

Steuern sparen für Immobilien-Eigentümer

So machen Sie alle Kosten und Aufwendungen geltend

Bearbeitet von
Dr. Ulrike Kirchhoff, Claudia Ziegelmayer

2. Auflage 2016. Buch. XIX, 268 S. Kartoniert
ISBN 978 3 406 66525 7
Format (B x L): 12,4 x 19,1 cm
Gewicht: 328 g

Steuern > Steuerrecht allgemein, Gesamtdarstellungen

Zu Leseprobe und Sachverzeichnis

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of increasing size. Below the main text, 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' is written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Beck-Rechtsberater

Steuern sparen für Immobilien-
Eigentümer

dtv

Beck-Rechtsberater

Steuern sparen

für Immobilien-Eigentümer

So machen Sie alle Kosten und
Aufwendungen geltend

Von Dr. Ulrike Kirchhoff und Claudia Ziegelmayr

2. Auflage

dtv

www.dtv.de
www.beck.de

Originalausgabe

dtv Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG,
Tumblingerstraße 21, 80337 München

© 2016. Redaktionelle Verantwortung: Verlag C.H. Beck oHG

Druck und Bindung: Druckerei C.H. Beck, Nördlingen

(Adresse der Druckerei: Wilhelmstraße 9, 80801 München)

Satz: ottomedien, Darmstadt

Umschlaggestaltung: Design Concept Krön, Puchheim

unter Verwendung eines Fotos von © ferkelraggae-fotolia.com

ISBN 978-3-423-50760-8 (dtv)

ISBN 978-3-406-66525-7 (C. H. Beck)



Geleitwort

Studien zufolge träumt jeder zweite Mieter in Deutschland vom Wohnen im Eigentum. Umfragen von Branchenfachverbänden zufolge wollen sogar 80% dieser Zielgruppe gerne Immobilieneigentum schaffen. Mit dem Erwerb von Eigentum verbinden Menschen die Vorstellung von Freiheit, Unabhängigkeit sowie das Streben nach der Bestätigung, für sich und ihre Familien etwas Dauerhaftes geschaffen zu haben, also ihrer sozialen Eigenverantwortung gerecht geworden zu sein. Neben dieser idealistischen Motivation bilden jedoch auch rein wirtschaftliche Motive die Grundlage für eine Kaufentscheidung. Immobilienbesitz steht nach wie vor – neben dem höheren Wohnwert – für hervorragende Altersvorsorge und attraktive Kapitalanlage. Gerade in Zeiten, wo bundesweit die Sicherheit der Renten infrage gestellt wird und die Finanzkrise andere Kapitalanlagemöglichkeiten nicht mehr vorteilhaft erscheinen lässt, wird die Investition in ein Haus oder in die eigene Wohnung allseits als richtige Entscheidung gesehen. Dabei kann die Immobilie ganz verschiedene Zwecke und Ziele erfüllen. So ist z. B. die inflationssichere Anlage mit Chance auf eine Wertsteigerung, Mietersparnis bei selbst genutztem Wohnungseigentum und schließlich eine (noch) steuerbegünstigte Absicherung von Familienangehörigen im Erb- und Schenkungsfall eine lohnende Aussicht. Der Weg zum eigenen Heim ist aber nicht nur ein Erfolgserlebnis, er führt auch über Stolperschwellen und Ärgernisse. Im Dschungel sich ständig ändernder steuerlicher und rechtlicher Rahmenbedingungen sind gerade für Laien Fehler vorprogrammiert. Der Kauf oder der Bau der eigenen vier Wände ist dabei aber in der Regel die höchste Geldbewegung eines privaten Haushaltes. Eine kleine Entscheidung in die falsche Richtung kann deshalb zu langfristigen und existenziellen Problemen führen. Eine richtige Entscheidung aber basiert auf breitem Fachwissen. Nur so kann man möglichen Fallstricken aus dem Weg gehen, kann bei seiner Entscheidung z. B. Standorte und Immobilientypen wählen, die langfristig die bestmögliche Chance auf eine positive Entwicklung am Markt haben. Es lohnt sich deshalb ein wenig Zeit in diese Lektüre zu

investieren. Die Autoren legen dabei Wert darauf, ihre Informationen in verständliche knappe Sprache zu verfassen. Viele Tipps und Tricks sind zudem eine kompetente und schnelle Unterstützung für Ihren optimalen Einstieg in den Kauf, Bau oder die Kapitalanlage.

Doch so manche Frage würden Sie als künftiger Eigentümer lieber persönlich besprechen. Dann stehen Ihnen professionelle Verbände zur Seite, die die Lösung von Problemen und die Antwort auf Fragen rund um die Immobilie zu ihrem Markenzeichen gemacht haben. Diese professionelle Hilfe finden Eigentümer und Vermieter bei uns – bei Haus & Grund. Wir beraten unsere Mitglieder bei allen immobilienrechtlichen Fragen und eben auch bei Fragen zum Mietrecht und zum Wohnungseigentum. Dabei spielt es keine Rolle, ob es um das Schönheitsreparaturen oder das Miteinander der Wohnungseigentümer geht, um Pflichten des Wohnungseigentumsverwalters, um Fragen der Betriebskostenabrechnung, um den Abschluss eines Mietvertrages oder den Erwerb von Wohnungseigentum.

Sie finden uns ganz in Ihrer Nähe. Haus & Grund Bayern ist der größte Landesverband der insgesamt 22 Landesverbände umfassenden Haus & Grund-Organisation. Mit 105 Ortsvereinen sind wir bayernweit zu finden und vertreten die Interessen der rund 130.000 bei uns organisierten privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer. Wir beraten Sie nicht nur bei Ihren Fragen rund um die Immobilie. Mindestens genauso wichtig ist die Vertretung Ihrer Interessen, also der Interessen der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Und das schaffen wir durch unsere dreigliedrige Organisation: die Ortsvereine in den Kommunen, die Landesverbände in den Bundesländern und der Bundesverband auf der Bundesebene. Haus & Grund Bayern ist dazu gut aufgestellt. Wir vertreten schlagkräftig Ihre Interessen im Freistaat Bayern. Und wenn Sie Probleme vor Ort haben – z. B. mit einem Miteigentümer, dem Hausverwalter oder Ihrem Mieter –, finden Sie die notwendige Hilfe in einem unserer Ortsvereine auch in Ihrer Nähe.

Rechtsanwalt *Gerhard Frieser*
1. Vorsitzender Haus & Grund Nürnberg

Vorwort

Jeder Bau- und Kaufwillige, jeder Immobilieneigentümer lernt sehr schnell, dass eine eigene Immobilie mehr bedeutet als das „Wohnen in den eigenen vier Wänden“. Bereits mit dem Bau oder Erwerb des Hauses sind eine Vielzahl von rechtlichen Beziehungen verbunden, die oft nicht ganz einfach zu durchschauen sind. Das gilt umso mehr, wenn die Immobilie selbst genutzt oder gar vermietet wird. Der Abschluss eines Mietvertrages, die Abrechnung der Betriebskosten – all das ist strengen rechtlichen Vorschriften unterworfen, die jeder Vermieter kennen und beachten muss.

Gleichzeitig ist die steuerrechtliche Seite zu berücksichtigen. Denn Kauf, Nutzung und ein späterer Verkauf der Immobilie unterliegt einer vielfältigen Besteuerung: Einkommensteuer, Grundsteuer, Umsatzsteuer und andere Steuerarten können fällig werden. Doch gleichzeitig gibt es verschiedene Möglichkeiten die Steuerbelastung zu mindern, wenn beispielsweise Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden oder staatliche Förderung zum Vermögensaufbau in Anspruch genommen wird.

Der vorliegende Ratgeber bietet einen Wegweiser durch die Vielzahl der rechtlichen und vor allem steuerrechtlichen Vorschriften rund um Erwerb und Nutzung der Immobilie: der selbstgenutzten, aber auch der vermieteten. Aus der täglichen Praxis heraus haben wir viele Hinweise für Sie zusammengestellt, die Ihnen das Dasein eines Immobilieneigentümers erleichtern. Viele Tipps, insbesondere viele der Steuertipps, sind bares Geld wert.

Der Ratgeber Steuern sparen für Immobilien-Eigentümer erscheint nun in 2. Auflage und wurde vollständig aktualisiert und überarbeitet. Das betrifft insbesondere den steuerrechtlichen Teil, da sich das Steuerrecht schnell und oft einschneidend ändert. Neu ist das Kapitel „Verträge zwischen nahen Angehörigen“, denn es hat sich gezeigt, dass dieses Thema in der Praxis von erheblicher Bedeutung ist.

Noch etwas hat sich mit der 2. Auflage geändert: das Autorenteam. Aus gesundheitlichen Gründen konnte Steuerberater Norbert Schneider die neue Auflage nicht bearbeiten. Deshalb hat RAin Claudia Ziegelmayer den steuerlichen Part übernommen.

München, im November 2015

*Dr. Ulrike Kirchhoff
Claudia Ziegelmayer*

Inhaltsübersicht

Geleitwort	V
Vorwort	VII
Inhaltsverzeichnis	IX
1. Kapitel	
Bau oder Kauf einer Immobilie	1
2. Kapitel	
Steuerliche Aspekte des Erwerbs	47
3. Kapitel	
Verwaltung des selbstgenutzten Wohneigentums	63
4. Kapitel	
Steuerliche Förderung der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken	71
5. Kapitel	
Die Verwaltung des vermieteten Wohneigentums	87
6. Kapitel	
Besteuerung der Vermietung von Grundvermögen	113
7. Kapitel	
Verträge mit nahen Angehörigen Mietverträge, Darlehensverträge, Arbeitsverträge	181
8. Kapitel	
Die Verwaltung des Wohnungseigentums	191
9. Kapitel	
Verkauf der Immobilie	205
10. Kapitel	
Steuern auf die Veräußerung einer Immobilie	217
11. Kapitel	
Immobilien vererben	231

12. Kapitel

Erbschaftsteuer bei Übertragung einer Immobilie 245

Sachverzeichnis 263

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	V
Vorwort	VII
Inhaltsübersicht	IX

1. Kapitel

Bau oder Kauf einer Immobilie	1
--	----------

I. Die Auswahlkriterien	1
--------------------------------------	----------

1. Das Grundstück	1
2. Welche Immobilie soll es sein?	4

II. Neubau von Immobilien	6
--	----------

1. Die Planung	6
2. Neubau in eigener Regie	6
3. Die Fremdvergabe	7

III. Erwerb von Neuimmobilien	8
--	----------

1. Besondere Auswahlkriterien	8
2. Erwerb vom Bauträger	9
3. Wichtige Kaufunterlagen	11

IV. Kauf von Bestandsimmobilien	12
--	-----------

1. Die Immobiliensuche	12
2. Auswahl von Bestandsimmobilien	13

V. Besonderheiten bei Eigentumswohnungen	15
---	-----------

VI. Erwerb vermieteter Immobilien	17
--	-----------

VII. Erwerb umgewandelter Wohnungen	18
--	-----------

VIII. Der Kaufvorgang	19
------------------------------------	-----------

1. Der Kaufvertrag	19
2. Kosten beim Immobilienerwerb	20
3. Der Grundbucheintrag	21

IX. Erwerb durch Zwangsversteigerung	22
X. Erwerb von Immobilien im Erbbaurecht	24
XI. Erwerb von Immobilien im Mietkauf	25
XII. Erwerb auf Renten- oder Leibrentenbasis	26
XIII. Die Finanzierung des Eigentumserwerbs	28
1. Der Fremdkapitalanteil	28
2. Das Eigenkapital	30
3. Darlehenskonditionen	33
4. Finanzierung durch Bausparverträge	36
5. Der Abschluss des Darlehens	37
6. Sicherung des Kredites	40
XIV. Staatliche Förderung des Eigentumserwerbs	43
2. Kapitel	
Steuerliche Aspekte des Erwerbs	47
I. Grunderwerbsteuer	47
1. Steuergegenstand	47
2. Bemessungsgrundlage	49
3. Steuersätze	51
4. Fälligkeit, Schuldner der Grunderwerbsteuer	52
5. Unbedenklichkeitsbescheinigung	53
6. Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung	53
7. Befreiung von der Grunderwerbsteuer	53
II. Kaufpreis und AfA Bemessungsgrundlage:	54
III. Umsatzsteuer	55
1. Vorsteuer aus Herstellungs-/Anschaffungskosten und Erhaltungsaufwendungen	55
2. Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug	56
a) Vorsteuerausweis in einer Rechnung	56
b) Zuordnung von Gebäuden zum unternehmerischen Vermögen	57
c) Keine Verwendung für vorsteuerschädliche Ausgangsumsätze	57

3. Vorsteuerberichtigung	60
3. Kapitel	
Verwaltung des selbstgenutzten Wohneigentums	63
I. Notwendige Versicherungen	63
1. Die Wohngebäudeversicherungen	64
2. Die Gewässerschadenhaftpflichtversicherung	66
3. Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung	66
4. Rechtsschutzversicherung	67
5. Hausratversicherung	67
II. Die regelmäßige Instandhaltung und Instandsetzung	68
III. Zahlungspflichten	69
4. Kapitel	
Steuerliche Förderung der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken	71
I. Einkommensteuer	71
1. Auslaufen der großen Übergangsregelung zur Nutzungswertbesteuerung, Streichung der Eigenheimförderung	71
2. Sonderausgabenabzug für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen gemäß § 10 f EStG ..	72
3. Riester-Rente	74
a) Grundprinzip der Riester-Rente	74
b) Möglichkeiten der Einbeziehung des selbstgenutzten Wohneigentums	74
c) Einführung der Förderung von Tilgungsleistungen	75
d) Nachgelagerte Besteuerung	75
4. Außergewöhnliche Belastungen § 33 EStG	77
5. Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen, § 35 a EStG	79
a) Haushalt des Steuerpflichtigen:	79
b) Haushaltsnahe Beschäftigung:	79
c) Haushaltsnahe Dienstleistungen:	81
d) Handwerkerleistungen	82

II. Grundsteuer	85
5. Kapitel	
Die Verwaltung des vermieteten Wohneigentums	87
I. Verschiedene Verwaltungsaufgaben	87
II. Vermietung	88
1. Auswahl des Mieters	88
2. Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz	90
3. Der Mietvertrag	92
a) Abschluss des Mietvertrages	92
b) Die Kautions	93
c) Wichtige Vertragsregelungen	95
4. Mietpreisfestlegung	97
5. Widerrufsrecht	99
III. Das Übergabeprotokoll	99
IV. Mieterhöhung	100
V. Die Betriebskosten	101
1. Die Vereinbarung der Betriebskosten	101
2. Verteilung der Betriebskosten	103
3. Die Betriebskostenabrechnung	104
4. Die Heizkosten	105
VI. Modernisierung und Instandsetzung	106
1. Instandhaltung und Instandsetzung	106
2. Die Modernisierungsmaßnahmen	107
3. Modernisierungsmieterhöhung	108
VII. Die Beendigung des Mietverhältnisses	109
1. Die Kündigung durch den Vermieter	109
2. Die Kündigung durch den Mieter	110
3. Wohnungsabnahme	110
6. Kapitel	
Besteuerung der Vermietung von Grundvermögen	113
I. Einkommensteuer	113

1. Einkünfteerzielungsabsicht	113
2. Überschusseinkünfte / Zufluss-Abflussprinzip	118
3. Einnahmen	119
4. Werbungskosten	122
a) Umfang der Werbungskosten	122
b) Finanzierungskosten	123
c) Geldbeschaffungskosten	129
d) Erhaltungsaufwendungen/Abgrenzung Anschaffungs- kosten/Herstellungskosten/Anschaffungsnahe Aufwen- dungen:	129
e) Betriebskosten	143
f) Verwaltungskosten	144
g) Abschreibung für Abnutzung (AfA)	144
h) Besonderheiten bei umsatzsteuerpflichtigen Mietverhält- nissen	150
i) ABC der Werbungskosten:	151
5. Berechnungsschema	159
6. Besonderheiten	160
a) Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen	160
b) Baudenkmäler	162
c) Maßnahmen an in Wohnungs- oder Teileigentum auf- geteilten Gebäuden	164
d) Gemischt genutzte Gebäude	165
II. Umsatzsteuer	167
1. Vorbemerkung	167
2. Überblick über die Besteuerung der Mietverhältnisse	169
3. Steuerbefreiung nach § 4 Nummer 12 UStG	170
4. Option für die Steuerpflicht	171
a) Voraussetzungen gemäß § 9 UStG	171
b) Selbstständig nutzbare Gebäudeteile	173
c) Nachweis der Voraussetzung	174
d) Umsatzsteuerpflichtigkeit des Mietverhältnisses	174
e) Erklärungs- und Voranmeldefristen	175
f) Umsatzsteuerausweis in einer Rechnung	175

III. Grundsteuer	176
1. Tatbestand	176
2. Steuerbefreiungen und -vergünstigungen	179
3. Festsetzung der Steuer und Rechtsmittel	180
7. Kapitel	
Verträge mit nahen Angehörigen Mietverträge, Darlehensverträge, Arbeitsverträge	181
I. Mietverträge	183
1. Ernstlich gewollt/Fremdvergleich	183
2. Rechtsmissbräuchliche Vertragsgestaltung	184
3. Tatsächliche Durchführung	185
II. Darlehensverträge	185
1. Ernstlich gewollte Vereinbarung/Fremdvergleiche	185
2. Durch Schenkung begründete Darlehen	186
3. Darlehen zur Finanzierung von Anschaffungs- oder Her- stellungskosten	186
4. Gestaltungsmissbrauch / Scheingeschäft	187
5. Höhe der Zinsen – ein Schenkungssteuerproblem	187
6. Arbeitsverträge	188
8. Kapitel	
Die Verwaltung des Wohnungseigentums	191
I. Allgemeine Fragen der Verwaltung	191
II. Fremdverwaltung oder Selbstverwaltung	192
III. Die Aufgaben des Verwalters	193
1. Die Stellung des Verwalters	195
2. Welche Leistungen muss der Verwalter erbringen?	196
3. Wie wird der Verwalter vergütet?	196
4. Wie endet die Verwaltungstätigkeit?	197
IV. Die Wohnungseigentümerversammlung	199
V. Verwaltung des Sondereigentums	200
VI. Das Hausgeld	200

VII. Instandhaltung und Instandsetzung	201
VIII. Versicherungen	203
9. Kapitel	
Verkauf der Immobilie	205
I. Die Käufersuche	205
1. Der Verkauf in Eigenregie	206
2. Die Vermittlung durch einen Makler	207
II. Der Verkaufsprozess	209
III. Besonderheiten beim Verkauf vermieteter Immobilien ...	210
IV. Besonderheiten beim Verkauf von Eigentumswohnungen	212
1. Verkauf des Sondereigentums	212
2. Veräußerungsbeschränkungen	212
3. Haftung	214
4. Verkauf vermieteter Eigentumswohnungen	215
10. Kapitel	
Steuern auf die Veräußerung einer Immobilie	217
I. Einkommensteuer	217
1. Grundsatz der Steuerfreiheit	217
2. Ausnahmen	217
a) Private Veräußerungsgeschäfte	217
b) Gewerblicher Grundstückshandel	222
II. Umsatzsteuer	225
1. Überblick	225
2. Geschäftsveräußerung im Ganzen	225
3. Option für die Steuerpflicht	228
4. Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers	229
11. Kapitel	
Immobilien vererben	231
I. Die gesetzliche Erbfolge	231
1. Die Grundregel	231
2. Die Ehepartner	232

3. Der „Voraus“	234
4. Die Kinder	234
II. Das Testament	235
1. Die Errichtung des Testaments	235
2. Der Inhalt des Testaments	236
3. Die Änderung des Testaments	236
4. Der Pflichtteil	237
III. Der Erbvertrag	237
IV. Die vorweggenommene Erbfolge	238
1. Die Schenkung des Grundstücks	239
2. Der teilentgeltliche Erwerb	239
3. Grundstücksübertragung gegen Leibrente	239
V. Vollentgeltlicher Erwerb	240
VI. Sicherungsmöglichkeiten	240
1. Das Wohnungsrecht	241
2. Der Vorbehaltsnießbrauch	242
VII. Rückübertragung der Immobilie	242
12. Kapitel	
Erbchaftsteuer bei Übertragung einer Immobilie	245
I. Überblick	245
II. Bewertung des Grundvermögens	246
1. Gemeiner Wert	246
2. Unbebaute Grundstücke	246
3. Bebaute Grundstücke	247
a) Zuordnung	247
b) Vergleichswertverfahren	248
c) Sachwertverfahren	249
d) Ertragswertverfahren	251
e) Sonderfälle	254
4. Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes	254
III. Verschonungsregelungen für Grundvermögen	256

1. Verschonungsabschlag für vermietete Wohnimmobilien	256
2. Steuerbefreiung des Familienwohnheims	257
a) Schenkung an den Ehegatten bzw. Lebenspartner	257
b) Vererbung an den Ehegatten bzw. Lebenspartner	257
c) Vererbung an Kinder und Kinder verstorbener Kinder ...	258
IV. Berücksichtigung von Schulden und Verbindlichkeiten	259
V. Freibetrag	261
VI. Steuersätze	261
Sachverzeichnis	263