

Die Immobilie als Investitionsobjekt

Vermietung und Verpachtung im Privatvermögen (Teil 1)

Text: Dr. Jörg Schade und Laura Stüwe



46

In Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit und niedriger Zinsen suchen viele Anleger nach langfristigen und stabilen Investitionsmöglichkeiten. Dabei sind Immobilien als Vermietungsobjekte hoch im Kurs. Sie bieten im Alter die Möglichkeit, die Liquiditätsslage durch zusätzliche Einkünfte zu verbessern und damit die Altersvorsorge zu optimieren. Da die Vermietungseinkünfte steuerpflichtig sind, sind viele steuerliche Aspekte zu beachten. Dieser Text beleuchtet die wichtigsten steuerlichen Aspekte im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie im Privatvermögen. Die Gestaltung des Kaufvertrages ist dabei von maßgeblicher Bedeutung.

Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Boden und Gebäude

In der Praxis kommt es häufig zum Abschluss eines Kaufvertrages ohne Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters. Das führt dazu, dass in den Kaufverträgen ein einheitlicher

Kaufpreis festgelegt wird, ohne eine Aufteilung auf Grund und Boden und Gebäude vorzunehmen. Da man im Rahmen der Vermietungseinkünfte nur den Kaufpreis des Gebäudes steuerlich wirksam abschreiben kann, steht man schon an dieser Stelle vor der ersten Hürde im Rahmen der Steuererklärung. Wie teilt man diesen Kaufpreis jetzt auf? Dabei sei erwähnt, dass je höher der Anteil am Gebäude ist, desto höher die Abschreibung und damit das steuerliche Einsparpotenzial ausfällt. Eigentlich könnte die Sache einfach sein. Man weiß, wie groß das Grundstück ist und man kann den Bodenrichtwert ermitteln. Eine Multiplikation beider Faktoren würde zu dem korrekten Wert des Grund und Bodens führen. Leider akzeptiert das Finanzamt eine solche Vorgehensweise nicht. Es wurden diverse typisierende Verfahren entwickelt, mit denen man laut Ansicht der Finanzverwaltung eine Kaufpreisaufteilung vornehmen soll. Dazu zählen das Ertragswert-, das Sachwertverfahren und das Verfahren unter Hinzuziehung der Immobilienwertermittlungsverordnung. Häufig kommen diese Methoden zu einem höheren

Wert des Grund und Bodens als die einfache Multiplikation von Quadratmetern mit Bodenrichtwert. Dies kann zum unnötigen Verlust vom Abschreibungspotenzial führen. Wie lässt sich das vermeiden? Der Bundesfinanzhof hat mit Urteil vom 20. September 2022 (Az. IX R 12/21) entschieden, dass eine im Kaufvertrag vereinbarte Aufteilung des Kaufpreises grundsätzlich steuerlich anzuerkennen ist, solange sie nicht zum Schein getroffen wurde und die realen Wertverhältnisse nicht grundlegend verfehlt. Aus diesem Grund empfiehlt es sich, die Aufteilung des Kaufpreises unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung und der Hinzuziehung eines Steuerberaters bereits im Kaufvertrag vorzunehmen. Für den Verkäufer hat diese Aufteilung keinerlei Nachteile, während sie für den Käufer steuerliche Vorteile bietet und Streitigkeiten mit dem Finanzamt vorbeugen kann.

Gesonderte Aufführung von miterworbenem Inventar

Häufig werden Einbauküchen oder anderen Einbaumöbeln mit erworben. Auch hier macht es Sinn, den Kaufpreis für diese Gegenstände extra zu vereinbaren und im Kaufvertrag auch gesondert aufzuführen. Warum gilt diese Empfehlung? Ohne gesonderte Aufführung im Kaufvertrag unterliegt der gesamte Kaufpreis der Grunderwerbsteuer. Grunderwerbsteuer ist allerdings nicht auf erworbenes Inventar zu entrichten. Auch hier sollte man einen realistischen Wert ansetzen. Neben der Ersparnis der Grunderwerbsteuer kommt es außerdem zu einer deutlich kürzeren Abschreibungsdauer für diesen Teil des Kaufpreises. Während ein Gebäude je nach Baujahr und Erwerbszeitpunkt auf 40, 50 oder 33 Jahren abzuschreiben ist, kann eine gebrauchte Küche je nach Alter beispielsweise zwischen 5 und 10 Jahren abgeschrieben werden.

Achtung bei Immobilien mit hohem Renovierungsbedarf

Normalerweise kann man Renovierungskosten sofort als Werbungskosten von der Steuer absetzen. Je höher die Kosten, desto mehr steuerliches Einsparpotenzial. Hiervon gibt es allerdings eine sehr wichtige Ausnahme, und zwar die sogenannte 15 Prozent-Regelung. Diese bezieht sich auf die sogenannten anschaffungsnahen Herstellungskosten (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG) und besagt, dass wenn die Renovierungskosten, die von einem Vermieter innerhalb der ersten drei Jahre nach Anschaffung einer Immobilie aufgewendet werden, mehr als 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes (nicht des Gesamtobjektes!) netto übersteigen, diese nicht mehr sofort als Werbungskosten abzugsfähig sind, sondern als anschaffungsnahen Herstellungskosten gelten und zusammen mit dem Kaufpreis über die gewöhnliche Abschreibungsdauer der Immobilie abgeschrieben werden müssen (zum Beispiel 40 oder 50 Jahren). Diese Pflicht zur Abschreibung führt

dazu, dass die steuerliche Auswirkung über einen sehr langen Zeitraum gestreckt wird. Das Finanzamt überwacht den maßgeblichen Dreijahreszeitraum und kann bereits erlassene Bescheide rückwirkend ändern, wenn es im Laufe dieses Zeitraumes zu einer Überschreitung kommt. In einem solchen Fall werden entsprechend auch Zinsen festgesetzt. Bei dieser Regelung ist Obacht geboten, denn der Wortlaut des Gesetzes ist nicht eindeutig. Folgendes ist zu beachten:

- Der dreijährige Zeitraum beginnt erst dann, wenn das wirtschaftliche Eigentum (§ 39 Abs. 2 Nr. 1 AO) übergegangen ist. Maßgebend ist also der Zeitpunkt, zu dem Besitz, Nutzen und Lasten übergehen, nicht das Datum des Kaufvertrages.
- Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten, die jährlich üblicherweise anfallen, sind nicht einzubeziehen, z.B. Wartung der Heizung. Bei Eigentumswohnungen sind auch die Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage für Renovierungszwecke in die Grenze einzubeziehen. Das kann ein hohes Risiko darstellen, wenn eine Eigentumswohnung in einem Gebäude mit Renovierungsstau gekauft wird und die Eigentümerversammlung beispielsweise beschließt im maßgeblichen Zeitraum entsprechend kostspielige Maßnahmen durchzuführen.
- Es kommt nicht auf die Bezahlung der Aufwendungen, sondern auf die Ausführung der Maßnahmen innerhalb des Dreijahreszeitraums an. Dabei vertritt die Finanzverwaltung die Auffassung, dass die Maßnahme zum Ende des Zeitraums nicht einmal abgeschlossen sein muss. Daher ist es keine Lösung nur die Bezahlung der Rechnungen zu verschieben. Bei Maßnahmen, die sich über den dreijährigen Zeitraum hinaus erstrecken, hat folglich zum Ablauf des dritten Jahres eine Aufteilung zu erfolgen. Der Teil der Aufwendungen, der auf innerhalb des dreijährigen Zeitraums durchgeführte Maßnahmen entfällt, ist für Zwecke des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG zu berücksichtigen. Der restliche Teil fällt aus der Berechnung heraus. Ziehen sich Baumaßnahmen über den Dreijahreszeitraum hin, sollten von den Bauunternehmern deshalb Aufstellungen, über die bis zum Ablauf des Zeitraums getätigten Baumaßnahmen angefordert werden.

Fazit

Eine steuerliche Beratung im Vorfeld des Kaufes einer Immobilie ist sehr empfehlenswert, kann unnötigen Ärger mit dem Finanzamt vermeiden und Ihnen dazu helfen, die richtige Entscheidung beim Erwerb der Immobilie zu treffen. ○

Dr. Jörg Schade, Dipl.-Kfm., Steuerberater und Wirtschaftsprüfer und Laura Stüwe, Steuerberaterin, beide BUST-Steuerberatungsgesellschaft mbH, Hannover

47