es stellt sich die Frage, ob es auch bei **selbst genutzten Ferienimmobilien** möglich ist, diese unabhängig von der Zehnjahresfrist steuerfrei zu veräußern. Das FG Köln hat in einem solchen Fall eine **steuerfreie Veräußerung ausgeschlossen**. Nach seiner Ansicht dient die Nutzung einer Ferienwohnung nicht eigenen Wohnzwecken, sondern Erholungszwecken, so dass die Ausnahmeregelung nicht greift.

Gegen das Urteil wurde Revision eingelegt. Es bleibt abzuwarten, ob sich der BFH dieser engen Auslegung des Gesetzes anschließen wird.

**Bis dahin gilt aber:** Wollen Sie die Besteuerung des Veräußerungsgewinns rechtssicher vermeiden, sollten Sie eine Ferienimmobilie erst nach Ablauf der Zehnjahresfrist verkaufen.

## Grunderwerbsteuer

### Neues zum sogenannten einheitlichen Vertragswerk

Wenn Sie ein unbebautes Grundstück erwerben und anschließend bebauen lassen, müssen Sie damit rechnen, dass das Finanzamt nicht nur den reinen Bodenwert mit Grunderwerbsteuer belastet, sondern auch die Bauerrichtungskosten einschließlich Umsatzsteuer. Durch diese Ausweitung der Bemessungsgrundlage kann die Grunderwerbsteuer, die je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 % der Bemessungsgrundlage beträgt, schnell um mehrere tausend Euro höher ausfallen als ursprünglich eingeplant.

Hintergrund sind die Regelungen zum sogenannten **einheitlichen Vertragswerk**, die die Finanzverwaltung nun in gleichlautenden Erlassen zusammengefasst hat. Danach gilt:

- Ist ein bebautes Grundstück **Vertragsgegenstand**, ist dies für die Grunderwerbsteuer relevant, selbst wenn das Grundstück bei Abschluss des Kaufvertrags noch unbebaut ist.
- Bei **getrennten Verträgen** über den Kauf des Grundstücks und die Bauleistungen spricht für ein einheitliches

# BrandNeu-Info zum Jahreswechsel 2017/2018

Vertragswerk in Form eines rechtlichen Zusammenhangs, wenn

- die Vertragstexte miteinander verknüpft sind,
  - die Vereinbarungen in einer Urkunde zusammengefasst werden,
  - ein Gesamtpreis vereinbart ist,
  - der Bau bereits vor Vertragsschluss begonnen hat oder
  - eine Veräußerung des Grundstücks nur an diejenigen erfolgen darf, die vorher eine Treuhandvollmacht zum Abschluss der übrigen Verträge erteilt haben.
- Ein sachlicher Zusammenhang ist gegeben, wenn der Erwerber bei Abschluss des Grundstückskaufvertrags nicht mehr über das „Ob“ und „Wie“ der Bebauung frei entscheiden kann. Ausreichend ist auch ein faktischer **Zwang**, etwa wenn der Bauunternehmer seine Grundstücke nur an Interessenten veräußert, die mit ihm auch den Vertrag über eine anschließende Bebauung abschließen.

Es liegt jedoch kein einheitliches Vertragswerk vor, wenn der zunächst angebotene Generalübernehmervertrag für die Bebauung nach dem Abschluss des Grundstückskaufvertrags in **wesentlichen Punkten** geändert wird. In einem solchen Fall wird die Grunderwerbsteuer nur aus dem erworbenen Grundstück berechnet. Indizien für eine wesentliche Abweichung können beispielsweise die Änderung der Flächengrößen und/oder Baukosten um mehr als 10 % sein. Wesentlich wäre auch die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes, das für das Bauvorhaben prägend ist.

**Hinweis:** Planen Sie den Erwerb eines Grundstücks samt anschließender Bebauung, ist es in jedem Fall sinnvoll, vor Abschluss der Verträge mit uns Rücksprache zu halten. Wir können Sie über den zu erwartenden Grunderwerbsteueraufwand informieren und bei der Vertragsgestaltung behilflich sein. Sprechen Sie uns an!