

Monatsticker März 2021 – Immobilie im Steuerrecht



Gleich geht's los!
Start um 18:00 Uhr

Ihr Referent

Steuerberater

Patrick Mohaupt

Testamentsvollstrecker

ETL ADVIMED Hamburg

Banksstraße 4

20097 Hamburg



Tel.: (040) 30 37 37 9-0

E-Mail: advimed-hamburg@etl.de

Web: www.advimed-hamburg

Themen im Überblick:

1. Allgemeines
2. Betriebsvermögen / Privatvermögen
3. Betriebsausgaben / Werbungskosten
4. Abschreibung
5. Anschaffungsnahe Herstellungskosten
6. Einkünfte und Liquidität
7. Vermietung von Ferienimmobilien
8. Denkmalschutzabschreibung
9. Vermietung an nahe Angehörige
10. Immobilien GmbH & Co. KG
11. Privat genutzte Immobilie

Allgemeines

- Preisentwicklung: „Die Spitze des Eisbergs ist noch nicht erreicht“
 - Wertsteigerungen rückläufig aber die Preise steigen stetig
 - Metropolregionen / wirtschaftsstarken Ballungsräume weiter im Fokus
- Auswirkung der Corona Pandemie auf den Immobilienmarkt
- Aktuelle Immobilienpreise und Indexentwicklung in Deutschland

Betriebsvermögen/Privatvermögen

Immobilie - Betriebsvermögen/ Privatvermögen

- Betriebsvermögen:
 - Nutzung für Gewinneinkunftsarten
 - Aktivierung - Abschreibung - dauerhafte steuerliche Verhaftung
 - Buchwertübertragungsmöglichkeiten
 - Neugründung einer Gesellschaft (Achtung ErbStG / GrEStG)
 - Nutzungsänderung und Übertragung von Buchwerten
 - Steuerliche Rücklagen für Ersatzbeschaffung
 - Entnahme und Veräußerung (Aufdeckung der stillen Reserven)
 - Betriebsveräußerung im Ganzen – steuerliche Erleichterung
 - Betriebsaufspaltung (Exkurs)
- Privatvermögen:
 - Nutzung für Überschusseinkunftsarten
 - Aktivierung - Abschreibung – Spekulationsverhaftung „Spekulationsteuer“
 - Nicht steuerbare Veräußerung
 - Privatnutzung der Immobilie und Verkauf
 - Selbstnutzung
 - unbebaute Grundstücke, Sonderfall
 - gewerblicher Grundstückshandel (3-Objekt-Grenze)

Betriebsausgaben/Werbungskosten

Immobilie - Betriebsausgaben/Werbungskosten

Ausgaben im Zusammenhang mit der Erzielung von Einkünften (Gewinn/Überschuss)

Beispiele:

- Abschreibungen
- **Geldbeschaffungskosten**
- Kreditzinsen
- Grundsteuer
- Versicherungen
- Verwaltungskosten (Hausverwaltung)
- Energie und Wasser
- Müllabfuhr
- Wartungskosten
- Instandhaltungsarbeiten / Hausmeister
- **Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage**
- Fahrtkosten
- **ggf. Kosten des Arbeitszimmer**
- ...

Abschreibung

Anschaffungs- oder Herstellungskosten

- sind nicht sofort im ersten Jahr abzugsfähig sondern werden über mehrere Jahre verteilt

Anschaffungsnebenkosten

- Notar- und Vertragskosten
- Gerichtskosten
- **Grunderwerbsteuer (Exkurs)**
- Maklerkosten
- Fahrtkosten im Kaufzusammenhang
- ...

Grund und Boden

- Der Anteil für den Erwerb des Grund und Bodens kann **nicht** abgeschrieben werden

Höhe der Abschreibung

- In den meisten Fällen sind es 2 % der Anschaffungskosten im Jahr (§ 7 Abs. 4 Nr. 2 a EStG)
- Ist das Gebäude vor dem 1. Januar 1925 fertiggestellt, dann 2,5 %
- Gebäude die zu einem Betriebs- oder Praxisvermögen gehören und nicht Wohnzwecken dienen, werden mit 3 % abgeschrieben (z.B. Alten- und Pflegeheime)

Sonderabschreibungen

- Für Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen nach § 7i EStG
- Für Gebäude in ausgewiesenen Sanierungsgebieten nach § 7h EStG

Beispiel:

Ermittlung und Aufteilung der Anschaffungskosten

	Gebäude EUR	Grund- und Boden EUR	Aufzuteilen EUR
Kaufpreis lt. Kaufvertrag			550.000,00
Grunderwerbsteuer			24.750,00
Gerichtskosten			441
Notarkosten			3.878,75
Gesamt			579.069,75
Anteil Grund- und Boden ca. 15% der Anschaffungskosten			
Aufteilung	492.209,29	86.860,46	579.069,75
Abschreibung jährlich 2 % vom Gebäudewert:			9.844,19

Anschaffungsnahe Herstellungskosten

Immobilie - Anschaffungsnahe Herstellungskosten

Überwachungszeitraum 3 Jahre

- Werden innerhalb von **drei Jahren mehr als 15 %** der Anschaffungskosten **des Gebäudes** für Instandhaltungen und Renovierungen investiert (immer Nettobetrag), sind diese Kosten (nachträglich) als Anschaffungskosten anzusetzen und werden abgeschrieben (rückwirkende Änderung der Steuerveranlagung)
- Rechnungsbeträge immer Netto
- Verteilung über die Abschreibungsdauer (50 oder 40 Jahre)
- Ausgenommen sind regelmäßig anfallenden Instandhaltungen oder Wartungen

Einkünfte und Liquidität

Immobilie - Einkünfte und Liquidität

250.000 Euro 2% AfA, 3% Tilgung	Einkünfte EUR	Liquidität EUR
Mieteinnahmen	850,00	850,00
Umlagen	250,00	250,00
Einzahlung Rücklage	0,00	-60,00
umlagefähige Kosten	-250,00	-250,00
nicht umlagefähige Kosten	-80,00	-80,00
Abschreibung	-416,00	0,00
Zinszahlung	-250,00	-250,00
Tilgungszahlung	0,00	-625,00
	104,00	-165,00

Vermietung von Ferienimmobilien

Immobilie - Vermietung von Ferienimmobilien

- Achtung: Umsatzsteuer bei Überschreitung der Kleinunternehmengrenze!
- § 12 Abs. 2 Nr. 11 UStG: kurzfristige Vermietung ist umsatzsteuerpflichtig
- Steuersatz: 7 %
- Als kurzfristig gilt eine Vermietung bis zu 3 Monaten
- Kein Nachteil ohne Vorteil!
 - Werden umsatzsteuerpflichtige Umsätze ausgeführt, gilt auch der Vorsteuerabzug (§ 15 Abs. 1 UStG)
 - Die Umsatzsteuer aus der Herstellung / Anschaffung und der Ausstattung der Wohnung kann als Vorsteuer „gezogen“ werden
 - Folge: vielen ist dann 19 % günstiger!

Denkmalschutzabschreibung

Immobilie - Denkmalschutzabschreibung

- Erhöhte Abschreibung - Denkmalschutz - § 7 i EStG
- Für die Herstellungskosten und für Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Erneuerung eines Gebäudes zur sinnvollen Nutzung - Fertigstellung
- Über **acht Jahre 9 %** der Kosten für die (Neu)Herstellung des Gebäudes, danach über **vier Jahre 7 %**
- Voraussetzung ist, dass das Gebäude nach den landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist
- Bescheinigung der jeweiligen Landesdenkmalschutzbehörde über den Umfang und die Höhe der durchgeführten Maßnahmen ist notwendig (Grundlagenbescheid – vorläufige Veranlagung)
- Beispiel: Immobilien in Leipzig, Görlitz oder Dresden

Vermietung an nahe Angehörige

Immobilien – Vermietung an nahe Angehörige

- Mehr Werbungskosten bei verbilligter Vermietung
 - Werbungskosten künftig grds. voll abziehbar wenn die Miete (Netto-Kalt) mindestens 50 % der ortsüblichen Miete beträgt (bisher 66 %)
 - Achtung: liegt die Miete zw. 50 % und 66 % ist eine Prognoserechnung notwendig (Totalüberschuss über einen Zeitraum von 30 Jahren)
 - Sollte die tatsächliche Miete auf unter 50% der ortsüblichen Miete fallen, reduzieren sich die Werbungskosten entsprechend

Immobilien GmbH & Co. KG

Immobilie – GmbH & Co. KG

- Personengesellschaft als Besitzgesellschaft mit beschränkt haftenden Gesellschaftern (Kommanditist)
- Kapitalgesellschaft als Vollhafter (Komplementär)
- Durch gesetzliche Gestaltungsmöglichkeit Vermeidung der gewerblichen Prägung
 - Kommanditist als Geschäftsführer
- Erzielung von Einkünften aus Vermietung
- Vorteile:
 - Haftungsbeschränkung der natürlichen Personen
 - Keine steuerlich dauernde Verhaftung der stillen Reserven, Spekulationshaftung
 - Flexiblere Beschaffung von Eigenkapital durch Kommanditisten
 - Vertikale Verlustverrechnungsmöglichkeiten in der Einkommensteuererklärung
 - Finanzentnahmemöglichkeiten der Gesellschafter

- Nachteile
 - eventuell eingeschränktere Kreditwürdigkeit bei Banken
 - Mehraufwand und Mehrkosten bei der Gründung
 - Mehraufwand auf Grund von gesetzlichen Buchführungs- und Bilanzierungspflichten
 - Hinterlegungs- und Veröffentlichungsverpflichtungen
- Bei gewerblicher Prägung erschwerte vertikale Verlustverrechnungsmöglichkeiten
(Exkurs §15a EStG - Verlustverrechnungsverbote)

Privat genutzte Immobilie

privat genutzte Immobilien

- Haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkeleistungen (§ 35a EStG)
 - Für selbstgenutzte Immobilien (Eigenheim)
 - Dienstleistungen: 20 % der Aufwendungen max. 4.000 €
 - Handwerkerleistungen für Renovierung, Erhaltungsmaßnahmen: 20 % der Aufwendungen max. 1.200 €
 - Nicht für Materialien
 - Arbeitslohen, Fahrtkosten, Maschineneinsatz, notwendige Nebenkosten zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer
 - Wichtig: Überweisung (unbar) und Rechnung

Die nächsten Themen

Gewerbliche Mietverträge... 26.05.2021

Immobilie und Finanzierung... 30.06.2021

**ALLES IST MENTAL –
DER REST ENTSCHEIDET SICH
IM KOPF !**

Vielen Dank !

Fragen?

Wir helfen Ihnen gerne!

ADVIMED
Steuerberatungsgesellschaft mbH
Banksstraße 4
20097 Hamburg

Tel.: (040) 30 37 37 9-0
Fax: (040) 30 37 37 9-10
E-Mail: advimed-hamburg@etl.de
Web: www.advimed-hamburg.de



Disclaimer:

Die enthaltenen Informationen sind nicht auf die konkrete und individuelle Situation einer natürlichen Person, juristischen Person oder Personengesamtheit ausgerichtet. Wegen der ständigen Änderungen der Rechtsgrundlagen können wir auch keine Gewähr dafür übernehmen, dass die Informationen so zutreffend sind und blieben werden, wie sie es zum Zeitpunkt ihres Eingangs waren.

Ohne konkrete und individuelle Beratung sollte auf der Grundlage dieser Informationen niemand handeln oder Entscheidungen treffen.