

Noch immer ein Sparmodell

In der Anfangsphase oder bei aufwendigen Sanierungen ist die Steuerersparnis oft ein Finanzierungsbaustein der vermieteten Immobilie. Will das Finanzamt die Kosten nicht anerkennen, können Vermieter auf zahlreiche Urteile bauen.

Vermieter, die für einen Neubau den Kaufvertrag und Bauantrag in diesem Jahr abschließen, können nicht mehr schneller ihre Anschaffungskosten abschreiben. Sie können lediglich wie bei Altbauten pro Jahr 2 Prozent über 50 Jahre verteilt abziehen. Die Regierung hat die degressive Abschreibung abgeschafft.

Abschreibungen für das Gebäude

Mehr Steuern können Investoren durch ihre Anschaffungs- oder Herstellungskosten für den Neubau in den ersten Jahren sparen, wenn sie für das Gebäude noch bis zum 31. Dezember 2005:

- ▶ einen Kaufvertrag geschlossen haben,
- ▶ einen Bauantrag gestellt haben und selbst neu bauen wollen,
- ▶ einen Neubau im Jahr der Fertigstellung gekauft haben.

Haben sie vom 1. Januar 2004 bis 31. Dezember 2005 den Bauantrag gestellt oder den Kaufvertrag beim Notar unterschrieben, gelten diese Abschreibungssätze:

- ▶ 1. bis 10. Jahr 4,00 Prozent
- ▶ 11. bis 18. Jahr 2,50 Prozent
- ▶ 19. bis 50. Jahr 1,25 Prozent

BEISPIEL Klaus Weber hat im Dezember 2005 eine Wohnung ohne Grundstücks-kosten für 300 000 Euro gekauft, die im August fertig gestellt war. In den ersten zehn Jahren zieht das Finanzamt von den Mieteinnahmen insgesamt 120 000 Euro als Abschreibung für das Gebäude ab (= 10 x 4 Prozent von 300 000 Euro).

Für Neubauten mit Kaufvertrag oder Bauantrag vor 2004 gelten bis zum Ende der Nutzungsdauer noch ältere Sätze:

- ▶ 1. bis 8. Jahr 5,00 Prozent
- ▶ 9. bis 14. Jahr 2,50 Prozent
- ▶ 15. bis 50. Jahr 1,25 Prozent

Für alle anderen Wohnungen oder Häuser mit einem Baujahr seit 1925 setzen Vermieter über 50 Jahre pro Jahr 2 Prozent an. Für Altbauten aus der Zeit vor 1925 schreiben sie über 40 Jahre jeweils 2,5 Prozent der Anschaffungskosten ab.

Steuervorteile für Denkmäler

Auch Käufer von Baudenkmalern oder Immobilien in Sanierungsgebieten oder in städtebaulichen Entwicklungsbereichen schreiben den Kaufpreis des Gebäudes je nach Baujahr über 40 oder 50 Jahre verteilt ab. Für ihre Sanierungskosten gelten allerdings günstigere Regeln.

Die Sanierungskosten zieht das Finanzamt als Herstellungskosten auf Antrag schneller ab, wenn die Gemeinde oder das Amt für Denkmalschutz die Kosten schriftlich anerkannt hat. Davon können Sanierer im 1. bis 8. Jahr 9 Prozent der Gesamtkosten absetzen und im 9. bis 12. Jahr 7 Prozent. Wurde die Instandsetzung vor dem 31. Dezember 2003 begonnen, sind innerhalb von zehn Jahren 10 Prozent pro Jahr als Werbungskosten möglich.

Begrenzung in den ersten drei Jahren

Vermieter von Immobilien, die nicht wie Denkmäler behandelt werden, haben es schwerer, wenn sie sofort nach dem Kauf größere Instandsetzungen wie den Einbau neuer Helzungen oder Fenster erledigen. Denn in den ersten drei Jahren gilt für gewöhnliche Immobilien eine Grenze, von der die Abschreibung abhängt.

Nur wenn die Ausgaben in den ersten drei Jahren ohne Umsatzsteuer maximal 15 Prozent der Gebäudkosten betragen, erkennt die Behörde sie auf Antrag sofort oder auf 2 bis 5 Jahre verteilt an. Sonst werden sie über bis zu 50 Jahre verteilt.

Tipp Müssen Sie in den nächsten Jahren nicht deutlich mehr Einkommen versteuern als jetzt, rechnen Sie am besten alle Ausgaben sofort komplett als Werbungskosten ab. Steigt aber Ihr Einkommen 2006 stark, sollten Sie die Arbeiten über bis zu fünf Jahre verteilt abschreiben.

Ausgaben über fünf Jahre verteilen

Liegt der Kauf der Immobilie bei Beginn der Instandsetzung mehr als drei Jahre zurück, entfällt die 15-Prozent-Grenze.

Das Amt berücksichtigt die Kosten entweder auf einen Schlag oder in gleichen Raten über zwei bis fünf Jahre verteilt. Die Instandsetzung darf aber weder den Standard der Immobilie verbessert noch ihre Nutzfläche erhöht haben.

Erfüllt die Sanierung diese Regeln nicht, sind die Kosten als Herstellungskosten über bis zu 50 Jahre zu verteilen.

Tipp Sanierungskosten bis zu 4 000 Euro (ohne Umsatzsteuer) im Jahr gelten als

Wegweiser

Für Vermieter und Verpächter **o** Anlage V

- ▶ Angaben zum Grundstück **o** Zeilen 1-2
- ▶ Mieteinnahmen **o** Zeilen 3-12
- ▶ Eingenommene Betriebskosten für die Vermietung **o** Zeilen 7-8
- ▶ Summe der Werbungskosten aus Zeile 57 **o** Zeile 13
- ▶ Anteilige Einkünfte aus einer Bauherren-/Erwerbbergemeinschaft **o** Zeile 19
- ▶ Anteilige Einkünfte aus geschlossenen Immobilienfonds **o** Zeile 20

- ▶ Anteilige Einkünfte aus einer Grundstücksgemeinschaft **o** Zeilen 21-23
- ▶ Geld aus Untervermietung **o** Zeile 25
- ▶ Abschreibungen **o** Zeilen 34-38
- ▶ Sonderabschreibungen **o** Zeile 39
- ▶ Schuldzinsen für Objekt **o** Zeile 40
- ▶ Erhaltungsaufwendungen für die Immobilie **o** Zeilen 43-48
- ▶ Betriebskosten **o** Zeilen 49-54
- ▶ Sonstiges wie Beitrag für Hausbesitzerverein, für Anzeiger **o** Zeile 55



Bagatelle. Sie können die Kosten immer sofort absetzen oder auf Antrag über zwei bis fünf Jahre verteilen.

Betriebskosten hat jeder

Auch Ausgaben für den Betrieb und die Verwaltung der Immobilie zählen in der Steuererklärung mit. Dazu gehören vor allem Kosten für Straßenreinigung, Müll, Heizung, Strom, Wasser, Versicherungen, Grundsteuer, Hausverwaltung und Steuerberater.

Mit den Betriebskosten, die Vermieter auf die Mieter umgelegt haben, können sie aber keine Steuern sparen. Deshalb müssen sie diese auf der **Anlage V** auch als Einnahmen angeben.

Finanzierungskosten

Ein wichtiger Abzugsposten der Vermieter sind die Ausgaben rund um die Finanzierung der Immobilie. Dazu gehören die Zinsen, die sie für Kredite für den Immobilienkauf bezahlen oder für Kredite, mit denen sie die Sanierung finanzieren.

Neben den laufenden Schuldzinsen aus Hypothekenkrediten sind auch Bereitstel-

lungszinsen bis zur Auszahlung der Kredite als Werbungskosten abzugsfähig. Auf die Ausgabenliste für die vermietete Immobilie gehören noch die Nebenkosten für den Kredit wie die Notar- und Grundbuchgebühren für die Bestellung und Eintragung der Grundschuld und die Schätzgebühren für die Wertermittlung.

Auch ein im Kreditvertrag vereinbartes Disagio dürfen Käufer für 2005 als Werbungskosten abziehen, wenn die Bank den Abschlag bis 31. Dezember 2005 behalten hat. Das Finanzamt erkennt das Disagio an, wenn es maximal 5 Prozent des Gesamtkredits beträgt und das Darlehen mindestens fünf Jahre läuft.

Ab 2006 soll der Betrag auf den Zeitraum der Zinsbindung verteilt werden, wenn diese mehr als fünf Jahre läuft (BMF-Schreiben IV A 3 - S 2259 - 7/05). Eine gesetzliche Klarstellung steht noch aus.

Cleverer Darlehens-Mix

Immobilienkäufer, die in ihrem Haus selbst wohnen und auch Räume vermieten wollen, sind gut beraten, bereits im Kaufvertrag die Kosten aufzuteilen. Dann bringt

ihnen der Kreditanteil für die vermieteten Räume Steuervorteile.

Das Darlehen darf sogar höher sein als der Kaufpreis des vermieteten Teils, hat jüngst der Bundesfinanzhof entschieden (Az. IX R 58/03). Wichtig ist, dass Käufer den vermieteten Teil nachweislich gesondert bezahlen. Dann gehören die anteiligen Darlehenszinsen zu den Werbungskosten, die sie als Vermieter von ihren Mieteinnahmen abziehen dürfen.

Tipp Im Darlehensvertrag sollten Sie vereinbaren, wie viel die Bank jeweils für die selbst genutzte und die vermietete Wohnung überweisen soll. Ist der größere Teil des Kredits für den vermieteten Teil der Immobilie bestimmt, sollten Sie im zweiten Schritt zwei Konten einrichten, von denen die anteiligen Darlehen bedient werden. Auch die Auszahlung auf das Notaranderkonto sollte in Etappen erfolgen.

Mit Verlusten Steuern sparen

Vor allem kurz nach dem Bau oder Kauf sind alle Werbungskosten zusammen oft höher als die eingenommene Miete. Das führt zu Verlusten, die das Finanzamt mit

anderen Einkünften verrechnet. © *Sonderausgaben*, S. 84 Da Eigentümer dadurch von anderen Einnahmen weniger versteuern müssen, ist so manche Immobilie ein Steuersparmodell.

Der Bundesfinanzhof hat im letzten Jahr klargestellt, dass ein Vermieter sogar über 17 Jahre lang Verluste haben kann. In dem Fall hatte der Vermieter eine historische Mühle zur Wohnung umgebaut. Seine Kreditkosten für den Kauf und die Kosten für den Umbau waren erheblich höher als seine Mieteinnahmen (Az. IX R 10/04).

Streit gab es im vergangenen Jahr auch über befristete Mietverträge. Der Bundesfinanzminister hat bestimmt, dass Vermieter Einnahmen und Werbungskosten während des befristeten Vermietungszeitraums gegenüberstellen müssen (BMF-Schreiben IV C 3 - S 2211 - 36/04, BStBl 2004 Teil I, S. 464). Überwiegen die Werbungskosten, will die Behörde die Verluste steuerlich nicht anerkennen.

Inzwischen darf aber die Behörde nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs nicht deshalb generell die Verluste ausschlagen. Die Verluste aus der befristeten Vermietung müssen die Beamten akzeptieren, wenn die Vermietung im Grunde auf Dauer angelegt ist. Dafür sprechen etwa mehrere befristete Mietverträge hintereinander oder auch die Tatsache, dass der ursprüngliche Vertrag verlängert wurde.

Aber Vorsicht: Ist die Befristung mit der Absicht verknüpft, das Objekt selbst zu nutzen oder zu verkaufen, kann dies dazu führen, dass Vermieter auf den Verlusten sitzen bleiben (Az. IX R 1/04).

Kritischer als früher prüft die Behörde auch Ferienimmobilien, weil sich die Rechtsprechung geändert hat. Bislang gab es keine Probleme, sofern die Ferienwohnung ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermietet und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehalten wurde. Wird nun die ortsübliche Vermietungszeit um 25 Prozent unterschritten, müssen Vermieter selbst bei ausschließlicher Fremdvermietung vorrechnen, dass sie durch die Vermietung in 30 Jahren mehr Gewinne als Verluste erzielen (BFH, Az. IX R 57/02).

Verkauf mit Zeitrahmen

Nicht einmal der Verkauf der Immobilie entgeht dem Finanzamt. Liegen zwischen dem Datum des Kaufvertrags und dem Datum des Verkaufsvertrags weniger als zehn Jahre, ist der Gewinn steuerpflichtig:

Gewinne oder Verluste beim Verkauf

Verkaufserlös

- Anschaffungskosten inklusive Nebenausgaben

+ Notarkosten/Herstellungskosten

+ Abschreibungen (bei Kaufvertrag nach Juli 1995)

- Verkaufgebühren zum Beispiel für Makler

= **Veräußerungsgewinn/-verlust**

Der Gewinn oder Verlust kann mit anderen Veräußerungsgewinnen oder -verlusten wie aus dem Verkauf von Aktien verrechnet werden. © *Geldanlage*, S. 96

TOPP Müssen Sie einen Gewinn versteuern, sollten Sie prüfen, ob die zehnjährige Spekulationsfrist beim Immobilienverkauf

überhaupt greift. Der Gesetzgeber hat 1999 generell die Frist von zwei auf zehn Jahre verlängert – auch bei Immobilien, bei denen im Jahr 1999 die alte Zweijahresfrist bereits abgelaufen war. Nun muss das Bundesverfassungsgericht klären, ob die rückwirkende Änderung gegen das Grundgesetz verstößt (Az. 2 BvL 13/05). Betrifft der Streit Ihren Fall, sollten Sie Ihren Steuerbescheid per Einspruch bis zur Klärung offen halten. © *Ihr Recht*, S. 26

Viel Streit gibt es auch jetzt schon um weitere Einschnitte: Ab 2007 soll jeder Veräußerungsgewinn – unabhängig von einer Frist – steuerpflichtig werden. ■

Mietverträge mit Angehörigen wie unter Fremden

Bei Mietverträgen mit Angehörigen müssen Vermieter aufpassen, dass das Finanzamt ihnen nicht einen Teil der Werbungskosten streicht.

Die preiswerte Vermietung an Eltern, Kinder oder andere nahe Angehörige muss gut kalkuliert sein, damit das Finanzamt mitspielt. Sie muss wie bei der Vermietung an Fremde langfristig mehr Einnahmen als Ausgaben bringen. Deshalb dürfen Vermieter die Miete für Angehörige nicht beliebig niedrig ansetzen.

Unter 56 Prozent der üblichen Miete

Zahlt der Mieter weniger als 56 Prozent der ortsüblichen Miete, müssen Vermieter die Einnahmen in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufteilen. Im Gegenzug dürfen sie nur anteilig die Werbungskosten für den entgeltlichen Vermietungsteil abziehen.

BEISPIEL Zahlt eine Mutter ihrem Sohn nur 50 Prozent der ortsüblichen Miete, kappt das Finanzamt die Werbungskosten des Sohnes jedes Jahr um 50 Prozent.

Zwischen 56 und 75 Prozent

Zahlt der Mieter mindestens 56, aber weniger als 75 Prozent der ortsüblichen Miete, sind die Mieteinnahmen und die Ausgaben für 30 Jahre zu schätzen (Prognoserechnung). Steht nach Abzug der Werbungskosten unterm Strich ein Plus, können Vermieter die Werbungskosten in voller Höhe abziehen. Bleibt unterm Strich ein Minus, müssen sie die verbilligte Ver-

mietung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufteilen, sodass sich nur die Werbungskosten auf den entgeltlichen Teil steuerlich auswirken.

Mindestens 75 Prozent

Die vollen Werbungskosten dürfen Vermieter abziehen, wenn die Miete mindestens 75 Prozent der Marktmiete beträgt. Laut Bürgerlichem Gesetzbuch darf die Miete binnen drei Jahren zwar nicht mehr als 20 Prozent steigen. Die Behörde will aber über die Grenze hinaus eine Erhöhung akzeptieren, wenn sonst ein Mietverhältnis wie unter Fremden besteht.

BEISPIEL Lisa Stein hat ein Haus an die Familie ihrer Tochter für 600 Euro im Monat vermietet. Die ortsübliche Marktmiete beträgt 1 000 Euro. 2005 hat sie die Miete auf 750 Euro im Monat (= 75 Prozent der Marktmiete) erhöht, weil sie nach der Prognoserechnung keine Mietüberschüsse in 30 Jahren nachweisen konnte.

Von den 9 000 Euro Einnahmen (12 x 750 Euro) kann Lisa Stein ungekürzt 15 000 Euro Werbungskosten für Abschreibungen, Betriebs- und Renovierungskosten sowie Kreditzinsen abziehen. 2005 bringt ihr das 6 000 Euro Verlust. Somit spart sie bei 30 Prozent Steuersatz 1 800 Euro Steuern. Hätte sie die Miete nicht erhöht, könnte sie nur 540 Euro Steuern sparen.