



## Kaufpreisaufteilung auf Grund und Boden und Gebäude

**BFH vom 10.10.2000** (IX R 86/97) **und vom 29.05.2008** (IX R 36/06)



### **Früher Restwertmethode:**

Kaufpreis abzgl. Bodenwert Grundstück  
= Anschaffungskosten Gebäude

### **Heute Verhältnismethode:**

Wertverhältnisse lt. Sachwertverfahren  
(BMF vom 11.05.2017 als Hilfsmittel)

## Kaufpreisaufteilung auf Grund und Boden und Gebäude

**BFH Vom 16.09.2015** (IX R 12/14) und **FG D'dorf vom 19.01.2016** (13 K 1496/13 E)

### Kaufvertrag:

Kaufpreis  
1.000.000 €;  
300.000 €  
Grundstück  
und 700.000 €  
Gebäude  
mit/ohne (Ertrags-  
wert-) Gutachten



Boden-  
richtwert  
500 €/qm

- ⇒ sowohl Sachwert- als auch Ertragswertverfahren zulässig
- ⇒ bei wesentlicher Abweichung zum SWV hat FA die Angemessenheit prüfen

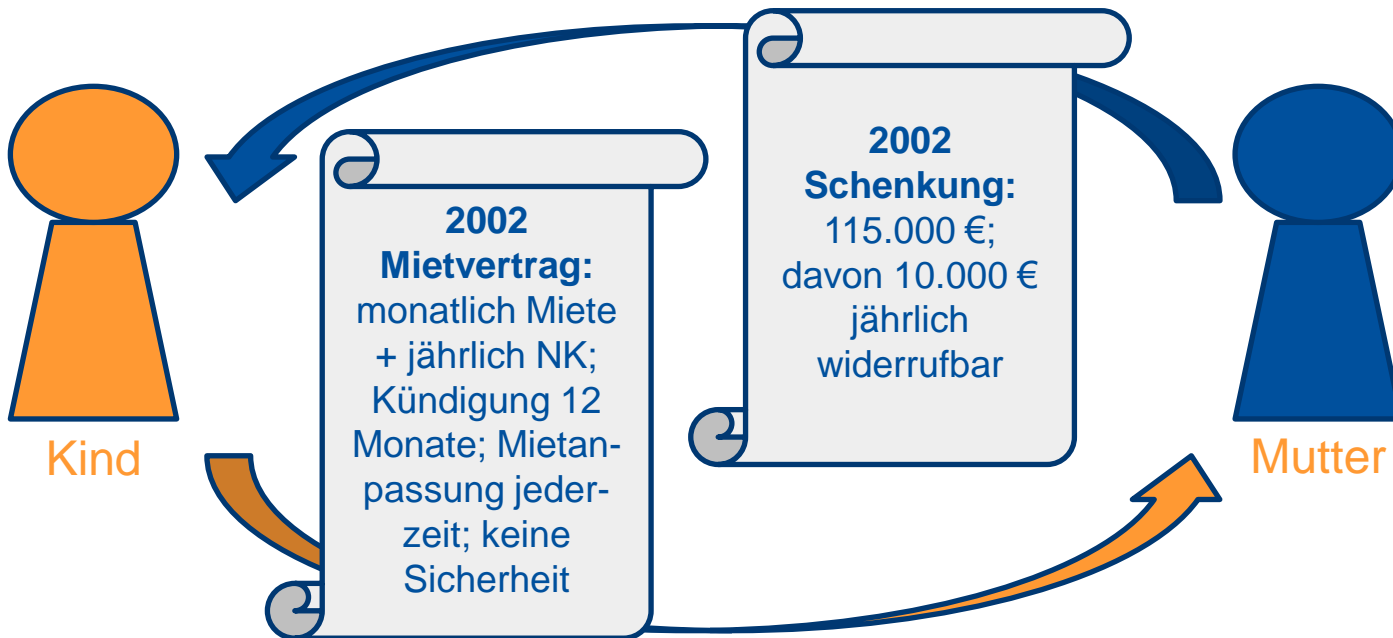
## Vermietung an nahe Angehörige gem. § 21 Abs. 2 EStG

**BFH vom 10.05.2016** (IX R 44/15)

- Risiko der Aufteilung in entgeltlichen und unentgeltlichen Teil, wenn unter 66% der ortsüblichen Miete (=> Werbungskosten nur anteilig abziehbar)
- allgemeine Voraussetzungen
  - Mietvertrag geschlossen, wie vereinbart durchgeführt und fremdüblich
- was ist ortsübliche Miete?
  - Brutto- bzw. Warmmiete: Kaltmiete zzgl. der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten
  - Kaltmiete aus vorheriger Fremdvermietung -> aktueller örtlicher Mietspiegel -> verwaltungseigene Mietwertkalkulatoren -> Immobilienportale -> Indexierung
  - zusätzlich mitvermietete Einbauten beachten

## Vermietung an nahe Angehörige gem. § 21 Abs. 2 EStG

BFH vom 04.10.2016 (IX R 8/16)



- ⇒ Zusammenhang Schenkung/Mietvertrag kritisch; hätte ein Fremder nicht getan
- ⇒ voraussetzungsloser Schenkungswiderruf zivilrechtlich nicht zulässig
- ⇒ Nebenkosten nur jährlich, Kündigungsdauer, jederzeitige Mietanpassung und keine Sicherheit nicht nur geringfügige Abweichungen vom Üblichen

## Haushaltsnahe Dienstleistungen/Handwerkerleistungen

### BMF-Schreiben vom 09.11.2016 zu § 35a EStG mit ABC

- abziehbar von der Einkommensteuerschuld sind
  - 20% der haushaltsnahen Beschäftigung (Minijobber) – max. 510 € p.a.
  - 20% der haushaltsnahen Dienstleistungen bis max. 20.000 € (4.000 €) EStG; (Arbeitskosten; Fahrt-, Maschinen- und Entsorgungskosten, Verbrauchsmittel)
  - 20% der Handwerkerleistungen bis max. 6.000 (1.200 €)
- Voraussetzungen
  - haushaltsnah
  - unbare Zahlung (Belegvorlage auf Anforderung des Finanzamtes bzw. Bescheinigung bei WEG)
  - nicht als Betriebsausgabe, Werbungskosten oder außergewöhnliche Belastung abziehbar und auch nicht Teil einer öffentlichen Förderung

## Haushaltsnahe Dienstleistungen

### Beispiele

Reinigungsservice  
f.d. Wohnung

50% der AuPairs-  
Aufwendungen  
(wenn nicht als Kinderbe-  
treuung abgezogen)

Versorgung und  
Betreuung eines  
Haustiers (im Haus)

Leistungen unmittelbar über  
die Grundstücksgrenze, z.B.  
Winterdienst (wenn Verpflichtung)

Pflegedienst

Umzugs-  
dienstleistung

Baukostenzuschüsse  
der öff. Hand - anhängig

Gartenpflege  
(Anlegen des Gartens ist  
Handwerkerleistung)

Notrufsystem im  
Rahmen des  
„Betreuten Wohnens“

Schornsteinfeger  
(auch Messung)

## „Anschaffungsnaher Aufwand“

**BFH vom 14.06.2016** (IX R 22/15 und IX R 25/14)

KaufV 5-Fam.-Haus  
Kaufpreis rd. 200.000 €  
(Gebäude rd. 160.000 €)

### Instandsetzung/Modernisierung in ersten drei Jahren

- Bäder in 2 Wohnungen
- Austausch von Fenstern
- Verlegen von Fußböden
- Elektroinstallationsarbeiten
- Streichen von Wänden
- Austausch eines Gasheizgeräts EG
- Reparatur Dach/Fassade
- Erneuerung Gasleitung/Heizungsanlage

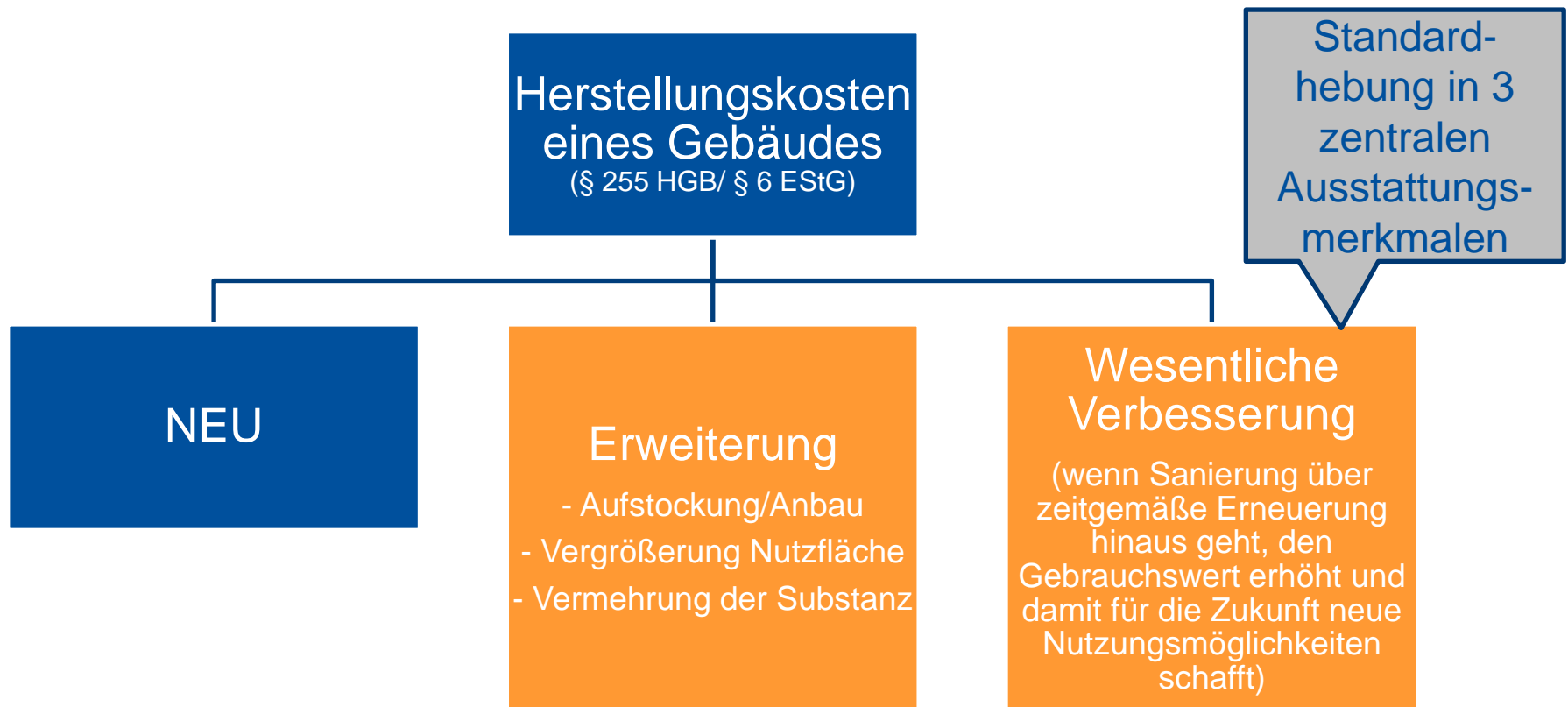
rd. 45' € Werbungskosten  
(rd. 38' € ohne USt)

überwiegend regelmäßiger  
Erhaltungsaufwand?

- ⇒ Begriff der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen i.S.d. § 6a Abs. 1 Nr. 1a EStG als „bauliche Maßnahmen, durch die Mängel oder Schäden an vorhandenen Einrichtungen oder am Gebäude selbst beseitigt werden oder das Gebäude in zeitgemäßen Zustand versetzt wird“
- ⇒ Begriff umfasst auch Herstellungskosten und Schönheitsreparaturen
- ⇒ es erfolgt keine Aufteilung der Wohnungen, wenn einheitliche Nutzung besteht



## „Wesentliche Verbesserung“ oder „Sanierung in Raten“ BMF-Schreiben vom 18.07.2003 und OFD NRW vom 14.03.2017



## Erneuerung der Einbauküche

**BFH vom 14.06.2016** (IX R 14/15)

Elektrogeräte  
und Einzelmöbel  
als geringwertige  
Wirtschaftsgüter  
(AK je < 410 €)?



Spüle und Herd als sofort  
abziehbarer Erhaltungs-  
aufwand, da Erneuerung  
unselbständiger Gebäude-  
bestandteile?

- ⇒ Einbauküchen heute Scheinbestandteil des Gebäudes
- ⇒ Aufwendungen für die vollständige Erneuerung einer Einbauküche (Spüle, Herd, Einbaumöbel und Elektrogeräte) in einem vermieteten Immobilienobjekt sind nicht als Erhaltungsaufwand sofort abziehbar
- ⇒ bei einer Einbauküche mit ihren einzelnen Elementen handelt es sich um ein einheitliches Wirtschaftsgut, das auf zehn Jahre abzuschreiben ist

## Fotovoltaik bei Vermietungseinkünften

### Wichtige steuerliche Aspekte



- Steuerpflichtige Einkünfte aus Gewerbebetrieb
  - Risiko der Infektion anderer Einkünfte, wenn gewerbliche Einkünfte entweder  $> 3\%$  oder  $> 24.500 \text{ €}$
  - Investitionsabzugsbetrag und Sonderabschreibungen möglich
- i.d.R. Gewinnermittlung durch Einnahmen-Überschussrechnung - EÜR (Einspeisevergütung zzgl. Teilwert des selbst verbrauchter Stroms – vereinfachend  $0,2 \text{ €/kwh}$  – abzgl. AfA – 20 J. – und laufende Kosten)
- Gewerbesteuer-Freibetrag von  $24.500 \text{ € p.a.}$  (i.d.R. pro Anlage)
- Umsatzsteuer-Pflicht, wenn Einnahmen  $> 17.500 \text{ € p.a.}$  (darunter Option möglich) – VorSt-Abzug, Abgabe USt-Voranmeldungen

## Steuerfreier Verkauf von Immobilien nach 10 Jahren

**BFH vom 10.02.2015** (IX R 23/13)



- ⇒ maßgeblich ist schuldrechtliche Verpflichtung
- ⇒ bei vollmachtloser Vertretung Zeitpunkt der Genehmigung maßgeblich

## Steuerfreier Verkauf von Immobilien nach 10 Jahren


**BFH vom 23.08.2016** (IX R 15/16)

KaufV Ankauf  
03.03.1998

Überlassung an studierende  
Tochter, die ab 25. Lj. kein  
Kindergeld mehr bekam

KaufV Verkauf  
< 10 Jahre

nach § 23 EStG auch steuerfreier Verkauf unter 10 Jahren möglich, wenn

- durchgehend nur zu eigenen Wohnzwecken genutzt oder  erfüllt?
- Nutzung zu eigenen Wohnzwecken zumindest im Jahr der Veräußerung und den beiden Vorjahren erfolgte

- ⇒ eigene Wohnzwecke auch bei unentgeltlicher Überlassung an Kind (i.S.v. § 32 EStG)
- ⇒ nicht einschlägig, wenn kein Kindergeldanspruch mehr besteht

## Immobilien-Gesellschaften

### Die GmbH

- Gesellschaft als Risiko-Schutz
- Steuerbelastung von 15% KSt zzgl. SolZ (wenn Gewinne thesauriert werden) - auch für Veräußerungsgewinn der Immobilie
- Ausschüttung oder Verkauf der GmbH zusätzlich steuerpflichtig (60% x Steuersatz)
- GewSt-frei nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG
- GrESt-freie Teilübertragbarkeit bis zu 95% in 5 Jahren



**Fazit:** Eignet sich bei geringer Chance auf Wertsteigerung und geringem Eigenkapital zur Tilgungsmaximierung

## Immobilien-Gesellschaften

### Die gewerbliche GmbH & Co. KG

- Gesellschaft als Risiko-Schutz
- Steuerbelastung i.d.R. bis zu 45% Einkommensteuer zzgl. SolZ und ggf. KiSt
- Verkauf der Immobilie oder der GmbH & Co. KG zusätzlich steuerpflichtig
- GewSt-frei nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG
- GrESt-freie Teilübertragbarkeit bis zu 95% in 5 Jahren



**Fazit:** Eignet sich bei geringer Chance auf Wertsteigerung und hohem Eigenkapital, wenn Überschüsse benötigt werden

## Immobilien-Gesellschaften

### Die vermögensverwaltende GmbH & Co. KG

- Gesellschaft als Risiko-Schutz (besser als GbR)
- Steuerbelastung bis zu 45% Einkommensteuer zzgl. SolZ und ggf. KiSt
- keine Gewerbesteuer, da nicht gewerblich
- steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren möglich
- GrESt-freie Teilübertragbarkeit bis zu 95% in 5 Jahren



**Fazit:** Eignet sich bei hoher Chance auf Wertsteigerung



**Vielen Dank!**

**Ihre Fragen?**

[www.zepturm-adamsen.de](http://www.zepturm-adamsen.de)