

steuerliche Behandlung privater Immobilien

Aus den unterschiedlichsten Beweggründen kommt es zur Anschaffung oder Herstellung von – der privaten Vermögenssphäre des Eigentümers zuzurechnenden – Immobilien. Dabei werden eine ganze Reihe steuerlicher Vorschriften berührt. Die nachfolgende Ausarbeitung soll hierüber einen groben Überblick geben; eine detaillierte Darstellung einzelner, individueller Sachverhalte kann aufgrund des extrem breiten Spektrums der steuerlichen Vorschriften leider nicht erfolgen.

1. Bei Anschaffung eines – bebauten oder unbebauten – Grundstücks fällt meist **Grunderwerbsteuer** in Höhe von 3,5 % des Kaufpreises an. Diese bildet zusammen mit dem **Kaufpreis** sowie **Notar- und Gerichtskosten, Maklercourtage etc.** die **Anschaffungskosten** des fraglichen Grundstücks. Bei bebauten Grundstücken sind diese Gesamtanschaffungskosten **gemäß den anteiligen Wertverhältnissen auf Grundstück bzw. Gebäudesubstanz aufzuteilen**.

Sofern ein unbebautes Grundstück erworben wurde, sind in Zusammenhang mit der Herstellung eines Gebäudes auf diesem Grundstück dem Gebäude zuzurechnende Herstellungskosten gegeben. (Nachfolgend wird stets vom Anschaffungsfall ausgegangen)

Bei unentgeltlichem Erwerb infolge Schenkung oder Erbschaft übernimmt der Beschenkte / Erbe für steuerliche Zwecke die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Alteigentümers. Auch ist ihm der Anschaffungszeitpunkt des ehemaligen Eigentümers für steuerliche Zwecke zuzurechnen.

2. Die Immobilienverwendung kann auf unterschiedliche Art und Weise erfolgen:
 - a) Bei **Nutzung** der Immobilie **zu eigenen Wohnzwecken**, zu denen auch die Überlassung an nahe Angehörige gehört, besteht die Möglichkeit, für die Anschaffung dieser Immobilie auf Antrag (bei Vorliegen bestimmter Tatbestandsmerkmale) eine **Eigenheimzulage** zu erhalten. Ein einkommensteuerlich relevanter Tatbestand ist in diesem Fall (abweichend von der in der weiter zurückliegenden Vergangenheit einmal erfolgten Handhabung) nicht gegeben.
 - b) Im Falle der **Immobilienvermietung** dürfte in den meisten Fällen eine Einkunftserzielungsabsicht gegeben sein. Das Ergebnis, das sich aus den Vermietungseinnahmen abzüglich der Werbungskosten ergibt, ist **der Einkommensteuer zu unterwerfen**. Ein im Falle hoher Werbungskosten entstehender Verlust kann (bis zu Maximalbeträgen) mit anderen, positiven Einkünften steuermindernd verrechnet werden.

Dabei sind alle dem Vermieter im Rahmen des Mietverhältnisses zufließenden – u.U. wahlweise umsatzsteuerpflichtigen – Nettokaltmieten, Nebenkostenvorauszahlungen und Nachzahlungen bzw. Erstattungen aufgrund Nebenkostenabrechnung etc. (ebenso wie die anteilig auf ihn entfallenden Zinserträge auf die Instandhaltungsrücklage einer Wohnungseigentümergeinschaft o.ä.) als steuerpflichtige Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung anzusehen.

Diesen Einnahmen können die dem Vermieter entstandenen Aufwendungen, zu denen neben den laufenden Aufwendungen für den Gebrauch der Immobilie (Energiebezug, Grundbesitzabgaben etc.) auch Finanzierungskosten (keine Tilgungsleistungen), Aufwendungen für die Vermietung (Anzeigenkosten, Hausverwaltung), Reparaturkosten gleich welchen Umfangs (dagegen nicht die Einzahlung in eine Instandhaltungsrücklage) etc. gehören, als Werbungskosten entgegengesetzt werden. Ferner sind den Werbungskosten Abschreibungsbeträge, die sich prozentual aus den unter 1. genannten, auf die Gebäudesubstanz entfallenden Anschaffungskosten ermitteln, zuzurechnen. Die Abschreibung beträgt 2% (bei neu hergestellten oder im Jahr der Fertigstellung angeschafften Wohngebäuden wahlweise auch anfangs mehr) dieser Anschaffungskosten. Bei einigen wenigen Immobilienarten (neue Bundesländer, Denkmalschutz) ist auch eine Geltendmachung von Sonderabschreibungen möglich.

3. Veräußerung der Immobilie

- a) **Innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung ist bei Veräußerung** privater Immobilien grundsätzlich – sofern sie nicht in den letzten drei Jahren vor Veräußerung vom Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt worden ist – **ein einkommensteuerlich relevanter Tatbestand gegeben**. Der Veräußerungserlös (Kaufpreis) unterliegt der Einkommensbesteuerung, wobei er um ggf. entstandene Veräußerungskosten (Makler, Anzeigenschaltung etc.) zu mindern ist. Schließlich sind diesem Wert die um die als Werbungskosten geltend gemachten Abschreibungen und Sonderabschreibungen (Punkt 2b) geminderten historischen Gesamtanschaffungskosten (Punkt 1) entgegenzusetzen. Ein sich ergebender Spekulationsgewinn ist – ohne Berücksichtigung eines Freibetrages oder vergünstigten Steuersatzes – voll einkommensteuerpflichtig, wodurch die geltend gemachten Abschreibungen nicht nur vollständig rückabgewickelt, sondern auch die gegebene, teilweise als Inflationsausgleich zu sehende Wertsteigerung besteuert wird. Ein Spekulationsverlust ist ausschließlich mit Spekulationsgewinnen verrechenbar, mindert demnach nicht laufende Einkünfte aus anderen Einkunftsarten.
- b) **Nach Ablauf von 10 Jahren ist die Veräußerung** einer Immobilie als Vorgang auf der privaten Vermögensebene **einkommensteuerlich irrelevant**.
- c) **Bei Veräußerung von mehr als 3 Immobilien in 5 Jahren kann** – auch wenn die Anschaffung mehr als 10 Jahre zurückliegt – ein steuerpflichtiger Tatbestand gegeben sein, da die Finanzverwaltung üblicherweise – ggf. auch rückwirkend – davon ausgeht, dass bei einer derart nachhaltigen Veräußerung von Immobilien **ein gewerblicher Grundstückshandel gegeben** ist. Damit würden die fraglichen Immobilien nicht dem Privatvermögen des Steuerpflichtigen zuzurechnen **sein**; vielmehr würden sie zum Betriebsvermögen seines gewerblichen Grundstückshandels gehören, was in jedem Fall – unabhängig vom 10jährigen Spekulationszeitraum – die vorstehend unter 3 a) genannten Folgen auslöst. Darüber hinaus wäre wegen der Einstufung als Gewerbebetrieb ggf. ein entsprechender Gewerbesteueranfall gegeben.