

# Immobilien und Steuern

Ein Ratgeber für Immobilieneigentümer –  
Der Blick auf die Steuern

Herausgeber: Thorsten Hausmann, Autor: Daniel Eidel

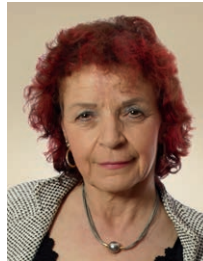
1. Auflage



» Die Unternehmerfamilie Hausmann möchte Sympathie entwickeln und glaubhaft nach außen tragen. Sie möchte den Spirit und die Kultur des seit 1954 bestehenden Familienunternehmens mit traditionellen Wertevorstellungen leben und dies die Menschen und Kunden täglich erleben lassen! «



Thorsten Hausmann



Hildegart Hausmann



Tjersti Hausmann



Tanja Hausmann



Dorte Hausmann

**Für ein Beratungsgespräch freuen wir uns über Ihren Anruf:**

**(040) 529 600 48**

Ihr fairer Partner für Verkauf, Vermietung und Verwaltung von Immobilien!

Herausgeber: Thorsten Hausmann

Autor: Daniel Eidel

# Immobilien und Steuern

Ein Ratgeber für Immobilieneigentümer –

Der Blick auf die Steuern

# Inhalt

Vorwort .....	5
<u>Einkommensteuer und sonstige Ertragsteuern</u> .....	<u>6</u>
<b>Die privatgenutzte Immobilie</b> .....	<b>6</b>
Das häusliche Arbeitszimmer .....	6
Die Homeoffice-Pauschale .....	8
Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen .....	9
Energetische Sanierung .....	10
Abschreibung für Baudenkmäler .....	10
<b>Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung</b> .....	<b>11</b>
Grundlagen .....	11
Abschreibung .....	11
Anschaffungsnahe Herstellungskosten .....	13
Nachträgliche Herstellungskosten .....	14
Verbilligte Vermietung .....	16
<b>Veräußerung einer Immobilie</b> .....	<b>18</b>
Veräußerung der eigenen Wohnung .....	18
Spekulationsgeschäft .....	19
Veräußerungen im Betriebsvermögen .....	20
Gewerblicher Grundstückshandel .....	22
Ermittlung des Veräußerungsgewinnes .....	24
Veräußerung gegen Leibrente oder Ratenzahlung .....	25
Vorbehalt eines Wohnrechts oder eines Nießbrauchs .....	27
<b>Vermietungsgesellschaften</b> .....	<b>28</b>
Bruchteilsgemeinschaften .....	28
Personengesellschaften .....	28
Kapitalgesellschaften .....	29
Steuervorteile bei vermögensverwaltenden Kapitalgesellschaften .....	29

Verkehrssteuern	31
<b>Umsatzsteuer</b>	31
Grundlagen	31
Umsatzsteuerpflichtige Vermietung	31
Vorsteuerabzug	32
Vorsteuerkorrektur	33
<b>Grunderwerbsteuer</b>	33
<u>Erbschaft- und Schenkungssteuer</u>	34
<b>Grundlagen</b>	34
Bewertung	34
Freibetrag und Steuersatz	36
<b>Steuerbefreiungen</b>	39
Familienheim an Ehegatte	39
Familienheim an Kinder	39
Hausrat	39
Vermietung zu Wohnzwecken	40
<b>Steuergestaltungen</b>	40
Mehrfaches Ausnutzen der Freibeträge	40
Nießbrauch und Wohnrecht	41
Kettenschenkung	43
Familienheimschaukel	44
Güterstandsschaukel	44
Bündelung von Vermögen in einem „Familien-Pool“	45
Die Immobilien-Stiftung	48
Herausgeber/Autor	52
Hausmann Immobilien seit drei Generationen	54
Impressum	56



## Vorwort

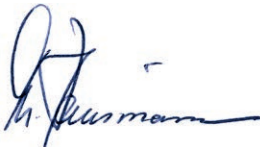
Liebe Leserinnen und Leser,

dieser Ratgeber soll Ihnen einen Überblick darüber geben, welche steuerlichen Themen Sie als Eigentümer\*innen einer oder mehrerer Immobilien im Hinblick auf Ihre Steuern im Blick haben sollten.

Das deutsche Steuerrecht ist berühmt für seine Komplexität und dafür, für jeden Einzelfall eine Sondervorschrift zu kennen. Daher kann dieser Ratgeber einen guten Steuerberater natürlich nicht ersetzen. Im Gegenteil, der Autor hofft, dass Sie nach der Lektüre einen Anlass haben, um sich mit Ihrem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mit diesem zu besprechen, was man in Ihrem Fall ganz konkret machen kann, um Steuern zu sparen bzw. zu optimieren.

Dieser Ratgeber kann daher nur eine kleine Kostprobe dessen sein, was Ihnen ein guter Steuerberater zum Verhältnis von Immobilien und Steuern sagen kann – neudeutsch würde man dies einen „Teaser“ nennen.

Dies vorausgeschickt, wünsche ich Ihnen viel Spaß und hoffentlich einige neue Erkenntnisse bei der Lektüre.



Thorsten Hausmann  
Hausmann Immobilien

 **Hausmann**<sup>®</sup>  
**Immobilien** Beratung

# Einkommensteuer und sonstige Ertragsteuern

## Die privatgenutzte Immobilie

Mit der Einkommensteuer wird das Einkommen natürlicher Personen mit Wohnsitz oder ständigem Aufenthalt in Deutschland besteuert.

Da die privatgenutzte Immobilie nun einmal genau das ist – privatgenutzt –, ergibt sich hier eigentlich kein Raum für Auswirkungen auf das Einkommen und damit die Einkommensteuer. Hiervon sind aber zwei Ausnahmen zu machen: (1) die privatgenutzte Immobilie wird teilweise doch zur Erzielung von Einkünften genutzt (Stichwort „Arbeitszimmer“) und (2) der Gesetzgeber hat Anlass für steuerliche Subventionen gesehen, die im Zusammenhang mit privatgenutzten Immobilien stehen.

### Das häusliche Arbeitszimmer

Wer einen abgeschlossenen Raum in seiner privatgenutzten Immobilie nutzt, um von dort aus gedankliche, schriftliche oder organisatorische Arbeiten zu erledigen und diese Arbeiten mit einer Einkommensquelle in Verbindung stehen, kann die auf das Arbeitszimmer entfallenden Kosten von der Steuer absetzen.

Voraussetzung ist, dass für die im Arbeitszimmer erledigten Tätigkeiten kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht. Dabei ist es ausreichend, wenn ein anderer Arbeitsplatz bloß für bestimmte Tätigkeiten oder nur zeitweise nicht zur Verfügung steht.

#### ► Beispiel 1:

Der Steuerpflichtige A betreibt einen Friseursalon. Im Salon ist kein Platz für einen Schreibtisch. Daher erledigt er alle vorbereitenden Arbeiten für die Buchführung, die Bezahlung von Rechnungen oder Lohnangelegenheiten von seinem häuslichen Arbeitszimmer aus.

#### ► Lösung:

Für die beschriebenen Tätigkeiten besteht kein anderer Arbeitsplatz. Daher sind die Kosten für das Arbeitszimmer abziehbar.



➔ **Beispiel 2:**

Die Steuerpflichtige B arbeitet als Angestellte in einem Büro. Wegen der Corona-Pandemie schickt ihr Arbeitgeber sie für drei Monate ins Homeoffice.

➔ **Lösung:**

Aufgrund arbeitsrechtlicher Weisung steht für die Arbeit der Steuerpflichtigen B für drei Monate kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung. Die Kosten für das Arbeitszimmer sind für diesen Zeitraum abziehbar.

Zur Ermittlung der Kosten für das Arbeitszimmer ist in einem ersten Schritt zusammenzustellen, welche Kosten für die privatgenutzte Immobilie insgesamt angefallen sind. In einem zweiten Schritt ist zu berechnen, welcher Kostenanteil auf das häusliche Arbeitszimmer entfällt. Dazu wird die Gesamtwohnfläche der Immobilie ins Verhältnis gesetzt zur Wohnfläche des häuslichen Arbeitszimmers.

➔ **Fortsetzung Beispiel 1:**

Der Steuerpflichtige A wohnt zur Miete. Die Wohnung hat eine Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup>, auf das Arbeitszimmer entfallen 20 m<sup>2</sup>. Die Warmmiete beträgt 1.000 Euro / Monat.

➔ **Lösung:**

Die Gesamtkosten belaufen sich auf 12.000 Euro / Jahr. Auf das Arbeitszimmer entfallen  $20 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 20 \%$ , also 2.000 Euro pro Jahr.

Wenn das Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung ausmacht, ist der Abzug der Kosten unbegrenzt. Wenn das Arbeitszimmer hingegen nicht den qualitativen Mittelpunkt der Betätigung ausmacht, ist der Abzug begrenzt auf 1.250 Euro pro Jahr.

➔ **Fortsetzung Beispiel 1:**

Der qualitative Mittelpunkt der Tätigkeit eines Friseurs liegt im Salon. Daher ist der Abzug begrenzt auf 1.250 Euro. Die Differenz von 750 Euro ist nicht abziehbar.

### ► Fortsetzung Beispiel 2:

Für drei Monate erledigt die Steuerpflichtige B alle ihre Arbeiten vom häuslichen Arbeitszimmer aus. Daher liegt dort der Mittelpunkt ihrer Tätigkeit. Daher ist der Abzug hier nicht begrenzt und kann 1.250 Euro übersteigen (vorausgesetzt, sie hat entsprechend hohe Kosten).

Voraussetzung für den Abzug ist, dass es sich bei dem Arbeitszimmer um einen abgeschlossenen Raum handelt. Durchgangszimmer, Flure oder der Schreibtisch im Wohnzimmer sind keine Arbeitszimmer im steuerlichen Sinne. Für derartige Fälle hat der Gesetzgeber aber kürzlich die sog. **Homeoffice-Pauschale** geschaffen.

### ACHTUNG

Für Selbstständige und Gewerbetreibende kann die Nutzung eines häuslichen Arbeitszimmers auch Nachteile haben, weil dann ein Teil der privatgenutzten Immobilie zu sog. Betriebsvermögen werden kann. Lassen Sie sich zu diesem Thema unbedingt von Ihrem Steuerberater beraten!

## Die Homeoffice-Pauschale

Im Zuge der Corona-Pandemie mussten viele Arbeitnehmer ihre Tätigkeit ins Homeoffice verlegen, wobei vielfach im Wohnzimmer, im Schlafzimmer oder im Keller gearbeitet wurde. Da in derartigen Fällen oft die Voraussetzungen für ein häusliches Arbeitszimmer nicht erfüllt sind, hat der Gesetzgeber Abhilfe geschaffen.

Mit der Homeoffice-Pauschale kann der Steuerpflichtige für jeden Tag, an dem er seinen Arbeitsplatz beim Arbeitgeber nicht aufsucht und stattdessen im Homeoffice arbeitet, einen Betrag von 5 Euro steuerlich geltend machen. Die Pauschale ist begrenzt auf 120 Tage pro Jahr, also 600 Euro.

Die Pauschale wird auch dann gewährt, wenn die strengen Voraussetzungen für ein Arbeitszimmer nicht erfüllt sind. Sie wird aber auch dann gewährt, wenn eigentlich ein Arbeitszimmer vorliegen würde. Sie haben in diesem Fall also ein Wahlrecht, ob Sie mit einigem Aufwand die Kosten für das häusliche Arbeitszimmer ermitteln oder ob Sie stattdessen mit wenig Aufwand die Homeoffice-Pauschale geltend machen.

## Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen

Der Fiskus fördert haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an privaten Immobilien.

Gefördert werden nur die jeweiligen Arbeits- bzw. Lohnkosten, nicht jedoch Materialkosten.

Zu den haushaltsnahen Dienstleistungen zählen Tätigkeiten, die gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushalts erledigt und für die stattdessen Dritte beschäftigt oder beauftragt werden. Darunter fallen folgende Tätigkeiten:

- Reinigung der Wohnung (z. B. durch Angestellte einer Dienstleistungsagentur oder einen selbstständigen Fensterputzer bzw. Putzhilfen)
- Gartenpflegearbeiten (z. B. Rasenmähen, Heckenschneiden)

Die Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen beträgt 20 % der Aufwendungen, maximal 4.000 Euro pro Jahr.

Die Aufwendungen für Handwerkerleistungen sind zusätzlich in Höhe von 20 %, maximal 1.200 Euro pro Jahr, berücksichtigungsfähig. Hierzu zählen zum Beispiel:

- Reparatur am Dach oder Austausch von Fenstern und Türen
- Malerarbeiten
- Austausch von Bodenbelägen (z. B. Teppichboden, Parkett, Fliesen)
- Reparatur, Wartung oder Austausch von Heizungsanlagen, Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen, Badezimmer
- Modernisierung oder Austausch der Einbauküche
- Reparatur und Wartung von Gegenständen im Haushalt (z. B. Waschmaschine, Geschirrspüler, Herd, Fernseher, PC)
- Kontrollaufwendungen (z. B. Schornsteinfeger, Heizungswartung)

Handwerkerleistungen im Rahmen einer Neubaumaßnahme sind jedoch nicht begünstigt. Hingegen stellt z. B. der nachträgliche Ausbau des Dachgeschosses oder der nachträgliche Bau eines Wintergartens in einem selbstbewohnten Einfamilienhaus keine Neubaumaßnahme, sondern eine begünstigte Maßnahme dar.

## **Energetische Sanierung**

Eine besondere Förderung erfahren Aufwendungen für die energetische Sanierung privatgenutzter Immobilien. In diesem Fall werden nicht nur die Lohnkosten, sondern auch die Materialkosten gefördert.

Die Steuerermäßigung beträgt 7 % der Aufwendungen im ersten und zweiten Jahr und 6 % der Aufwendungen im dritten Jahr nach Abschluss der Arbeiten. Dies bedeutet, dass insgesamt 20 % der Kosten abgezogen werden.

Anders als bei den „normalen“ Handwerkerleistungen werden bei der energetischen Sanierung nicht nur die Arbeits- bzw. Lohnkosten, sondern auch die Materialkosten gefördert.

Die geförderten Maßnahmen betreffen vor allem Maßnahmen der Wärmedämmung sowie eine Steigerung der Energieeffizienz, etwa durch Optimierung der Heizungsanlage.

Voraussetzung ist, dass das ausführende Fachunternehmen eine Bescheinigung nach amtlichen Vordruck über die durchgeführten Maßnahmen ausstellt.

## **Abschreibung für Baudenkmäler**

Normalerweise kann man die Kosten für eine private Immobilie steuerlich nicht abschreiben. Eine Ausnahme besteht jedoch für die Sanierungskosten sog. Baudenkmäler.

Wer in einer Immobilie wohnt, die durch das zuständige Denkmalamt als Baudenkmal qualifiziert wurde, kann laufende Erhaltungs- und Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, abschreiben. Die Abschreibung erfolgt über einen Zeitraum von 10 Jahren im Umfang von 9 % pro Jahr, insgesamt also zu 90 % der geförderten Aufwendungen.

Voraussetzung ist eine Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde über die Erforderlichkeit der durchgeführten Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen.

# Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Wer eine Immobilie vermietet und dadurch Mieteinnahmen erzielt, erwirtschaftet Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, die in Anlage V der Einkommensteuererklärung einzutragen sind.

## Grundlagen

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ermitteln sich als Überschuss der Mieteinnahmen über die Werbungskosten.

Die Mieteinnahmen umfassen sowohl die Kaltmiete als auch die Nebenkostenvorauszahlungen, Mieten für Garagen, etc. und auch die Nebenkostennachzahlungen für Vorjahre.

Die Werbungskosten umfassen in erster Linie die umlagefähigen Kosten der Immobilie (Gas, Strom, Wasser, Versicherung, Grundsteuer), Erhaltungsaufwendungen, Zinsen zur Finanzierung des Immobilienerwerbs (jedoch nicht die Tilgung) sowie die Abschreibung.

Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gilt das sog. Zufluss- / Abflussprinzip. Einnahmen sind in dem Jahr in der Steuererklärung anzusetzen, in dem sie zugeflossen sind. Werbungskosten sind in dem Jahr anzusetzen, in dem das Geld abgeflossen ist. Eine Ausnahme gilt für die Abschreibung (s.u.).

Dies bedeutet, dass es vollkommen unerheblich ist, für welches Jahr die Einnahmen oder Ausgaben angefallen sind, sondern in welchem Jahr die Zahlung stattfindet.

### ► Beispiel:

Die Nebenkostennachzahlung für das Jahr 2021 wird im Jahr 2022 gezahlt. Sie ist daher eine Einnahme in der Einkommensteuererklärung 2022.

## Abschreibung

Als Abschreibung bezeichnet man die Verteilung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines Wirtschaftsgutes auf einen bestimmten Zeitraum. Zu

Wohnzwecken vermietete Immobilien werden regelmäßig mit 2 % p.a., also auf einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben. In anderen Fällen ist auch eine Abschreibung mit 3 %, also auf 33,3 Jahre, oder noch kürzere Zeiträume denkbar.

Gedanklich handelt es sich bei der Abschreibung um eine „Abnutzung“ der Immobilie. Abgenutzt wird jedoch nur das Gebäude, nicht der Grund und Boden. Daher werden nur die Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes abgeschrieben.

Wer einen einheitlichen Kaufpreis für eine Immobilie gezahlt hat, muss die Gesamtanschaffungskosten auf den Grund-und-Boden-Anteil einerseits und den Gebäudeanteil andererseits aufteilen. Letzterer bildet dann die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung. Die Finanzverwaltung verlangt, dass diese Aufteilung mit Hilfe einer Arbeitshilfe durchgeführt wird, die auf der Website des Bundesfinanzministeriums heruntergeladen werden kann.

#### ► **Steuertipp:**

Die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung kann sich aber auch direkt aus dem Kaufvertrag ergeben. Es ist zulässig, einen einheitlichen Grundstückskaufpreis im notariellen Vertrag aufzuteilen und damit vertraglich festzulegen, welcher Kaufpreis auf den Grund und Boden und welcher Kaufpreis auf das Gebäude entfallen soll. Diese vertragliche Aufteilung hat grundsätzlich Vorrang vor dem Aufteilungsmaßstab der Finanzverwaltung, es sei denn, der Maßstab ist vollkommen unrealistisch bzw. unplausibel.

Lassen Sie sich hierzu unbedingt von Ihrem Steuerberater beraten, da sonst Abschreibungsvolumen und damit Steuerersparnisse endgültig verloren gehen können.

Nicht nur Gebäude, sondern auch andere Gegenstände werden abgeschrieben. Dies gilt für alle Anschaffungen von mehr als 800 Euro, z. B. für Einbauküchen, vermietete Möbel, Carports oder Garagen.

Einbauküchen werden auf 10 Jahre, Carports und Garagen auf 20 Jahre abgeschrieben. Bei den Möbeln gelten in den meisten Fällen 13 Jahre.

## Anschaffungsnahe Herstellungskosten

Erhaltungsaufwendungen werden sofort in voller Höhe von der Steuer abgesetzt und mindern daher die Steuerlast im Jahr der Zahlung. Dies gilt z. B. für Malerarbeiten, eine Dachreparatur, den Austausch der Heizungsanlage, etc.

Vorsicht ist jedoch in den ersten drei Jahren nach der Anschaffung einer Immobilie geboten. Denn unter bestimmten Voraussetzungen werden in dieser Zeit Erhaltungsaufwendungen, die eigentlich sofort abziehbar sind, zu nachträglichen Herstellungskosten umqualifiziert. Als solche wirken sich diese Kosten nicht mehr sofort in voller Höhe, sondern nur anteilig mit 2 % pro Jahr steuermindernd aus.

Diese Umqualifikation findet statt, wenn die Erhaltungsaufwendungen einen Betrag von 15 % der Gebäudeherstellungskosten übersteigen. Für die 15%-Grenze ist auf die Netto-Erhaltungsaufwendungen abzustellen, die Umsatzsteuer wird herausgerechnet.

Maßgeblich sind die Erhaltungsaufwendungen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung der Immobilie anfallen. Dieser Zeitraum wird taggenau ermittelt. Er beginnt mit dem Übergang von Nutzen und Lasten. Ob Erhaltungsaufwendungen in den Zeitraum fallen, richtet sich danach, wann die Leistung erbracht wurde, nicht wann die Rechnung gestellt oder bezahlt wird.

### ➤ Beispiel:

Die Steuerpflichtige B schließt am 7.4.2022 einen notariellen Kaufvertrag über eine Immobilie. Übergang von Nutzen und Lasten ist am 1.7.2022. Der Kaufpreis beläuft sich auf 300.000 Euro, davon entfallen 250.000 Euro auf das Gebäude.

Im Jahr 2024 werden umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt. Die Kosten belaufen sich auf 30.000 Euro zzgl. 19 % Umsatzsteuer.

### ➤ Lösung:

Die Erhaltungsaufwendungen sind innerhalb von drei Jahren nach Übergang von Nutzen und Lasten angefallen. Die 15%-Grenze beträgt 37.500 Euro. Sie ist vorliegend noch nicht überschritten. Die Aufwendungen von 30.000 Euro sind in 2024 voll von der Steuer abziehbar.

#### ► Fortsetzung:

Im Mai 2025 stellt sich heraus, dass das Dach erneuert werden muss. Die Kosten hierfür belaufen sich auf 10.000 Euro zzgl. Umsatzsteuer.

#### ► Lösung:

Die 3-Jahres-Frist endet mit Ablauf des 30.6.2025. Wenn die Dachsanierung bis zu diesem Datum abgeschlossen ist, zählen die Aufwendungen von 10.000 Euro in die 15%-Grenze. Diese wäre damit überschritten, so dass die gesamten 40.000 Euro nur mit 2 % pro Jahr, also nur mit 800 Euro abgesetzt werden können.

#### ► Steuertipp:

Es dürfte sich daher aus steuerlichen Gründen anbieten, die Dachsanierung erst nach dem 30.6.2025 durchführen zu lassen. Denn dann zählen die 10.000 Euro nicht mehr in die 15%-Grenze. Dann sind sowohl die 30.000 Euro in 2024 als auch die 10.000 Euro in 2025 sofort von der Steuer abziehbar.

Diese steuerlichen Vorteile sind den wenigsten Eigentümer\*innen bewusst. Es ist daher ratsam, innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung jede Investition in die Immobilie mit seinem Steuerberater abzusprechen.

## Nachträgliche Herstellungskosten

Im Unterschied zu sofort abziehbaren Erhaltungsaufwendungen wirken sich sog. nachträgliche Herstellungskosten nur über die Abschreibung, d.h. in der Regel nur mit 2 % pro Jahr, steuerlich aus.

Nachträgliche Herstellungskosten bei Immobilien liegen insbesondere in folgenden Fällen vor:

1. Erweiterung der Nutzfläche eines Gebäudes:  
z. B. Ausbau des Dachbodens, Einbau von Dachgauben, Anbau eines Wintergartens oder Entfernung von Zwischenwänden



2. Einbau bisher nicht vorhandener Bestandteile:  
z. B. Einziehen neuer Zwischenwände, Einbau eines Fahrstuhls,  
Einbau einer Klimaanlage
3. Wesentliche Verbesserung des Gebäudes:  
Von einer wesentlichen Verbesserung eines Gebäudes geht die  
Rechtsprechung aus, „wenn der Gebäudestandard auf ein höheres  
Niveau gehoben wird“.

### Wann liegt eine wesentliche Verbesserung vor?

Entscheidend ist, ob eine wesentliche Verbesserung der prägenden Ausstattungsbereiche der Immobilie erreicht wurde. Die prägenden Ausstattungsbereiche sind

- F – Fenster
- E – Elektro
- S – Sanitär
- H – Heizung

Wenn von diesen Ausstattungsmerkmalen **mindestens drei** wesentlich verbessert werden, werden alle angefallenen Erhaltungsaufwendungen als nachträgliche Herstellungskosten behandelt.

Wenn zusätzlich auch die Nutzfläche des Gebäudes vergrößert wird, führt sogar schon die wesentliche Verbesserung von **nur zwei** Ausstattungsmerkmalen zu nachträglichen Herstellungskosten.

Eine wesentliche Verbesserung kann auch dann vorliegen, wenn sich die Einzelmaßnahmen auf einen Zeitraum von **bis zu fünf Jahren** verteilen.

Eine wesentliche Verbesserung liegt nicht vor, wenn das Ausstattungsmerkmal lediglich auf einen zeitgemäßen Stand gebracht wird.

### ► Beispiel:

Der Austausch einer Gasheizung von 1980 durch eine moderne Gasheizung stellt zwar sicherlich eine Verbesserung dar; sie führt aber nicht zu nachträglichen Herstellungskosten, weil eine damals zeitgemäße Heizung durch eine heute zeitgemäße Heizung ersetzt wird.

### ► Steuertipp:

Die Rechtslage zu wesentlichen Verbesserungen und zu nachträglichen Herstellungskosten ist sehr umfangreich und von Einzelfällen geprägt. Daher können wir dieses Thema hier nur ganz kurz anreißen.

Es dürfte sinnvoll sein, jede größere Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahme mit dem Steuerberater abzustimmen.

## Verbilligte Vermietung

Der Einkommensteuer unterliegen nur Tätigkeiten, mit denen der Steuerpflichtige Einkünfte, also umgangssprachlich „Gewinne“, erzielt oder erzielen will. Wer über Jahre hinweg Verluste aus einem Gewerbebetrieb erzielt, läuft Gefahr, dass dem Finanzamt Zweifel an der Einkünfteerzielungsabsicht kommen. Dann hält das Finanzamt die Tätigkeit womöglich für sog. „Liebhaberei“, so dass die bisher steuermindernden Verluste nachträglich für unbeachtlich erklärt werden.

Dies gilt zwar im Grundsatz auch bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, bei der Vermietung von Wohnimmobilien gibt es aber Sonderregelungen:

Das Gesetz unterstellt, dass bei einer auf Dauer angelegten Vermietung einer Wohnung zu Wohnzwecken – auch im Falle von Verlusten – eine Einkünfteerzielungsabsicht vorliegt. Voraussetzung ist, dass die vereinbarte Miete mindestens 66 % der ortsüblichen Marktmiete beträgt.

### ► Beispiel:

Der Steuerpflichtige A vermietet eine Wohnung zu Wohnzwecken für eine Warmmiete von 7 Euro/m<sup>2</sup>. Die ortsübliche Warmmiete liegt bei 10 Euro/m<sup>2</sup>.

Da die vereinbarte Miete 70 % und damit mehr als 66 % der ortsüblichen Miete beträgt, wird die Einkünfteerzielungsabsicht unterstellt. Die Werbungskosten sind voll abziehbar.

Liegt die vereinbarte Miete unter 50 % der ortsüblichen Marktmiete, so führt dies nicht zu einem vollständigen Versagen des Verlustabzugs. Vielmehr ist die Miete dann in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Dies bedeutet, dass die Kosten der Immobilie nur noch anteilig abzuziehen sind.

### ➔ Abwandlung:

Der Steuerpflichtige A vermietet die Wohnung nur für 4 Euro/m<sup>2</sup>.

Da die vereinbarte Miete nur bei 40 % der ortsüblichen Miete liegt, ist die Miete in einen entgeltlichen Teil (40 %) und einen unentgeltlichen Teil (60 %) aufzuteilen. Die Werbungskosten für die Wohnung (Zinsen, Abschreibung, Erhaltungsaufwendungen) sind nur zu 40 % abziehbar. 60 % der Kosten wirken sich steuerlich nicht mehr aus.

Liegt die vereinbarte Miete zwischen 50 % und 66 % der ortsüblichen Miete, muss anhand einer sog. „Totalüberschussprognose“ geprüft werden, ob damit zu rechnen ist, dass die Vermietung langfristig zu einem Überschuss führen wird. Ist dies der Fall, sind die Werbungskosten voll abziehbar. Ist dies nicht der Fall, sind die Werbungskosten nur anteilig abziehbar.

### ➔ Steuertipp:

Wer einem nahen Angehörigen eine Wohnung überlässt, hat oft kein Interesse an einem Gewinn aus der Vermietung. In diesen Fällen ist es aus steuerlichen Gründen oft trotzdem ratsam, eine entgeltliche Vermietung zu vereinbaren – vorausgesetzt, man beachtet die o.g. Grenze von 66 % der ortsüblichen Miete.

Wer einem studierenden Kind eine Wohnung am Studienort überlassen will, sollte mit dem Kind einen Mietvertrag abschließen und eine Miete von ca. 70 % der ortsüblichen Miete vereinbaren. Mit dieser Gestaltung können alle Kosten der Immobilie (Zinsen, Abschreibung, Erhaltungsaufwendungen, etc.) von der Steuer abgesetzt werden.

Dabei ist es steuerlich unschädlich, wenn die Eltern dem Kind das für die Mietzahlungen erforderliche Geld in dem einen Moment zuwenden, um es im nächsten Moment sofort wieder als Miete zurückzuerhalten.

Warum 70 %?

Die ortsübliche Miete wird aufgrund der allgemeinen Preisentwicklung aller Voraussicht nach steigen. Damit der Mietvertrag nicht ständig kontrolliert und angepasst werden muss, sollte man einen gewissen „Puffer“ einplanen. Denn andernfalls läuft man Gefahr, mit fortschreitender Mietdauer die 66%-Grenze zu unterschreiten.

In diesem Zusammenhang ist außerdem zu beachten, dass Mietverträge mit nahen Angehörigen – mit Ausnahme der Höhe der Miete in den o.g. Grenzen – einer strengen Prüfung unterzogen werden.

Verträge unter nahen Angehörigen werden in der Regel nur dann steuerlich anerkannt, wenn sie zivilrechtlich wirksam, klar, eindeutig und leicht nachprüfbar sind und dem entsprechen, was unter sonst gleichen Umständen auch zwischen fremden Personen hätte vereinbart werden können. Zudem muss die tatsächliche Durchführung des Vertrags wie unter fremden Dritten erfolgt sein.

Im Falle der Vermietung bedeutet dies vor allem, dass die Miete tatsächlich monatlich von einem Konto des Mieters auf ein Konto des Vermieters überwiesen wird und dass jährlich Nebenkostenabrechnungen erstellt werden, etc.

## Veräußerung einer Immobilie

Wer eine Immobilie aus dem Privatvermögen verkauft, unterliegt damit in vielen Fällen nicht der Einkommensteuer. Handelt es sich bei der Immobilie hingegen um Betriebsvermögen, ist der Veräußerungsgewinn in jedem Fall steuerpflichtig.

### Veräußerung der eigenen Wohnung

Der Verkauf der zu eigenen Wohnzwecken genutzten Immobilie löst keine Einkommensteuer aus. Dabei sind jedoch bestimmte Nutzungsfristen einzuhalten.

Wenn die Immobilie seit der Anschaffung bzw. Fertigstellung durchgängig und ununterbrochen zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde, ist der Verkauf steuerfrei. Übliche Leerstandszeiten nach der Anschaffung bzw. vor der Veräußerung sind dabei unschädlich.

#### ► Beispiel:

Der Steuerpflichtige A verkauft sein selbstbewohntes Einfamilienhaus mit Vertrag vom 7.4.2022. Er und seine Frau sind bereits am 28.2.2022 in eine Seniorenresidenz umgezogen.

Er hatte die Immobilie mit Vertrag vom 7.4.2017 erworben. Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte zum 1.7.2017. Da das Haus erst noch renoviert werden musste, zogen der Steuerpflichtige A und seine Frau erst am 1.9.2017 in das Haus ein.

#### ➔ Lösung:

Die Immobilie wurde seit der Anschaffung durchgängig und ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken des Steuerpflichtigen A genutzt. Die Zeiten der Renovierung vor Einzug und der Leerstand vor dem Verkauf sind unschädlich. Der Verkauf ist daher steuerfrei.

Wenn die Immobilie nach der Anschaffung oder Fertigstellung zunächst nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde, z. B. weil sie zunächst vermietet wurde, ist der Verkauf nur dann steuerfrei, wenn die Immobilie im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu Wohnzwecken genutzt wurde.

Dabei genügt eine zusammenhängende Nutzung zu Wohnzwecken, die sich über drei Kalenderjahre erstreckt, ohne die drei Kalenderjahre – mit Ausnahme des mittleren – jedoch voll auszufüllen. Im Extremfall genügt ein Zeitraum von einem Jahr und zwei Tagen.

#### ➔ Abwandlung:

Nach der Anschaffung mit Vertrag vom 7.4.2017 vermietete der Steuerpflichtige A das Haus zunächst seit dem 1.9.2017. Das Mietverhältnis endete zum 30.11.2020. Der Steuerpflichtige A zieht am 31.12.2020 in das Haus ein.

#### ➔ Lösung:

Der Steuerpflichtige A nutzte das Haus im Jahr der Veräußerung (2022), im Jahr davor (2021) und einen Tag im Jahr 2020 (31.12.2020). Dies ist ausreichend, so dass der Verkauf steuerfrei ist.

## Spekulationsgeschäft

Im Übrigen unterliegt der Verkauf einer im Privatvermögen gehaltenen Immobilie nur dann der Einkommensteuer, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre liegen. Ein Verkauf nach zehn Jahren und einem Tag ist daher steuerfrei.

Für die sog. Spekulationsfrist von zehn Jahren kommt es grundsätzlich nicht darauf an, wann die Übergabe von Nutzen und Lasten bei einer Immobilie stattgefunden hat. Maßgeblich ist vielmehr der Zeitpunkt, zu dem die notariellen Kaufverträge abgeschlossen wurden.

### ► Beispiel:

Die Steuerpflichtige B erwirbt mit notariellem Vertrag vom 7.4.2022 eine Immobilie, die sie im Privatvermögen hält. Im März 2032 kommt der Steuerpflichtige A auf sie zu und möchte die Immobilie kaufen.

Wenn sich die beiden am 7.4.2032 beim Notar zum Abschluss eines notariellen Kaufvertrages treffen, ist der Veräußerungsgewinn in voller Höhe steuerpflichtig. Denn zwischen dem Abschluss des Kaufvertrages am 7.4.2022 und dem Abschluss des Verkaufsvertrages am 7.4.2032 liegen nicht mehr als 10 Jahre.

Wenn sie sich stattdessen erst am 8.4.2032 beim Notar zusammensetzen, ist der Verkauf in voller Höhe steuerfrei. Denn zwischen Anschaffung und Veräußerung liegen 10 Jahre und ein Tag.

## Veräußerungen im Betriebsvermögen

Im Gegensatz zum Verkauf einer Immobilie aus dem Privatvermögen gibt es bei der Veräußerung aus dem Betriebsvermögen keine Spekulationsfrist. Die Veräußerung eines Grundstücks ist in diesem Fall immer steuerpflichtig – egal ob nach 5 Jahren, nach 10 Jahren oder nach 100 Jahren.

Betriebsvermögen liegt vor, wenn eine Immobilie – ganz oder teilweise – betrieblich genutzt wird.

Beispiele für Betriebsvermögen sind:

- Wenn der Eigentümer die Immobilie in vollem Umfang für seinen Handwerksbetrieb als Werkstatt nutzt, ist sie zu 100 % Betriebsvermögen.
- Wenn der Eigentümer in seinem Wohnhaus ein Arbeitszimmer hat, das er als Büro für seinen Handwerksbetrieb nutzt, ist zwar nicht das ganze Gebäude Betriebsvermögen. Aber das Arbeitszimmer wird regelmäßig zu Betriebsvermögen, wenn der Wert des Arbeitszimmers 20.500 Euro überschreitet (siehe hierzu den Warnhinweis im Kapitel „Das häusliche Arbeitszimmer“).
- Wenn der Eigentümer einer zweigeschossigen Immobilie nur das Erdgeschoss als Werkstatt für seinen Handwerksbetrieb nutzt, das Obergeschoss aber an fremde Dritte vermietet oder selbst nutzt, ist nur das Erdgeschoss Betriebsvermögen. Das Obergeschoss stellt Privatvermögen dar.

- Wenn der Eigentümer eines Bürogebäudes dieses an eine GmbH vermietet, die zu 100 % ihm selbst gehört, liegt eine sog. Betriebsaufspaltung vor. Dann ist die Immobilie Betriebsvermögen.

Hingegen liegt in folgenden Fällen kein Betriebsvermögen vor:

- Wenn der Eigentümer seine Immobilie zu Wohnzwecken vermietet, handelt es sich regelmäßig um Privatvermögen. Eine Grenze wird frühestens bei einem Wohnungsbestand von ca. 300 Wohnungen erreicht.
- Wenn der Eigentümer die Immobilie an einen fremden Dritten vermietet, der diese als Werkstatt für seinen Handwerksbetrieb nutzt, liegt kein Betriebsvermögen vor.
- Wenn der Eigentümer die Immobilie an seine eigene Ehefrau vermietet, die diese als Werkstatt für ihren Handwerksbetrieb nutzt, liegt ebenfalls kein Betriebsvermögen vor.
- Wenn die Immobilie dem Ehemann und der Ehefrau zu je 50 % gehört und sie die Immobilie gemeinsam an eine GmbH vermieten, die der Ehefrau alleine gehört, liegt keine sog. Betriebsaufspaltung vor, so dass auch kein Betriebsvermögen gegeben ist.

### **Exkurs: Betriebsaufspaltung**

Unter Betriebsaufspaltung versteht man die Aufspaltung eines einheitlichen Unternehmens in zwei rechtlich getrennte Unternehmen. Dabei ist das sog. Besitzunternehmen Eigentümerin einer wesentlichen Betriebsgrundlage (z. B. eines Grundstücks), die an das Betriebsunternehmen vermietet wird. Der Hintergrund dieser Aufspaltung liegt unter anderem darin, dass man das wertvolle Vermögen (z. B. Grundstücke) aus dem risikoreichen Geschäft des operativ tätigen Unternehmens heraushalten will und so vor Haftungsrisiken oder Insolvenz beschützt.

Das Besitzunternehmen übt zwar eigentlich nur eine Vermietungstätigkeit aus. Wenn jedoch beide Unternehmen von ein und derselben Person oder Personengruppe beherrscht werden, handelt es sich nach der Rechtsprechung steuerlich um eine gewerbliche Tätigkeit.

Daher stellt das Grundstück in Betriebsaufspaltungsfällen Betriebsvermögen dar.

### ► Steuertipp:

Wenn Sie Sorge haben, versehentlich eine Betriebsaufspaltung begründet zu haben, oder wenn Sie ein Grundstück aus einer Betriebsaufspaltung heraus verkaufen wollen, lassen Sie sich unbedingt von einem Steuerberater beraten.

Zudem besteht im Falle einer Betriebsaufspaltung das Risiko, dass diese versehentlich – etwa durch einen Todesfall und eine schlecht geplante Erbfolge – zerschlagen wird. Dies kann erhebliche Steuerlasten nach sich ziehen. Es gibt jedoch Mittel und Wege, um eine Betriebsaufspaltung „abzusichern“. Auch hierzu sollten Sie Beratung in Anspruch nehmen.

## Gewerblicher Grundstückshandel

Eine besondere Art von betrieblicher Tätigkeit stellt der gewerbliche Grundstückshandel dar. Denn anders als bei einem herkömmlichen Gewerbe kann man einen gewerblichen Grundstückshandel begründen, ohne dass es einem bewusst ist.

Der Verkauf von Immobilien stellt grundsätzlich eine vermögensverwaltende Tätigkeit dar, keine gewerbliche Tätigkeit. Dies ist jedoch dann nicht mehr der Fall, wenn die Schwelle zum „Handel mit Immobilien“ überschritten wird.

Zur Festlegung dieser Schwelle greifen Rechtsprechung und Verwaltung auf die sog. „Drei-Objekt-Grenze“ zurück. Danach soll ein gewerblicher Grundstückshandel – vereinfacht ausgedrückt – vorliegen, wenn

1. innerhalb von fünf Jahren
2. mehr als drei Objekte verkauft werden,
3. wobei zwischen Anschaffung und Veräußerung der einzelnen Objekte jeweils weniger als fünf Jahre liegen.



## ACHTUNG

Dies ist eine Zusammenfassung der Drei-Objekt-Grenze. Die Rechtsprechung spricht auch von „engen, zeitlichen Zusammenhängen“. Das bedeutet, dass die Fristen von insgesamt fünf Jahren und von fünf Jahren pro Objekt unter bestimmten Umständen auch verlängert werden können. So kann die kontinuierliche Veräußerung von Wohnungen über einen längeren Zeitraum als fünf Jahre zu einer Verlängerung der erstgenannten Frist führen. Die zweitgenannte Frist wird etwa verlängert, wenn an einem Objekt erhebliche Renovierungs- und Sanierungsarbeiten erbracht werden, die zu einer erheblichen Wertsteigerung führen.

Als Objekte im Sinne der Drei-Objekt-Grenze zählt jedes zivilrechtliche Grundstück, d.h. jede Eigentumswohnung zählt einzeln, ein Mehrfamilienhaus zählt als ein Objekt.

## ACHTUNG

Wer also ein Mehrfamilienhaus in Eigentumswohnungen umwandelt, um diese einzeln zu verkaufen, läuft Gefahr, einen gewerblichen Grundstückshandel zu begründen.

Besonderheiten sind außerdem bei „Ein-Objekt-Großprojekten“ und Baulanderschließungen (mit oder ohne Parzellierung) zu beachten.

Die Drei-Objekte-Grenze ist mit dem Verkauf des vierten Objekts überschritten. Dann werden alle vier Objekte nachträglich als Betriebsvermögen behandelt. Zudem wird nachträglich die für die verkauften Objekte abgezogene Abschreibung gestrichen, weil es auf „Handelsware“ keine Abschreibung gibt. Dies führt zu Steuernachzahlungen in den Jahren vor der Veräußerung, die verzinst werden.

Der Gewinn aus der Veräußerung der Grundstücke fällt demgegenüber meist sogar niedriger aus als bisher, weil der „Buchwert“ nicht um die Abschreibung gekürzt wurde. Jedoch unterliegt der Gewinn neben der Einkommensteuer auch der Gewerbesteuer. In Städten mit hohem Gewerbesteuerhebesatz (etwa Hamburg) führt dies zu einer höheren Steuerlast.

## ACHTUNG

Bei einem Grundstück, das man im Wege der vorweggenommenen Erbfolge durch Schenkung erhalten hat, beginnt die Spekulationsfrist mit der Anschaffung durch den Rechtsvorgänger. Daher ist die Spekulationsfrist meist schon abgelaufen, so dass ein Verkauf steuerfrei ist.

Ein solches Objekt zählt aber trotzdem als Zählobjekt im Sinne der Drei-Objekte-Grenze. Wenn dann ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, wird der Verkauf dieses Grundstücks auf einmal steuerpflichtig, obwohl er es vorher nicht war. Die steuerlichen Nachteile sind also verheerend.

## ► Steuertipp:

Das Thema „Gewerblicher Grundstückshandel“ ist so umfangreich, komplex und so sehr von der Rechtsprechung im Einzelfall geprägt, dass man hierzu ganze Bücher geschrieben hat. Daher ist eine Beratung durch einen fachkundigen Steuerberater zu diesem Thema unumgänglich.

## Ermittlung des Veräußerungsgewinnes

Wenn der Verkauf einer Immobilie steuerpflichtig ist – sei es innerhalb der Spekulationsfrist oder sei es ein betriebliches Grundstück –, dann muss ein Veräußerungsgewinn ermittelt werden.

Die Gewinnermittlung sieht wie folgt aus:

	Veräußerungspreis
abzgl.	"Buchwert"
abzgl.	Veräußerungskosten
=	<b>Veräußerungsgewinn</b>

Der Buchwert ermittelt sich wie folgt:

	Anschaffungskosten / Herstellungskosten
abzgl.	insgesamt abgezogene Abschreibung
=	<b>"Buchwert"</b>

Veräußerungsgewinn ist also der Unterschiedsbetrag zwischen Veräußerungspreis einerseits und dem Buchwert und Veräußerungs(neben)kosten andererseits. Wenn das Grundstück Teil eines Betriebsvermögens ist, kann der Buchwert einfach aus der Buchführung entnommen werden.

Wenn das Grundstück hingegen Privatvermögen darstellt, muss der Buchwert ermittelt werden, indem man die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten um die in allen Jahren insgesamt steuerwirksam abgezogene Abschreibung mindert.

Der Veräußerungsgewinn unterliegt dann der Einkommensteuer bzw. der Einkommensteuer und Gewerbesteuer, wenn es sich bei dem Grundstück um Betriebsvermögen handelte. Der Einkommensteuersatz beträgt aktuell (2022) maximal 45 % zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % der Steuer (also 2,475 % der Steuerbemessungsgrundlage) sowie ggf. zuzüglich Kirchensteuer von bis zu 9 % der Steuer (also 4,05 % der Steuerbemessungsgrundlage). Die Einkommensteuerbelastung kann damit bei maximal 51,52 % liegen. Hier kann ggf. noch eine Mehrbelastung durch Gewerbesteuer hinzukommen.

### **Veräußerung gegen Leibrente oder Ratenzahlung**

Erfolgt die Veräußerung einer Immobilie gegen Leibrente oder gegen Ratenzahlung, sind bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes Besonderheiten zu beachten. Dabei ist erneut zwischen Veräußerungen von Privatvermögen und von Betriebsvermögen zu unterscheiden.

Zunächst einmal ist aber festzuhalten, dass auch im Falle der Veräußerung gegen Leibrente oder Ratenzahlung ein steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn nur dann vorliegt, wenn der Verkauf innerhalb der Spekulationsfrist erfolgt oder wenn es sich um Betriebsvermögen handelt.

Eine Leibrente liegt vor, wenn der Veräußerer bis zu seinem Lebensende regelmäßig wiederkehrende Leistungen vom Erwerber erhält. Eine Ratenzahlungsvereinbarung liegt hingegen vor, wenn der Kaufpreis betragsmäßig feststeht und lediglich in Teilbeträgen gezahlt wird.

## **1. Privatvermögen**

Im Privatvermögen gilt das sog. Zufluss-/Abflussprinzip. Das bedeutet, dass ein Gewinn aus der Veräußerung eines Grundstücks erst versteuert werden muss, soweit das Geld auch tatsächlich zugeflossen ist.

Grundsätzlich findet das o.g. Schema trotzdem Anwendung. Aber ein Veräußerungsgewinn ist erst ab dem Jahr zu versteuern, ab dem die insgesamt zugeflossenen Kaufpreistraten bzw. –renten den „Buchwert“ zuzüglich Veräußerungskosten überstiegen haben, wenn also die „Gewinnschwelle“ überschritten ist.

► **Beispiel:**

Die Steuerpflichtige B verkauft am 1.1.2022 ihr Grundstück gegen Raten (Tilgungsanteil) von monatlich 5.000 Euro. Der Buchwert lag zum Verkauf bei 240.000 Euro. Veräußerungskosten sind nicht entstanden.

► **Lösung:**

Die Steuerpflichtige B vereinnahmt 60.000 Euro pro Jahr, die den Buchwert „aufzehren“. Im Dezember 2025 wird die 48. Rate fällig, so dass bis dahin Raten von 240.000 Euro geleistet wurden. Ab der 49. Rate ist die Gewinnschwelle also überschritten, so dass die Steuerpflichtige B im Jahr 2026 und in den Folgejahren jeweils einen Veräußerungsgewinn von 60.000 Euro versteuern muss, bis die Ratenzahlung endet.

Im o.g. Beispiel ist vom „Tilgungsanteil“ der Raten die Rede. Denn nach Rechtsprechung und Finanzverwaltung muss jede Rate oder Rentenleistung aufgeteilt werden in einen Tilgungsanteil und in einen sog. Zinsanteil oder Ertragsanteil. Dahinter verbirgt sich die Idee, dass in einer Rente oder Rate zwar einerseits ein Entgelt für das Grundstück steckt, dass aber andererseits auch eine Gegenleistung dafür erbracht wird, dass der Erwerber den Kaufpreis nicht sofort in voller Höhe zahlen musste. Anstatt dass der Erwerber Zinsen für die Finanzierung an die Bank bezahlt, bezahlt er Zinsen an den Verkäufer für die Finanzierung.

Bei einer Ratenzahlung kann eine Verzinsung vertraglich vereinbart werden. Wenn dies nicht der Fall ist, unterstellt die Finanzverwaltung einen Zinssatz von 5,5 %. Diese Zinsen führen zu Einkünften aus Kapitalvermögen, die der Abgeltungssteuer von 25 % unterliegen und ggf. unter dem Sparer-Pauschbetrag von 810 Euro (1.602 Euro bei Ehegatten) liegen.

Bei einer Leibrente wird der Ertragsanteil nach einer Tabelle ermittelt, die sich nach dem Lebensalter richtet. Dieser Ertragsanteil ist dann als sonstige Einkünfte – wie andere Renten auch – zu versteuern.

## ACHTUNG

Selbst wenn die Veräußerung einer Immobilie nicht der Einkommensteuer unterliegt, etwa weil die eigengenutzte Immobilie verkauft wurde oder weil die Spekulationsfrist schon verstrichen ist, ist bei einer Veräußerung gegen Leibrente oder Ratenzahlung Vorsicht geboten.

Denn der Zins- oder Ertragsanteil ist auch dann als Einkünfte aus Kapitalvermögen bzw. als sonstige Einkünfte steuerpflichtig, wenn der Grundstücksverkauf steuerfrei ist!

## 2. Betriebsvermögen

Obwohl bei einer Raten- oder Rentenzahlung das Geld erst über mehrere Jahre verteilt zufließt, muss der Veräußerungsgewinn bei einem Verkauf aus dem Betriebsvermögen heraus in den allermeisten Fällen sofort in voller Höhe versteuert werden.

Dabei gilt grundsätzlich das o.g. Schema. Anstelle eines festen Veräußerungspreises – der bei einer Leibrentenzahlung ja auch gar nicht feststeht – muss ein sog. Kapitalwert der Rente bzw. ein Kapitalwert der Raten auf finanzmathematischer Grundlage ermittelt werden. Bei einer Rente wird dieser Wert anhand der statistischen Lebenserwartung und bei einer Rate auf Grundlage der Laufzeit und eines pauschalen Zinssatzes von 5,5 % p.a. ermittelt.

## ACHTUNG

Wie beim Verkauf aus dem Privatvermögen ist auch hier zwischen Tilgungs- und Ertrags- bzw. Zinsanteil zu unterscheiden. Mit dem ermittelten Kapitalwert ist nur der Tilgungsanteil erfasst. Das bedeutet, dass neben dem Veräußerungsgewinn in den Folgejahren auch der Zins- bzw. Ertragsanteil aus den Renten/Raten zusätzlich versteuert werden muss. Wenn der Betrieb inzwischen eingestellt wurde, handelt es sich dann um nachträgliche Betriebseinnahmen.

## Vorbehalt eines Wohnrechts oder eines Nießbrauchs

Es kann aus verschiedenen Gründen sehr sinnvoll sein, seine privatgenutzte Immobilie im Alter zu guten Konditionen zu verkaufen. Zugleich haben viele Menschen den Wunsch, so lange wie möglich in ihrer eigenen Immobilie wohnen zu bleiben.

Um dieses Ziel zu erreichen, kann es ein Weg sein, die Immobilie zwar zu verkaufen, sich jedoch ein Wohnrecht oder ein Nießbrauchsrecht vorzubehalten.

Diese übliche Gestaltung hat vor allem Auswirkungen auf die Erbschaft- und Schenkungssteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes beim Immobilienverkauf ist der Vorbehalt eines Nießbrauchs oder Wohnrechts hingegen unbeachtlich. Insbesondere stellt das zurückbehaltene Recht keine Gegenleistung des Erwerbers dar. Es führt also insbesondere nicht zu einer Erhöhung des Kaufpreises.

## Vermietungsgesellschaften

Bisher waren wir davon ausgegangen, dass eine Immobilie einem Eigentümer bzw. einer Eigentümerin gehört. Aber natürlich ist es auch möglich, dass mehrere Personen gemeinsam Eigentümer einer Immobilie sind. Und ebenso ist es möglich, dass eine Immobilie einer Kapitalgesellschaft gehört. Hierauf wollen wir im Folgenden kurz eingehen.

### Bruchteilsgemeinschaften

Wenn mehrere natürliche Personen Miteigentümer\*innen an einer Immobilie sind, bilden sie eine Bruchteilsgemeinschaft. Dies sind beispielsweise Ehegatten, denen eine Immobilie je zur Hälfte gehört, oder mehrere Erben, die eine Immobilie vom Erblasser gemeinsam geerbt haben.

Etwaige steuerpflichtige Einkünfte der Bruchteilsgemeinschaft, etwa Veräußerungsgewinne, werden nach Bruchteilen auf die Miteigentümer verteilt und in deren Einkommensteuererklärung versteuert.

### Personengesellschaften

Wenn mehrere Personen Miteigentümer\*innen einer Immobilie sind und mit dieser Immobilie einen gemeinsamen (wirtschaftlichen) Zweck verfolgen, handelt es sich um eine Personengesellschaft. Der gemeinsame Zweck kann zum Beispiel darin bestehen, die Immobilie gemeinsam zu vermieten.

Meist liegt dann eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts vor, insbesondere wenn kein Gesellschaftsvertrag (schriftlich oder mündlich) abgeschlossen wird. Denkbar sind aber auch offene Handelsgesellschaften oder Kommanditgesellschaften.

Auch wenn eine Personengesellschaft vermietet, handelt es sich im Grundsatz um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Denn nicht jede Personengesellschaft ist per se gewerblich tätig und hat daher Betriebsvermögen. Zahlreiche Immobilien werden von vermögensverwaltenden Personengesellschaften verwaltet.

Wenn eine Personengesellschaft hingegen auch gewerblich tätig ist, ist auch die Vermietung eine gewerbliche Tätigkeit. Die Immobilie ist dann Betriebsvermögen.

### **Kapitalgesellschaften**

Auch Kapitalgesellschaften, etwa GmbHs, können Eigentümerinnen von Immobilien sein. Eine Kapitalgesellschaft erzielt immer gewerbliche Einkünfte. Ihre Immobilien sind daher immer Betriebsvermögen.

Der Gewinn einer Kapitalgesellschaft wird mit Körperschaftsteuer von 15 % zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die Steuer (also zusätzlich 0,825 %) und außerdem mit Gewerbesteuer besteuert. Die Gewerbesteuer beläuft sich auf ca. 15 %, je nachdem, in welcher Gemeinde die Gesellschaft ihren Sitz hat. In Hamburg liegt die Gewerbesteuerlast sogar bei 16,45 %.

Regelmäßig muss man daher mit einer Steuerbelastung von ca. 30 % rechnen.

### **Steuervorteile bei vermögensverwaltenden Kapitalgesellschaften**

Auch eine vermögensverwaltende GmbH ist ein Gewerbebetrieb, so dass darüber gehaltene Immobilien Betriebsvermögen darstellen.

Aus den bisherigen Ausführungen können Sie entnehmen, dass es zahlreiche Nachteile hat, wenn Immobilien Betriebsvermögen darstellen: die Veräußerung unterliegt auch noch nach mehr als 10 Jahren der Steuer. Warum sollte man also eine solche Gestaltung wählen?

Der Steuervorteil resultiert daraus, dass vermögensverwaltende Kapitalgesellschaften nicht der Gewerbesteuer unterliegen, wenn sie ausschließlich eigenes Grundvermögen verwalten und daneben Kapitaleinkünfte beziehen. Eine reine Vermietungsgesellschaft zahlt daher nur Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag.

Während der Überschuss aus der Vermietung einer Immobilie durch eine Privatperson mit bis zu 51,52 % Einkommensteuer versteuert werden muss, zahlt die vermögensverwaltende GmbH nur 15,825 % Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag. Diese laufende Steuerersparnis kann man z. B. nutzen, um Bankdarlehen schneller zurückzuzahlen und somit schneller Vermögen aufzubauen.

#### ► **Steuertipp:**

Für jede neue Immobilie sollte eine bewusste Entscheidung darüber getroffen werden, in welcher Art von Struktur (Privatvermögen oder vermögensverwaltende GmbH) sie erworben werden soll.

Der Steuervorteil der vermögensverwaltenden GmbH wird dadurch vermindert, dass Verkäufe auch nach mehr als 10 Jahren noch steuerpflichtig sind (jedoch mit einem niedrigeren Steuersatz).

Daher gilt folgende Faustformel:

Immobilien mit hohem Wertsteigerungspotential und niedrigen Mietrenditen sollten im Privatvermögen erworben werden. Immobilien mit hohen Mietrenditen und moderatem Wertsteigerungspotential sollten in einer vermögensverwaltenden GmbH gekauft werden.

Und wie bei allem gilt: Lassen Sie Ihren Steuerberater prüfen und ausrechnen, wie sich die Renditen und die Steuerbelastungen voraussichtlich entwickeln werden. Nur dann haben Sie eine Grundlage für eine Entscheidung.



# Verkehrssteuern

## Umsatzsteuer

Neben der Einkommensteuer müssen viele Eigentümer\*innen auch regelmäßig Umsatzsteuer an das Finanzamt abführen. Hierzu im Folgenden ein kurzer Überblick.

### Grundlagen

Die Umsatzsteuer oder umgangssprachlich auch Mehrwertsteuer ist eine indirekte Steuer, die auf die Umsätze von Unternehmern erhoben wird. Der Unternehmer stellt seinem Kunden die Umsatzsteuer grundsätzlich mit in Rechnung und führt die erhaltene Steuer dann an das Finanzamt ab. Schuldner der Umsatzsteuer ist also der Unternehmer, wirtschaftlich belastet wird hingegen der Endverbraucher.

### Umsatzsteuerpflichtige Vermietung

Die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken ist grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit. Unter bestimmten Bedingungen kann man jedoch auf diese Befreiung verzichten, sog. Option.

Die Option ist möglich, wenn die Vermietung an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen erfolgt und wenn dieser Unternehmer selbst der Umsatzsteuer unterliegt.

#### ► Beispiel:

Bei der Vermietung einer Wohnung kann nicht zur Umsatzsteuer optiert werden, weil nicht an einen Unternehmer für dessen Unternehmen vermietet wird.

Werden Räume an einen Arzt zum Betrieb seiner Praxis vermietet, erfolgt die Vermietung zwar an einen Unternehmer. Jedoch erbringt ein Arzt keine umsatzsteuerpflichtigen Umsätze, so dass eine Option nicht möglich ist.

Werden dieselben Räume hingegen an einen Rechtsanwalt für dessen Kanzlei vermietet, ist eine Option möglich. Statt 5.000 Euro Miete zu zahlen, zahlt der Rechtsanwalt dann 5.950 Euro (5.000 Euro zzgl. 950 Euro Umsatzsteuer). Die 950 Euro führt der Vermieter dann an das Finanzamt ab.

Eine Option kann für das ganze Gebäude aber auch nur für bestimmte Gebäudeteile oder nur einzelne Räume ausgesprochen werden. Die Option wird ausgeübt, indem man einen Mietvertrag abschließt, in dem man die umsatzsteuerpflichtige Vermietung der entsprechenden Räumlichkeiten vereinbart.

#### ► Steuertipp:

Der Mietvertrag stellt dann zugleich eine Rechnung dar. Daher ist es wichtig, dass der Mietvertrag alle formellen Anforderungen einer Rechnung erfüllt. Dazu zählen insbesondere der offene Ausweis der Umsatzsteuer, die Nennung der Steuernummer oder Umsatzsteueridentifikationsnummer des Vermieters und die Verwendung einer Rechnungs- bzw. Vertragsnummer.

### Vorsteuerabzug

Auf den ersten Blick scheint es keinen Grund dafür zu geben, zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung zu optieren. Jedoch ergeben sich wirtschaftliche Vorteile aufgrund des Vorsteuerabzugs.

Die Umsatzsteuer soll nur den Endverbraucher belasten. Unter Unternehmern soll die Umsatzsteuer neutral sein. Daher haben Unternehmer einen sogenannten Vorsteuerabzug für Umsatzsteuer, die sie von ihren Lieferanten und Vertragspartnern in Rechnung gestellt bekommen. Die Umsatzsteuer, die der Unternehmer bezahlen muss, kann er sich als Vorsteuer vom Finanzamt erstatten lassen.

Vorsteuerabzug haben jedoch nur Unternehmer, die selbst umsatzsteuerpflichtige Umsätze erbringen. Daher ist eine Option zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung sinnvoll, wenn man damit rechnet, hohe Vorsteuerbeträge vom Finanzamt erstattet zu erhalten.

#### ► Steuertipp:

Daher ist eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung besonders sinnvoll, wenn man eine Immobilie erst noch errichten muss. Ausreichend ist, dass **man nachvollziehbar und belegbar damit plant**, die Immobilie nach der Fertigstellung umsatzsteuerpflichtig zu vermieten. Dann kann man die in den Herstellungskosten der Immobilie enthaltene Umsatzsteuer als Vorsteuer erstattet erhalten. Dies macht einen erheblichen Finanzierungsvorteil von 19 % aus.

## Vorsteuerkorrektur

Wann man im Zuge der Herstellung damit plant, eine Immobilie zukünftig umsatzsteuerpflichtig zu vermieten, kann man die Vorsteuer aus den Kosten erstattet bekommen. Allerdings läuft dann eine zehnjährige Frist, in der geprüft wird, ob sich die ursprüngliche Planung auch verwirklicht.

Um die Vorsteuer nicht teilweise zurückzahlen zu müssen, muss man für zehn Jahre tatsächlich umsatzsteuerpflichtig vermieten. Wenn die umsatzsteuerpflichtige Vermietung jedoch innerhalb von zehn Jahren endet, muss man einen Teil der Vorsteuer in Höhe von  $1/120$  pro Monat an das Finanzamt zurückbezahlen.

### ➔ Beispiel:

Der Steuerpflichtige A hat ein Gebäude hergestellt und Vorsteuer von 120.000 Euro vom Finanzamt erstattet bekommen. Er vermietet seit dem 1.1.2022 an einen Anwalt.

Am 31.12.2026 zieht der Anwalt aus und ein Arzt zieht am 1.1.2027 ein.

### ➔ Lösung:

Für fünf Jahre, also  $60/120$ , wurde das Gebäude umsatzsteuerpflichtig vermietet. Ab dem 61. Monat ist die Vermietung jedoch umsatzsteuerfrei. Daher ist eine Korrektur erforderlich. Diese beläuft sich auf  $1/120$  von 120.000 Euro pro Monat, also 1.000 Euro pro Monat, die der Steuerpflichtige A monatlich an das Finanzamt abführen muss.

## Grunderwerbsteuer

Beim Verkauf von Immobilien fällt grundsätzlich Grunderwerbsteuer an. Die Höhe der Grunderwerbsteuer fällt je nach Bundesland unterschiedlich aus. In Hamburg beträgt die Grunderwerbsteuer (aktuell noch) 4,5 %, in Schleswig-Holstein liegt sie bei 6,5 %.

Es gibt jedoch zahlreiche wichtige Befreiungen von der Grunderwerbsteuer. So ist der Verkauf an Ehegatten, frühere Ehegatten, Kinder oder Eltern von der Grunderwerbsteuer befreit. Außerdem fällt keine Grunderwerbsteuer an, wenn es sich um eine Schenkung handelt, die unter die Schenkungssteuer fällt. Außerdem ist der Verkauf oder die Einbringung in eine Personengesellschaft

insoweit von der Grunderwerbsteuer befreit, wie der vorherige Eigentümer selbst an der Gesellschaft beteiligt ist.

Schließlich fällt Grunderwerbsteuer im betrieblichen und gewerblichen Bereich in vielen Fällen an, wenn Gesellschaften und Unternehmen gekauft werden.

#### ► **Steuertipp:**

§ 1 des Grunderwerbsteuergesetzes gehört nach Auffassung des Autors zu den komplexesten Regelungen, die das deutsche Steuerrecht zu bieten hat. Gerade bei Unternehmenskäufen oder -übertragungen drohen hier steuerliche Fallen, die zu sehr hohen Steuerlasten führen können. Diese hätte man durch geschickte Gestaltungen fast immer umgehen können.

## **Erbschaft- und Schenkungssteuer**

### **Grundlagen**

Mit der Erbschafts- und Schenkungssteuer werden im wesentlichen drei Sachverhalte der Besteuerung unterworfen: (1) der Übergang von Vermögen von Todes wegen (z. B. Erbschaft oder Vermächtnis), (2) die Schenkung unter Lebenden und (3) das Vorhandensein von Vermögen bei einer Familienstiftung.

Maßgeblich für die Höhe der Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer ist die Höhe der Bereicherung jedes einzelnen Erwerbers. Dabei spielen auch die persönlichen Verhältnisse des Erwerbers zum Erblasser bzw. Schenker eine Rolle.

### **Bewertung**

Um die Bereicherung zu ermitteln, wird das gesamte geschenkte bzw. vererbte Vermögen bewertet. Dabei spielen – je nach Art des Gegenstandes – unterschiedliche, zum Teil rein steuerliche Bewertungsverfahren eine Rolle.

Für Grundstücke gibt es verschiedene steuerliche Bewertungsverfahren, die sich insbesondere nach der Grundstücksart richten:

## 1. Vergleichswertverfahren

Das sog. Vergleichswertverfahren gilt als primäres Verfahren für

- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Teileigentum

Beim Vergleichswertverfahren wird das Grundstück anhand von Vergleichswerten bewertet, die sich aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse ergeben. In diesen Kaufpreissammlungen werden Verkäufe vergleichbarer Grundstücke in vergleichbarer Lage gesammelt und daraus wertbeeinflussende Faktoren ermittelt.

Die Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren liegt sehr nah am tatsächlichen Marktwert einer Immobilie.

Allerdings sind nicht für alle Grundstücke Vergleichsgrundstücke verfügbar, so dass dieses Verfahren nicht immer zur Anwendung kommt.

## 2. Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren werden bewertet

- Mietwohngrundstücke
- Geschäftsgrundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke

Maßgeblich sind die zu erwartenden zukünftigen Einnahmen aus der Immobilie, die sich entweder nach der tatsächlich erzielbaren Miete oder nach der ortsüblichen Miete richten.

Gerade in Ballungsräumen führt das Ertragswertverfahren tendenziell zu etwas unter dem Marktwert liegenden Bewertungen.

## 3. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet Anwendung bei

- Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken, bei denen keine ortsübliche Miete ermittelt werden kann,
- Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen, wenn kein Vergleichswert ermittelt werden kann.

Beim Sachwertverfahren werden standardisierte, sog. „Normalherstellungskosten“ für ein Gebäude herangezogen, die sich nach verschiedenen Standardstufen (einfach bis luxuriös) richten. Diese Normalherstellungskosten werden pro Quadratmeter der „Bruttogrundfläche“ des Gebäudes ermittelt, wobei diese weder mit der Nutz- noch mit der Wohnfläche identisch ist, sondern auch die Außen- und Innenwände beinhaltet.

Damit ist das Sachwertverfahren mit Abstand das komplizierteste der Bewertungsverfahren. Es führt jedoch in den meisten Fällen zu einer Bewertung, die unter dem tatsächlichen Marktwert liegt.

## Freibetrag und Steuersatz

Steht der Wert der Bereicherung, z. B. der Wert der Immobilie im Fall einer Schenkung, fest, kommen die persönlichen Verhältnisse zwischen Erwerber und Erblasser/Schenker zum Tragen.

Maßgeblich hierfür sind Steuerklassen I bis III.

### 1. Steuerklasse I

In die Steuerklasse I fallen Ehepartner, eingetragene Lebenspartner sowie Kinder, Stiefkinder und Enkel sowie Eltern und Großeltern, letztere aber nur im Falle einer Erbschaft.

### 2. Steuerklasse II

Die Steuerklasse II gilt für Eltern, Großeltern, Stiefeltern, Geschwister, Nichten und Neffen, Schwiegerkinder und Schwiegereltern sowie geschiedene Ehegatten bzw. Lebenspartner.

### 3. Steuerklasse III

Die Steuerklasse III gilt für alle anderen Erwerber und gilt damit z. B. für Tanten, Onkel, Lebensgefährten bzw. nicht eingetragene Lebenspartner.

Je nach Steuerklasse bzw. persönlichen Verhältnissen kommen unterschiedliche Freibeträge zum Tragen. Diese betragen:

1.	bei Ehegatten bzw. eingetragenen Lebenspartnern	500.000 Euro
2.	bei Kindern	400.000 Euro
3.	bei Enkeln, wenn die Kinder bereits verstorben sind	400.000 Euro
4.	bei Enkeln in allen übrigen Fällen	200.000 Euro
5.	bei allen anderen Personen der Steuerklasse I	100.000 Euro
6.	bei Personen der Steuerklasse II	20.000 Euro
7.	bei Personen der Steuerklasse III	20.000 Euro

#### **ACHTUNG**

Die Steuerfreibeträge gelten immer für einen Zeitraum von 10 Jahren. Es werden also alle Schenkungen innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren bzw. alle Schenkungen innerhalb von zehn Jahren vor der Erbschaft zusammen betrachtet.

#### **➔ Beispiel:**

Am 7.4.2022 schenkt der Steuerpflichtige A seiner Tochter B ein Haus im Wert von 350.000 Euro.

#### **➔ Lösung:**

Schenkungssteuer fällt hier nicht an, weil der Freibetrag von 400.000 Euro nicht überschritten ist. Dieser Freibetrag wurde damit zu 350.000 Euro „verbraucht“.

#### **➔ Fortsetzung:**

Am 6.4.2032 stirbt der Steuerpflichtige A. Seine Tochter B ist Alleinerbin. Sie erbt sein Vermögen in Höhe von noch 150.000 Euro.

► **Lösung:**

Die Schenkung des Hauses liegt weniger als zehn Jahre vor dem Erbfall. Daher ist diese Schenkung in die Berechnung der Erbschaftssteuer mit einzubeziehen. Die Bereicherung beläuft sich auf insgesamt 500.000 Euro, nämlich eine Schenkung von 350.000 Euro und die Erbschaft von 150.000 Euro. Hiervon wird der Freibetrag von 400.000 Euro abgezogen, so dass eine steuerpflichtige Bereicherung übrig bleibt, die versteuert werden muss.

► **Abwandlung:**

Wäre der Steuerpflichtige A erst am 8.4.2032 gestorben, hätte die Schenkung mehr als zehn Jahre zurückgelegen und wäre daher nicht zu berücksichtigen gewesen. Dann wären sowohl die Schenkung als auch die Erbschaft steuerfrei geblieben, weil der Freibetrag von 400.000 Euro zweimal zur Verfügung gestanden hätte.

Auf die nach Abzug der Steuerfreibeträge verbleibende Bereicherung werden die folgenden Steuersätze angewandt

Wert der Bereicherung bis	Steuerklasse		
	I	II	III
75.000 Euro	7 %	15 %	30 %
300.000 Euro	11 %	20 %	30 %
600.000 Euro	15 %	25 %	30 %
6.000.000 Euro	19 %	30 %	30 %
13.000.000 Euro	23 %	35 %	50 %
26.000.000 Euro	27 %	40 %	50 %
über 26.000.000 Euro	30 %	43 %	50 %



## Steuerbefreiungen

Im Zusammenhang mit der Schenkung oder der Erbschaft von Immobilien gibt es zahlreiche Steuerbefreiungen zu berücksichtigen, die die Steuerlast senken können.

### Familienheim an Ehegatte

Sowohl der Erwerb von Todes wegen als auch die Schenkung der zu eigenen Wohnzwecken genutzten Immobilien, also des sog. „Familienheims“, von einem Ehegatten an den anderen Ehegatten ist von der Erbschaftssteuer befreit.

Bei einem Erwerb des Ehegatten von Todes wegen, also durch Erbschaft oder Vermächtnis, fällt die Steuerbefreiung allerdings rückwirkend weg, wenn der überlebende Ehegatte das Familienheim innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb nicht mehr zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Dies gilt nur dann nicht, wenn der Auszug aus zwingenden Gründen – etwa Alters- oder Gesundheitsgründen – erfolgt.

### Familienheim an Kinder

Auch wenn das Familienheim von Todes wegen an die Kinder übergeht, ist dieser Erwerb steuerfrei. Allerdings gilt dies nur, soweit die Wohnfläche des Familienheims eine Fläche von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Auch hier gilt, dass die Kinder die Immobilie für zehn Jahre zu eigenen Wohnzwecken nutzen müssen, ansonsten fällt die Steuerbefreiung rückwirkend weg. Die Selbstnutzung durch die Kinder muss spätestens unverzüglich nach dem Erbfall begonnen haben.

Hervorzuheben ist, dass es keine Steuerbefreiung für die Schenkung des Familienheims an die Kinder gibt.

### Hausrat

Hausrat, einschließlich Wäsche und Kleidungsstücke, bleiben bis zu einem Höchstbetrag von 41.000 Euro bei Steuerklasse I bzw. einem Höchstbetrag von 12.000 Euro bei Steuerklasse II oder III von der Steuer befreit.

## Vermietung zu Wohnzwecken

Für inländische Grundstücke, die zu Wohnzwecken an Dritte vermietet werden, gilt eine Steuerbefreiung in Höhe von 10 % des Grundstückswertes. Werden zusammen mit der Immobilie auch Schulden vom Erben/Beschenkten übernommen, dürfen diese auch nur mit 90 % angesetzt werden.

## Steuergestaltungen

Die Erbschafts- und Schenkungssteuer kennt zahlreiche Gestaltungen, um die Steuerlast zu senken. Diese können hier nicht in Gänze, sondern nur als kurzer Überblick dargestellt werden.

### Mehrfaches Ausnutzen der Freibeträge

Der einfachste Weg, Erbschaftssteuer zu sparen, liegt darin, sein Vermögen schon vor dem Erbfall auf die nächste Generation übertragen zu haben.

Wie bereits erläutert wurde, stehen die Steuerfreibeträge in der Erbschaftssteuer alle zehn Jahre zur Verfügung. Dies kann man bewusst ausnutzen, indem man an den oder die designierten Erben schon zu Lebzeiten Vermögen überträgt.

Diese Übertragungen finden dann jeweils exakt alle zehn Jahre statt, so dass die Steuerfreibeträge mehrfach ausgenutzt werden können.

#### ► Beispiel:

Das Gesamtvermögen des Steuerpflichtigen A beläuft sich auf 1.200.000 Euro. Er ist 70 Jahre alt.

Am 7.4.2022 schenkt der Steuerpflichtige A seiner Tochter B ein Haus im Wert von 350.000 Euro. Um den Steuerfreibetrag voll auszunutzen, schenkt er ihr außerdem Wertpapiere im Wert von 50.000 Euro.

Am 8.4.2032 – der Steuerpflichtige A ist inzwischen 80 Jahre alt – schenkt er seiner Tochter eine Eigentumswohnung im Wert von 400.000 Euro.

Im Sommer 2042 verstirbt der Steuerpflichtige A im stolzen Alter von 90 Jahren. Die Steuerpflichtige B erbt als Alleinerbin das restliche Vermögen von 400.000 Euro.

### ➔ Lösung:

Sämtliche Schenkungen und die Erbschaft sind steuerfrei, weil die Freibeträge mehrfach ausgenutzt werden konnten.

## Nießbrauch und Wohnrecht

Die Möglichkeit, Freibeträge mehrfach auszunutzen, macht es oft sinnvoll, Vermögen frühzeitig auf die nächste Generation zu übertragen. Zudem gibt es auch zivilrechtliche Gründe, die dafürsprechen können.

Allerdings haben die Eltern oft ein Interesse daran, über das Vermögen jeweils teilweise noch bestimmen oder es selbst nutzen zu können. Eine gängige Gestaltung in derartigen Fällen sieht vor, sich ein sog. Nießbrauchsrecht oder ein Wohnrecht zurückzubehalten.

Das Nießbrauchsrecht umfasst das Recht, eine Sache zu nutzen. Das Nießbrauchsrecht an einer Immobilie berechtigt also dazu, diese zu vermieten, zu verpachten oder selbst zu nutzen. Im Gegensatz dazu berechtigt das Wohnrecht nur dazu, eine Immobilie zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen.

Beide Rechte haben zur Folge, dass der Schenker zwar das Eigentum an einer Immobilie überträgt, dass er dort aber selber wohnen bleiben oder weiter die Mieten vereinnahmen darf. Die Immobilie wechselt also den Eigentümer, ansonsten bleibt aber alles beim Alten!

Sowohl Wohnrecht als auch Nießbrauchsrecht müssen notariell bestellt werden und werden ins Grundbuch eingetragen.

Doch inwieweit lässt sich damit Steuern sparen?

Sowohl Nießbrauch als auch Wohnrecht stellen eine „Belastung“ für das Eigentum an der Immobilie dar. Diese Belastung mindert den Wert der geschenkten Immobilie. Und dies mindert die Steuerlast.

Die Schwere der Belastung durch das Wohnrecht bzw. den Nießbrauch richtet sich dabei nach der Lebenserwartung des Schenkers.

### ► Beispiel:

Der Steuerpflichtige A ist 65 Jahre alt. Er schenkt seiner Tochter B sein Mehrfamilienhaus im Wert von 1.000.000 Euro. Die Mieteinnahmen liegen bei 58.000 Euro ohne Nebenkosten. Die nicht umlagefähigen Kosten belaufen sich – ohne Abschreibung – auf 8.000 Euro.

### ► Lösung:

Der Reinertrag aus dem Mehrfamilienhaus beläuft sich auf 50.000 Euro pro Jahr. Laut Statistischem Bundesamt hat der Steuerpflichtige A noch eine Lebenserwartung von 17,92 Jahren. Hieraus ergibt sich ein finanzmathematischer Multiplikator von 11,525.

Das Nießbrauchsrecht ist somit mit  $(50.000 \text{ Euro} \times 11,525 =) 576.250 \text{ Euro}$  zu bewerten. Dieser Betrag ist vom Wert des Grundstücks abzuziehen, so dass noch eine Bereicherung von 423.750 Euro übrig bleibt.

Weil es sich hierbei um ein Grundstück handelt, das ausschließlich an Dritte zu Wohnzwecken vermietet wird, greift eine Steuerbefreiung von 10 %. Danach verbleibt ein Betrag von 381.375 Euro.

Der Steuerpflichtigen B steht ein Freibetrag von 400.000 Euro zur Verfügung, so dass die Schenkung steuerfrei ist.

### ACHTUNG

Vielfach werden frühzeitige Übertragungen von Vermögen auch dazu genutzt, um die Pflichtteile von enterbten Kindern zu reduzieren. Hier droht im Zusammenhang mit Wohn- oder Nießbrauchsrechten aber eine Falle: Eine Minderung des Pflichtteils kann erst eintreten, wenn das Vermögen dem Schenker endgültig nicht mehr zur Verfügung steht. Daher führt die Schenkung unter Zurückbehaltung eines Nießbrauchsrechts nach der Rechtsprechung nicht zu einer Minderung von Pflichtteilen.

Lassen Sie sich hierzu unbedingt von einem Rechtsanwalt beraten.

## Kettenschenkung

Eine weitere Steuergestaltung ist die sogenannte Kettenschenkung. Dazu schaltet man zwischen dem Schenker und dem Beschenkten weitere Personen. Der Umweg wird genutzt, um einen weiteren Freibetrag „zur Verfügung zu stellen“. Dies kommt insbesondere dann in Betracht, wenn das Vermögen innerhalb eines Ehepaares sehr unterschiedlich verteilt ist.

### ➤ Beispiel:

A und B sind miteinander verheiratet. Der Steuerpflichtige A hat wenig Vermögen, die Steuerpflichtige B ein großes Vermögen. Die Steuerpflichtige B möchte der gemeinsamen Tochter C eine Immobilie im Wert von 800.000 Euro schenken, die aktuell der Steuerpflichtigen B alleine gehört.

### ➤ Lösung:

Wenn die Steuerpflichtige B die Immobilie direkt an die Steuerpflichtige C schenkt, steht ein Freibetrag von 400.000 Euro zur Verfügung. Es verbleibt dann eine steuerpflichtige Bereicherung von 400.000 Euro. Diese müsste die Steuerpflichtige C mit 15 % versteuern. Die Steuer beträgt 60.000 Euro.

### ➤ Gestaltung:

Die Steuerpflichtige B schenkt zunächst 50 % der Immobilie an den Steuerpflichtigen A. Der Wert dieser Schenkung liegt folglich bei 400.000 Euro. Zwischen den Ehegatten steht ein Freibetrag von 500.000 Euro zur Verfügung, so dass diese Schenkung keine Steuern auslöst.

Nach Ablauf einer „Schamfrist“ schenkt die Steuerpflichtige B ihre verbliebenen 50 % der Immobilie an die Steuerpflichtige C und der Steuerpflichtige A schenkt seine kürzlich erworbenen 50 % der Immobilie an die Steuerpflichtige C. Die Steuerpflichtige C erhält also von jedem Elternteil je eine Schenkung im Wert von 400.000 Euro. Da pro Elternteil ein Freibetrag von 400.000 Euro zur Verfügung steht, entsteht keine Schenkungssteuer.

## ACHTUNG

Bei einer beabsichtigten Kettenschenkung muss beachtet werden, dass das Finanzamt derartige Gestaltungen unter bestimmten Voraussetzungen als missbräuchlich beanstandet. Derartige Gestaltungen werden nämlich nur unter bestimmten Bedingungen von der Rechtsprechung akzeptiert. Daher kommt es auf ein wohlüberlegtes Vorgehen an, bei dem man auf den Rat eines fachkundigen Steuerberaters zurückgreifen sollte.

### Familienheimschaukel

Der Umstand, dass das Vermögen innerhalb einer Ehe zwischen den Ehepartnern unterschiedlich verteilt ist, führt in der Gestaltungsberatung zur Erbschafts- und Schenkungssteuer immer wieder zu Hürden. Daher hat man Wege entwickelt, um die Höhe der Vermögen einander anzugleichen.

Hierzu zählt die sog. Familienheimschaukel.

Für das Verschenken des Familienheims von einem Ehegatten an den anderen Ehegatten greift eine Steuerbefreiung. Daher ist diese Schenkung der erste Schritt zur Angleichung des Vermögens.

Diesen Steuervorteil kann man jedoch mehrfach ausnutzen – daher die Bezeichnung „Schaukel“. Hierzu verkauft der Ehegatte das Familienheim wieder zurück an den Schenker, der das Familienheim dann wieder an den Ehegatten verschenkt, an den das Familienheim dann wieder verkauft wird, usw.

### Güterstandsschaukel

Eine weitere Möglichkeit zum Angleichen ungleicher Vermögen innerhalb einer Ehe besteht in der sog. „Güterstandsschaukel“.

Wer keinen Ehevertrag hat, lebt im Güterstand der Zugewinnsgemeinschaft. Endet die Ehe (durch Scheidung oder durch Tod), so wird der Zugewinn der Ehegatten ausgeglichen. Hierzu wird das Vermögen jedes Ehegatten zu Beginn der Ehe mit dem Vermögen jedes Ehegatten am Ende der Ehe verglichen. Die Wertsteigerung ist der sog. Zugewinn. Die Zugewinne beider Ehegatten werden miteinander verglichen und die Differenz der beiden Zugewinne wird zwischen den Ehegatten ausgeglichen. Der Zugewinnausgleichsanspruch, den ein Ehe-

gatte gegenüber dem anderen hat, stellt keine Schenkung dar. Es ist vielmehr ein familienrechtlicher Anspruch. Daher fällt keine Schenkungssteuer an.

Der Güterstand der Zugewinngemeinschaft wird nicht nur durch Tod oder Scheidung beendet. Er kann auch durch Ehevertrag beendet werden. Wer per notariellem Ehevertrag Gütertrennung vereinbart, löst einen Zugewinnausgleichsanspruch aus.

Dieser Anspruch besteht zwar grundsätzlich in Geld, man kann stattdessen aber vertraglich regeln, dass auch Immobilien oder sonstige Wertgegenstände übertragen werden sollen. So ist es möglich, Vermögen von einem Ehegatten zum anderen zu übertragen, ohne dass dies Schenkungssteuer auslöst.

Auch hier spricht man von „Schaukel“. Denn nach Vereinbarung der Gütertrennung kann man sehr schnell wieder zum Güterstand der Zugewinngemeinschaft zurückkehren, indem man erneut einen notariellen Ehevertrag abschließt. Im Güterstand der Zugewinngemeinschaft werden die Ehegatten dann wieder einen Zugewinnausgleichsanspruch erzeugen, der dann nach mehreren Jahren erneut steuerfrei ausgenutzt werden kann.

### **Bündelung von Vermögen in einem „Familienpool“**

Ein interessanter Weg, um Vermögen einfach und kostengünstig auf die nächste Generation zu übertragen, dabei jedoch trotzdem noch die Kontrolle über seine Immobilien zu behalten und die Kinder ggf. sogar vor Haftung zu bewahren, ist die Gründung eines sog. „Familienpools“.

Ein „Familienpool“ ist eine Gesellschaft, die ausschließlich aus Familienmitgliedern besteht. In dieser Gesellschaft wird das Vermögen einer Familie gebündelt, so dass alle Familienmitglieder am Vermögen beteiligt sind.

Wenn die Eltern Eigentümer einer lukrativen Immobilie sind, können sie diese in den Familienpool einbringen. Soweit die Eltern an der Gesellschaft beteiligt sind, löst dies keine Schenkungssteuer aus. Soweit die Kinder beteiligt sind, handelt es sich um Schenkungen. Daher wird man die Kinder im ersten Schritt nur mit einem geringeren Prozentsatz an der Gesellschaft beteiligen, damit die vorhandenen Freibeträge optimal ausgenutzt werden.

Nach Ablauf von zehn Jahren können die Eltern dann ihre Gesellschaftsanteile an der Gesellschaft teilweise auf die Kinder übertragen und so die Freibeträge erneut ausnutzen. Der Vorteil hierbei liegt darin, dass für diese Übertragung kein Notar und keine Eintragung im Grundbuch erforderlich sind. Denn die Übertragung von Anteilen einer Personengesellschaft bedarf keiner besonderen Form.

#### ► Beispiel:

Die Eheleute A und B haben die Kinder C und D. A und B sind Eigentümer zu je 50 % einer Gewerbeimmobilie im Wert von 4.000.000 Euro.

Die Familie gründet einen Familienpool in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft, an dem A und B mit je 30 % und C und D mit je 20 % beteiligt sind.

#### ► Lösung:

Soweit A und B am Familienpool beteiligt sind, liegt keine Schenkung vor. C und D erhalten von ihren 20 % gedanklich jeweils 10 % von A und 10 % von B. Insoweit handelt es sich um Schenkungen. Der Wert der Schenkung liegt bei 10 % x 4.000.000 Euro, also 400.000 Euro. Da insoweit ausreichend Freibeträge zur Verfügung stehen, entsteht keine Schenkungssteuer.

#### ► Gestaltung:

Nach Ablauf von 10 Jahren übertragen A und B jeweils weitere 10 % auf C und D. C und D sind danach mit 40 % beteiligt, A und B haben nur noch 20 %.

Die Schenkung von je 10 % ist erneut mit 400.000 Euro zu bewerten, so dass abermals keine Schenkungssteuer entsteht. Und auch sonst fallen keine Nebenkosten an.

Neben diesem schenkungssteuerlichen Vorteil kann man den Familienpool auch mit weiteren Gestaltungen bzw. Steuervorteilen optimal kombinieren:

### 1. Nutzung mehrerer Grundfreibeträge in der Einkommensteuer

Da die Kinder mit an den Einkünften der Immobilie beteiligt sind, kann man in der Einkommensteuer den Grundfreibetrag von jeweils ca.



10.000 Euro mehrfach ausnutzen. Dies gilt insbesondere bei Minderjährigen oder Kindern ohne eigenes Einkommen.

## **2. Steuerfreier Verkauf nach zehn Jahren**

In der Regel ist ein Familienpool nicht gewerblich tätig. Daher löst ein Verkauf der Immobilien aus dem Familienpool nach Ablauf der Spekulationsfrist keine Einkommensteuer aus.

## **3. Wegfall der Grunderwerbsteuer**

Die Übertragung der Immobilie auf den Familienpool löst keine Grunderwerbsteuer aus, wenn an der Gesellschaft nur Eltern, Kinder, Enkelkinder etc. beteiligt sind.

## **4. Möglichkeit der Haftungsbeschränkung**

Der Familienpool kann so ausgestaltet werden, dass einzelne Familienmitglieder – z. B. die Kinder – keinen finanziellen Risiken ausgesetzt sind. Dies ist durch die Wahl der Kommanditgesellschaft als Rechtsform möglich. Denn Kommanditisten sind nur bis zu einem gewissen Betrag an der Haftung beteiligt.

## **5. Kontrolle der Immobilie**

Zudem kann mit der Wahl der richtigen Rechtsform für den Familienpool ein Rahmen dafür gesetzt werden, dass einzelne Familienmitglieder – etwa die Eltern – weiterhin die volle Kontrolle über die Immobilie haben. Dies ist bei der Kommanditgesellschaft z. B. dadurch möglich, dass die Eltern als vollhaftende Gesellschafter die Geschäftsführung übernehmen, während die Kinder als Kommanditisten nur geringe Kontrollrechte haben. So können die Eltern alleine entscheiden, ob und an wen vermietet wird und ggf. sogar, ob Immobilien verkauft oder gekauft werden.

## **6. Nießbrauch und Wohnrecht**

Ein Familienpool lässt sich auch mit Nießbrauchs- oder Wohnrechten kombinieren. Einerseits ist es bei der Übertragung einer schon vorhandenen Immobilie in den Familienpool möglich, dass die Eltern sich ein Nießbrauchsrecht vorbehalten und so sicherstellen, dass ihnen die Einkünfte aus der Immobilie erhalten bleiben. Andererseits kann auch ein Nießbrauchsrecht an (Teilen an) einem Gesellschaftsanteil der Kinder begründet werden.

### ► Fortsetzung Beispiel:

Soweit C und D am Familienpool beteiligt sind, erzielen Sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Diese sind bis zum Grundfreibetrag von ca. 10.000 Euro pro Jahr steuerfrei.

Zudem ist ein Verkauf der Immobilie auch weiterhin nach Ablauf von zehn Jahren steuerfrei.

Die Einbringung der Immobilie in die Gesellschaft hat keine Grunderwerbsteuer ausgelöst.

Da es sich um einen Familienpool in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft handelt, können die Kinder C und D als Kommanditisten beteiligt werden. Ihre Haftung ist dann auf das Vermögen der Gesellschaft beschränkt, sie haften nicht mit ihrem privaten Vermögen.

Dies hat auch zur Folge, dass die Eltern A und B als Vollhafter die Geschäftsführung übernehmen. Sie haben daher weiter die volle Kontrolle über die Immobilie.

Soweit die Eltern A und B nach Ablauf von zehn Jahren weitere Anteile von jeweils 10 % auf die Kinder übertragen, haben sie die Möglichkeit, diese Gesellschaftsanteile mit einem Nießbrauchsrecht zu belasten. In diesem Fall gehören die Gesellschaftsanteile zwar den Kindern. Auf die Verteilung der Erträge der Gesellschaft hat die Übertragung aber keinen Einfluss. Dies bedeutet, dass die Eltern also weiter 60 % der Mieterträge erhalten, obwohl sie nur noch zu 20 % beteiligt sind.

## Die Immobilien-Stiftung

Als Alternative zum Familienpool kann sich in einigen Fällen die Einrichtung einer Familienstiftung mit Immobilienvermögen anbieten.

Bei einer Familienstiftung handelt es sich um ein Konstrukt, in dem Vermögen gebündelt wird, das als selbstständige Ertragsquelle für eine Familie bereitstehen soll. Dabei entscheidet der Stifter bei Einrichtung der Stiftung darüber, wer zum Kreis der Begünstigten gehören soll. In einer Familienstiftung sind das üblicherweise die Familienangehörigen, insbesondere Kinder, Enkel, Urenkel, etc.

Die Stiftung wird durch das sogenannte Stiftungsgeschäft gegründet. Wenn Immobilien in die Stiftung eingebracht werden, ist ein Notar zwingend erforderlich.

Die im Stiftungsgeschäft niedergelegte Satzung der Stiftung ist in der Regel unabänderlich. Selbst der Stifter ist außerstande, deren Inhalt zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal zu ändern oder gar zu widerrufen. Daher ist es von großer Wichtigkeit, dass der Wille des Stifters sorgfältig durchdacht und juristisch präzise niedergeschrieben wird.

Die Übertragung von Vermögen auf die Stiftung kann Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer auslösen, weil die Gründung der Stiftung wie eine Schenkung an die Stiftung behandelt wird. Auch hier gibt es erbschaftssteuerliche Freibeträge zu beachten. Diese richten sich danach, wer die Begünstigten der Stiftung sind. Der Freibetrag ist nämlich genauso hoch wie der Freibetrag, den ein Begünstigter beanspruchen könnte, wenn er das Vermögen als direkte Schenkung erhalten hätte. Insofern wird die Gründung der Stiftung erbschafts- und schenkungssteuerlich sehr ähnlich behandelt, wie die Gründung eines Familienpools.

Allerdings ergeben sich auch hier aus der Kombination verschiedener Regelungen einige Steuervorteile:

### **1. Niedriger Steuersatz**

Die Überschüsse eines Familienpools werden mit den Einkommensteuersätzen der beteiligten Familienmitglieder besteuert. Das ist im Extremfall der Spitzensteuersatz von maximal 51,52 %. Die Familienstiftung unterliegt hingegen nur der Körperschaftsteuer von 15 % zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % der Steuer (zusammen 15,825 %). Gewerbesteuer fällt nicht an.

### **2. Spekulationsfrist**

Derart niedrige Steuersätze lassen sich zwar auch mit einer vermögensverwaltenden GmbH erzielen, dort unterliegt der Verkauf von Immobilien jedoch auch nach Ablauf von zehn Jahren der Besteuerung. Dies ist bei der Familienstiftung anders: nach Ablauf von zehn Jahren können die Immobilien steuerfrei verkauft werden.

### **3. Niedriger Besteuerung bei den Begünstigten**

Zweck der Familienstiftung ist es, den Begünstigten die Erträge aus dem Vermögen zufließen zu lassen. Diese müssen natürlich versteuert werden, unterliegen jedoch nicht dem tariflichen Steuersatz von maximal 51,52 %, sondern nur dem Abgeltungssteuersatz von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag.

#### **4. Unantastbarkeit des Vermögens**

Eine Stiftung wird im Regelfall gegründet, damit das Vermögen des Stifters auch in ferner Zukunft noch für die Familie als Ertragsquelle zur Verfügung steht. Andere Gesellschaftsformen können von späteren Generationen aufgelöst oder verkauft werden. Dies ist bei der Stiftung grundsätzlich nicht möglich.

Dies bedeutet zugleich eine Absicherung vor Haftungsfällen. Selbst wenn Familienmitglieder insolvent werden sollten, ist das Vermögen der Stiftung davon getrennt und kann daher nicht gepfändet oder in Haftung genommen werden.

Hervorzuheben ist jedoch, dass die Familienstiftung auch einen erheblichen Nachteil hat. Denn dadurch, dass die Stiftung grundsätzlich auf die Ewigkeit angelegt ist und die Satzung nicht geändert werden kann, handelt es sich um ein sehr unflexibles Konstrukt. Daher ist es auch grundsätzlich nicht möglich, das Vermögen wieder aus der Stiftung „herauszuholen“. Insofern sollte die Entscheidung wohlüberlegt sein und nur nach eingehender Beratung durch einen spezialisierten Rechts- und Steuerberater erfolgen.



Foto: © Ljupco Smokovski – stock.adobe.com

## **Verkaufen und weiter wohnen bleiben oder verkaufen und zeitnah ausziehen?**

» Diese Frage haben wir uns gestellt und uns über die verschiedenen Möglichkeiten von Hausmann Immobilien ausführlich beraten lassen. Für uns haben wir die passende Lösung gefunden! «

Wenn Sie vor einer ähnlichen Entscheidung stehen,  
sind wir für Sie der richtige Ansprechpartner.

**Für ein Beratungsgespräch freut sich Tanja Hausmann auf Ihren Anruf:**

[www.hausmann-makler.de](http://www.hausmann-makler.de) **(040) 529 600 48** [info@hausmann-makler.de](mailto:info@hausmann-makler.de)

## Der Herausgeber



**Thorsten Hausmann** wurde 1950 in Hamburg geboren und wächst in der Hansestadt auf. Nach Absolvieren der Wirtschaftsfachschule tritt Thorsten Hausmann 1970 als Großhandelskaufmann in den väterlichen Betrieb ein.

Der elterliche Betrieb wird kontinuierlich aufgebaut und bereits 1972 wird der junge Hausmann Mitgesellschafter der Werner Hausmann & Sohn Grundstücksgesellschaft mbH ([hausmann-makler.de](http://hausmann-makler.de)).

Dann folgen weitere geschäftsführende Tätigkeiten der eigenen Firmierungen:  
1978: Hausmann Hausverwaltung GmbH ([hausmann-hausverwaltung.de](http://hausmann-hausverwaltung.de))  
1981: Hausmann Immobilien Rhein-Main-Gebiet ([hausmann-mainz.de](http://hausmann-mainz.de))  
1989: Hausmann Objektbetreuung Dresden ([hausmann-objektbetreuung.de](http://hausmann-objektbetreuung.de))

In all den Jahren hält Thorsten Hausmann diverse Funktionen für zahlreiche Berufsverbände inne, ist seit 2012 Mitglied der Vollversammlung der IHK zu Lübeck und wurde 2022 deren "Alterspräsident". Als mittelständischer Familienunternehmer vertritt Hausmann die Interessen der regionalen Wirtschaft. Von 2003 - 2009 war Thorsten Hausmann zudem Stadtvertreter in Norderstedt und Mitglied in einigen Ausschüssen.

Der Firmenstammsitz ist in Norderstedt. Als WEG-Verwaltungsunternehmen gehört Hausmann zu den Marktführern in der Metropolregion Hamburg und als Immobiliendienstleister wurde die Hausmann Immobilien Beratung viele Male in Folge als Fairster Makler durch FOCUS-MONEY, u.a. für die fairste Kundenberatung und das beste Preis-Leistungsverhältnis, ausgezeichnet.

## Der Autor



**Daniel Eidel** absolviert nach dem Abitur zunächst ein duales Studium bei der Finanzverwaltung Schleswig-Holstein. Nach dem Abschluss als Diplom-Finanzwirt studiert er ab 2009 Rechtswissenschaften an der Universität Hamburg. Daneben arbeitet er in einer mittelständischen Steuerberatungskanzlei, wo er seine steuerrechtlichen Kenntnisse und Erfahrungen einbringen und festigen kann.

Mit erfolgreichem Abschluss des juristischen Studiums und des Zweiten Staatsexamen ist er seit Januar 2017 selbstständiger Rechtsanwalt und seit dem 1.1.2019 als Partner der Kanzlei Schmitt und Eidel tätig.

Zur Vervollständigung seiner steuerrechtlichen Kenntnisse absolviert er erfolgreich die Steuerberaterprüfung und wird im März 2019 zum Steuerberater bestellt.

Herr Eidel unterstützt kleine und mittelständische Unternehmen jeder Rechtsform sowie Privatpersonen in ihren steuer- und wirtschaftsrechtlichen Angelegenheiten. Die Kanzlei Schmitt und Eidel legt ihren Fokus zudem auf Beratungen zur Vermögensnachfolge und Unternehmensnachfolge. Ziel ist es dabei stets, Vermögensgegenstände unter Ausnutzung der steuerlichen Gestaltungsspielräume möglichst substanzschonend auf die nächste Generation zu übertragen.

Da er sowohl die Perspektive des Steuerberaters als auch die des Rechtsanwalts sowie die Sichtweise der Finanzverwaltung kennt, kann Herr Eidel für seine Mandanten stets einen ganzheitlichen Beratungsansatz verfolgen. Hierbei legt er großen Wert auf eine vertrauensvolle und stets offene Kommunikation. Die oftmals große Bedeutung der anwaltlichen und steuerberatenden Tätigkeit für den Mandanten und sein Unternehmen ist ihm dabei stets bewusst.

## Drei Generationen bestimmen bisher den Weg von Hausmann Immobilien



Das Gründerpaar Rita und Werner Hausmann

Der ursprüngliche Hausmann-Firmensitz befand sich in Sachsen und reicht bis ins 19. Jahrhundert zurück. Zwischen Bautzen und Dresden liegen die Wurzeln der Unternehmerfamilie. Die Nachkriegszeit verschlug die Hausmanns in den Westen. 1954 gründeten Rita und Werner Hausmann das Unternehmen neu in Hamburg. 1978 wurde der Geschäftssitz nach Norderstedt verlegt.

Die 1970 gegründete Stadt Norderstedt versprach einen guten Immobilienmarkt. Werner Hausmann hatte ein hervorragendes Gespür für neue, gewinnbringende Herausforderungen.

Die damalige Bundesrepublik war auf Wachstum abonniert, und auch Hausmann expandierte mit neuen Büros in Mainz und an weiteren deutschen Standorten.

Nach der Wiedervereinigung ging man nach Bautzen und später nach Dresden. Heute ist das Immobilienunternehmen Hausmann in der Metropolregion Hamburg



und in Schleswig-Holstein, mit dem Geschäftssitz in Norderstedt und drei Stadtbüros in Hamburg, im Rhein-Main-Gebiet, hier Wiesbaden und Mainz und in Dresden, vertreten.

1986 übertrug das Gründerehepaar die Geschäftsleitung an ihren Sohn Thorsten Hausmann. Tochter Kirsten Wulff (geb. Hausmann) und Ehefrau Hildegart Hausmann gründeten im Jahr 1983 eigene Immobilienfirmen, die selbstständig arbeiten und die angebotenen Hausmann-Dienstleistungen sinnvoll ergänzen.

Heute ist zudem die nächste Generation im Unternehmen tätig. Die älteste Tochter Tjersti Hausmann ist geschäftsführende Gesellschafterin von Hausmann Immobilien in Wiesbaden. Tochter Tanja Hausmann ist Prokuristin im Bereich des Immobilieneinkaufs und die jüngste Tochter Dorte Hausmann ist als Prokuristin in leitender Funktion im Bereich des Immobilienverkauf tätig. Beide arbeiten in der Metropolregion Hamburg und in Schleswig-Holstein.



Die reibungslose Fortführung des traditionellen Familienunternehmens ist schon heute sichergestellt.

## **Impressum**

Immobilien und Steuern

Ein Ratgeber für Immobilieneigentümer – Der Blick auf die Steuern

Aus der Ratgeber-Reihe der Hausmann Immobilien Beratung

Herausgeber: Thorsten Hausmann

Segeberger Chaussee 76, 22850 Norderstedt

Druck: Onlineprinters GmbH / diedruckerei.de

Gestaltung & Satz: Andrea Schwedt

1. Auflage, 500 Stk., © Mai 2022

Bildrechte: Titelfoto: © igorkol\_ter / stock.adobe.com

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten sind nach bestem Fachwissen zusammengetragen und recherchiert worden.

Eine Gewähr für die Richtigkeit sowie eine Haftung kann nicht übernommen werden.

- Finanz- und Lohnbuchhaltung
- Jahresabschlüsse
- Einkommensteuererklärungen
- Existenzgründungsberatung
- Fachberater für Unternehmensnachfolge
- Erbschaftsteuererklärungen
- Finanzgerichtliche Verfahren
- Steuerstrafverfahren,  
insbesondere Selbstanzeigen
- Steueroptimierte Gestaltung
- Haftung bei Beratungsfehlern von  
Rechtsanwälten und Steuerberatern

**Ahrenloher Straße 97 • 25436 Tornesch**

Telefon 04122 | 50 74 100 • [info@schmitt-eidel.de](mailto:info@schmitt-eidel.de)

[www.schmitt-eidel.de](http://www.schmitt-eidel.de)

## Hausmann® Immobilien Beratung

Seit 1954 verwalten, verkaufen und vermieten wir Wohnimmobilien in der Metropolregion Hamburg, in Norderstedt, in Schleswig-Holstein von der Nordsee- bis zur Ostseeküste, im Rhein-Main-Gebiet und in Ostdeutschland.

**Wir freuen uns auf Ihren Anruf!**

**Sofortkontakt:**



**(040) 529 600 48**

[www.hausmann-immobilien-beratung.de](http://www.hausmann-immobilien-beratung.de)  
[info@hausmann-immobilien-beratung.de](mailto:info@hausmann-immobilien-beratung.de)

mit 4 Standorten in der  
Metropolregion Hamburg

### ■ Hausmann Firmenzentrale

Segeberger Chaussee 76  
22850 Norderstedt  
Tel.: (040) 529 40 80  
Fax: (040) 529 32 76

### ■ Norderstedt

Schmuggelstieg 4  
22848 Norderstedt

### ■ HH-Niendorf

Niendorfer Marktplatz 4  
22459 Hamburg

### ■ HH-Winterhude

Peter-Marquard-Straße 3  
22303 Hamburg

und weiteren Büros in:

**Wiesbaden, Mainz und  
in Dresden.**