



Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein
Weingarten und Umgebung e. V.

88250 Weingarten, Gartenstraße 17, Tel. 0751 / 42764

Ihre Steuerberater
Fimpel & Schefftschik

Heinrich-Schatz-Str. 16
88250 Weingarten
0751 509 13 0
www.fimpel-schefftschik.de



Herzlich Willkommen
zur
Informationsveranstaltung
des
**Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümerverschein Weingarten
und Umgebung e.V.**



Agenda

- 1 Aktuelles Steuerrecht – rund um die Immobilie
- 2 Vorbehaltsnießbrauch bei der Erbfolgeplanung
- 3 Nachbarrecht
Referat von Herrn Rechtsanwalt Marco Linse

Agenda

- 1 Aktuelles Steuerrecht – rund um die Immobilie
- 2 Vorbehaltsnießbrauch bei der Erbfolgeplanung
- 3 Nachbarrecht
Referat von Herrn Rechtsanwalt Marco Linse



Inhaltsübersicht

1. Vermietungseinkünfte
2. Selbst genutztes Eigenheim
3. Photovoltaikanlagen – gewerbliche Einkünfte



Inhaltsübersicht

1. Vermietungseinkünfte

1.1 Nachträgliche Schuldzinsen bei Vermietungseinkünften

1.2 Instandsetzung und Modernisierung: Umfangreiche Arbeiten führen zu Herstellungskosten

1.3 Schuldzinsenabzug: Wie sich private Darlehen in den Vermietungsbereich verlagern lassen



1.1 Nachträgliche Schuldzinsen

- Sachverhalt: Verkauf eines Vermietungsgebäudes, das fremdfinanziert war; die Erlöse reichen nicht aus, um die Schulden vollständig zu tilgen.
- Finanzamt: Nach dem Verkauf können die Zinsen nicht mehr abgezogen werden.
- BFH-Urteil: Schuldzinsenabzug als nachträgliche Werbungskosten möglich.



1.2 Instandsetzung und Modernisierung

- **Grundsatz:**

Reparatur- und Instandsetzungsmaßnahmen können als Erhaltungsaufwendungen bei den Vermietungseinkünften steuerlich abgezogen werden.



1.2 Instandsetzung und Modernisierung

- **Ausnahme 1:**

Die Maßnahmen führen zu einer wesentlichen Verbesserung:

Die gezahlten Beträge sind zu aktivieren und können nur noch über die Abschreibung gemeinsam mit dem Haus abgesetzt werden (Herstellungskosten).

1.2 Instandsetzung und Modernisierung

- **Wesentliche Verbesserung:**
bei mindestens 3 der Kernbereiche (Heizung, Sanitär, Elektroinstallation und Fenster) kommt es zu einem höheren Standard (einfach, mittel, sehr anspruchsvoll).
- Zusammenrechnung eines Zeitraums von 5 Jahren („**Sanierung in Raten**“)



1.2 Instandsetzung und Modernisierung

- **Aktueller Fall:** Beurteilung zum Zeitpunkt des Erwerbs des Gebäudes und nicht nach dem Baujahr
- Beispiel:
Kastenfenster aus Holz, Fensterbänke (Holz/Kunststein), fehlende Isolierung:
 - aus Sicht des Baujahrs: mittlerer Stand
 - aus aktueller Sicht: einfacher Standard
- Einbau von Kunststofffenstern mit Isolierung:
=> Standardhebung auf mittleren Standard!

1.2 Instandsetzung und Modernisierung

- **Ausnahme 2:** Anschaffungsnahe Herstellungskosten
Seit 2004 gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes auch Kosten für die Instandsetzung, die **innerhalb von drei Jahren** nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden, wenn die Aufwendungen (ohne Ust) **15% des Anschaffungskosten** des Gebäudes übersteigen.





1.2 Instandsetzung und Modernisierung

Beispiel !

- **Fallbeispiel anschaffungsnaher Aufwand**
- Vermieter V lässt eine neue Heizungsanlage in sein vor 2 Jahren angeschafftes Mietobjekt einbauen.
- Kosten: 25.000 €
- Anschaffungskosten des Mietobjektes: 150.000 €

1.2 Instandsetzung und Modernisierung

Beispiel !

- **Lösung:**
- Innerhalb von 3 Jahren nach Anschaffung wurden Aufwendungen getätigt, welche 15 % der Anschaffungskosten des Objekts übersteigen.
- Die 25.000 € sind anschaffungsnahe Herstellungskosten.

15%

1.3 Schuldzinsenabzug

- **Grundsatz:** Wer sein privat genutztes Haus mit einem Darlehen finanziert, kann die Zinsen hierfür nicht als Werbungskosten abziehen.
- Eine Möglichkeit den steuerlichen Abzug ehemals privater Schuldzinsen zu ermöglichen wurde nun vom BFH bestätigt:
- Private Verbindlichkeiten können in eine **vermögensverwaltende GbR** eingebracht werden.



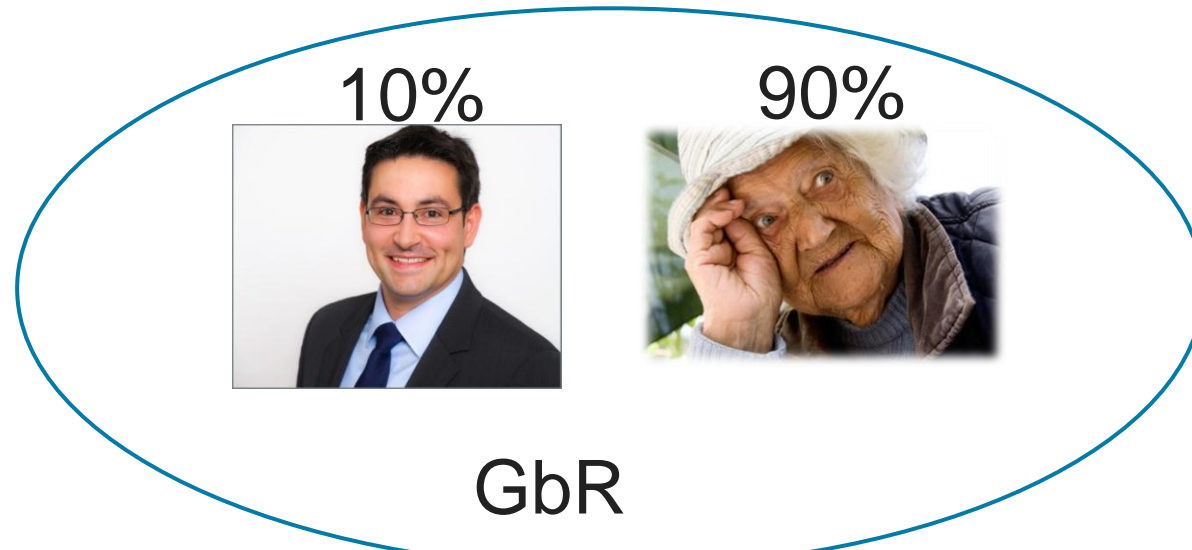
1.3 Schuldzinsenabzug

Vorher



1.3 Schuldzinsenabzug

Nachher



Vermietung



1.3 Schuldzinsenabzug

- Urteil des BFH: Die ehemals privaten Schuldzinsen sind durch diese Gestaltung abzugsfähig.
- Hinweis: Sprechen Sie Ihren steuerlichen Berater an; der prüft dann, in welchem Rahmen Sie private Verbindlichkeiten in eine vermögensverwaltende Personengesellschaft einbringen können.

1.4 Verbilligte Wohnraumüberlassung

Vergleich zur ortsüblichen Miete	
Größer/ gleich 66%	Vollständiger Werbungskostenabzug
Kleiner 66%	Aufteilung in einen entgeltlichen und unentgeltlichen Teil ohne Prüfung einer Totalüberschussprognose

Inkrafttreten: 01.01.2012

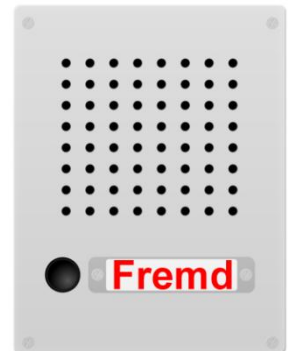
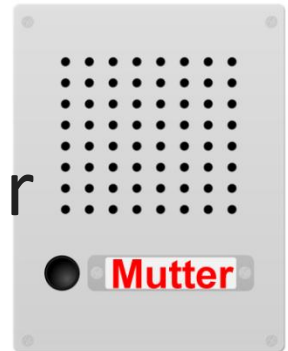




1.4 Verbilligte Wohnraumüberlassung

Beispiel !

- Vermieter V besitzt ein Zwei-Familienhaus mit zwei gleichgroßen Wohnungen.
 - Wohnung 1: Vermietet an seine Mutter für monatlich 250 €.
 - Wohnung 2: Vermietet an eine fremde Person für monatlich 500 €.



1.4 Verbilligte Wohnraumüberlassung

- **Lösung:**
 - Fremde Person: Voller Ansatz von Einnahmen und Werbungskosten.

 - Mutter: Voller Ansatz Einnahmen, hingegen Aufteilung der Werbungskosten.

Inhaltsübersicht

2. **Selbst genutztes Eigenheim**

2.1 Neues vom Gesetz zur Förderung der energetischen Sanierung

2.2 Eigenheim und außergewöhnliche Belastungen

2.3 Handwerkerleistungen: Erd- und Pflanzenarbeiten im Garten



2.1 energetische Sanierung – Idee

- **Voraussetzungen:** Wohnimmobilien, mit deren Bau vor 1995 begonnen wurde; Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen
- **Rechtsfolge:** steuerlich voller Abzug in Höhe von 10 % pro Jahr über einen Zeitraum von zehn Jahren
- auch bei der selbstgenutzten Wohnimmobilie (Sonderausgaben)



2.1 energetische Sanierung – Stand

- Im Juni 2012 wurde das Gesetz vom Bundesrat abgelehnt.
- **Streitpunkt: Wer soll das bezahlen?**
- Neuer Anlauf?



2.2 außergewöhnliche Belastungen

- Grundsätzlich können **Sanierungskosten** für ein selbst genutztes Haus nicht steuerlich abgesetzt werden.
- Bestimmte, unvorhersehbare Aufwendungen können jedoch als **außergewöhnliche Belastung** steuerlich berücksichtigt werden.



2.2 außergewöhnliche Belastungen

- Vorsetzung für den Ansatz von Sanierungskosten als außergewöhnliche Belastung:
 1. Ein vom Steuerpflichtigen nicht beeinflussbares Ereignis
 2. Der beschädigte Vermögensgegenstand hat eine existentiell wichtige Bedeutung
 3. Kein Anhaltspunkt für ein Verschulden des Steuerpflichtigen
 4. Keine realisierbaren Ersatzansprüche von Dritten
 5. Größe und Ausstattung dürfen nicht erheblich über das Notwendige und übliche hinweggehen

2.2 außergewöhnliche Belastungen

- Beispiele aus aktuellen Gerichtsurteilen:
 - Sanierung eines Gebäudes bei (echtem) Hausschwamm-Befall
 - Sanierung bei asbestgedecktem Dach
 - Sanierung bei Brand-, Hochwasser oder ähnlichen unausweichlichen Schäden

2.3 Handwerkerleistungen

- Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind mit 20% der Arbeits(lohn)kosten und einem Höchstbetrag von 1.200 € absetzbar.
- BFH-Urteil: Hierzu zählen auch umfangreiche Erd- und Gartenarbeiten.



Inhaltsübersicht

3. Photovoltaikanlagen

3.1 Wenn das Dach saniert werden muss...

3.2 Rentenkürzung wegen Stromeinspeisung



3.1 Dachsanierung

- **Anteiliger Vorsteuerabzug aus Sanierungskosten**
- Erfordert die Anbringung der Photovoltaikanlage eine Sanierung des Dachs gilt:
- Die Vorsteuer aus den Sanierungskosten kann zumindest anteilig in Abzug gebracht werden!
- Folge: Erstattung der anteiligen Vorsteuer durch das Finanzamt



3.1 Photovoltaikanlage und Vorsteuerabzug

- Abzug der Vorsteuer aus der PV-Anlage selbst möglich
- Abzug bei Neubau eines Gebäudes?
- Vorsteuerabzug, entsprechend der unternehmerischen Verwendung des Gebäudes aufgrund des Betriebs der PV-Anlage.
- Unternehmerische Nutzung muss größer als 10% sein.





3.1 Photovoltaikanlage und Vorsteuerabzug

- **Aufteilungsmaßstab** laut BFH: Umsatzverhältnis anhand fiktiver Mieterlöse für die Dachnutzung und fiktiver Erlöse für das Gebäude (zzgl. Dachnutzung).
- Bei einem Verhältnis von über 10% kann das Gebäude dem Unternehmensvermögen zugeordnet und die Vorsteuer anteilig gezogen werden.

3.2 Rentenkürzung wegen Stromlieferung

- Die Einkünfte aus dem Betrieb von PV-Anlagen haben bei einigen Betreibern zu einer Rentenkürzung geführt.
- Lösung: Übertragung z.B. auf den Ehegatten
- Achtung: Änderung mit Wirkung auf die Vergangenheit nicht möglich; nur zukünftige Änderung.
- Entscheidend: Wer schließt den Einspeisungsvertrag ab?

Agenda

- 1 Aktuelles Steuerrecht – rund um die Immobilie
- 2 Vorbehaltsnießbrauch bei der Erbfolgeplanung
- 3 Nachbarrecht

Referat von Herrn Rechtsanwalt Marco Linse



Inhaltsübersicht

1. **Was ist eigentlich ein Nießbrauch?**
2. Steuerliche Auswirkungen
3. Fazit



1. Was ist ein Nießbrauch?

- **BGB:** Eine Sache kann in der Weise belastet werden, dass derjenige zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, die Früchte der Sache zu ziehen.
- **„Sache“:** z.B. Privates Wohneigentum (Immobilie), Kapitalvermögen
- **„Früchte“:** z.B. Miete, Pacht, Zinsen
- **Berechtigung zur Nutzung = Nießbrauch**

1. Warum Nießbrauch?

- **Ziel** im Rahmen der Nachfolgeplanung bzw. der vorweggenommene Erbfolge:
Rechtzeitige Übergabe des Vermögens bei gleichzeitiger Sicherung der Versorgung des Übergebers
- **Mittel:** Trennung von Vermögensstamm und Vermögensertrag; dies ist möglich durch den Nießbrauch

1. Erscheinungsformen des Nießbrauchs

Nießbrauch als erbrechtliches Gestaltungsinstrument bei der vorweggenommenen Erbfolge

Vorbehaltsnießbrauch

Vermögen selbst wird **übertragen**; der Übergeber behält sich die Nutzung des Vermögens vor

Im Vordergrund steht die wirtschaftliche Absicherung des Übergebers

Zuwendungsnießbrauch

Das **Vermögen bleibt** beim Übergeber, der lediglich die laufenden Erträge aus dem Vermögen schenkt

Im Vordergrund steht der Versorgungsgedanke der Begünstigten; Nutzung von ungenutzten Grundfreibetrag bei Kindern; Verminderung der Steuerprogression

Schuldrechtliche Grundlage: **Übergabevertrag**



Mütterchen Mü



1. Was ist ein Nießbrauch?

- Mütterchen Mü will noch zu Lebzeiten über ihr Vermögen bestimmen und ihren Enkelchen (Ellen, Emma, und Eberhard) ihr Eigenheim (gemeiner Wert € 500.000) schenken. Sie will aber weiterhin das Recht haben, so lange sie lebt, noch in Ihrem Häuschen zu wohnen.



1. Was ist ein Nießbrauch?

- **Lösung** für Mütterchen Mü:
Mütterchen Mü kann ihr Häuschen den Enkeln E unter Vorbehalt des lebenslangen Wohnrechts schenken.
- **Vorteile** für Mütterchen Mü:
 - Schenkung noch zu Lebzeiten;
 - Versorgung (Wohnung) gesichert
 - Ausnutzung schenkungsteuerlicher Freibeträge innerhalb eines Zehnjahreszeitraums

Inhaltsübersicht

1. Was ist eigentlich ein Nießbrauch?
2. **Steuerliche Auswirkungen**
3. Fazit



3. Steuerliche Auswirkungen

▪ **Schenkungssteuer**

- Bei der Berechnung der Schenkungssteuer ist der Wert der Nießbrauchslast vom Wert des Geschenks abzuziehen.
- Der **(Kapital-)Wert** des Nießbrauchs wird mit einem Vielfachen des Jahreswerts angesetzt.
- Der **Jahreswert** besteht aus den wahrscheinlich erzielbaren Erträgen (Mieten) in einem Jahr.

3. Steuerliche Auswirkungen

- **Schenkungssteuer**
 - Der **Vervielfältiger** ist nach der amtlichen Sterbetafel zu ermitteln.
 - Bei der Schenkung an **Kinder** besteht innerhalb eines 10-Jahreszeitraums ein **Freibetrag** von EUR 400.000.
 - Bei der Schenkung an **Enkel** (solange die Eltern noch leben) gilt ein **Freibetrag** von EUR 200.000.

3. Steuerliche Auswirkungen

- **Schenkungssteuer (Beispiel)**

Mütterchen Mü (**60 Jahre**) könnte für ihr Eigenheim eine Miete in Höhe von EUR 1.500 erzielen.

Jahreswert: EUR 18.000

Gemeiner Wert (=Steuerwert)	500.000
- Nießbrauch (18.000 x 13,743)	-248.000
- Freibetrag	<u>-200.000</u>
	52.000
Steuersatz (Steuerklasse I) 7%	3.640



Mütterchen Mü



3. Steuerliche Auswirkungen

- **Schenkungssteuer (Beispiel)**

Mütterchen Mü (**88 Jahre**) könnte für ihr Eigenheim eine Miete in Höhe von EUR 1.500 erzielen.

Jahreswert: EUR 18.000

Gemeiner Wert (=Steuerwert)	500.000
- Nießbrauch (42.000 x 4,357)	-78.000
- Freibetrag	<u>-200.000</u>
	222.000
Steuersatz (Steuerkl. I) 11%	24.420

3. Steuerliche Auswirkungen

- **Schenkungssteuer**

Ist das Häuschen vermietet, wird das Grundstück nur mit 90% des Werts angesetzt. In diesem Fall kann auch der Nießbrauch nur mit 90% berücksichtigt werden

Rechenbeispiel: Unter Ausnutzung des vollen Freibetrags könnte eine 40-jährige Frau vermietetes Wohneigentum i.H. von bis zu EUR 4,723 Mio. steuerfrei übertragen.

3. Steuerliche Auswirkungen

- **Schenkungssteuer – Problem**

Die günstige steuerliche Situation ist gefährdet, wenn der Übergeber sich nicht an seine statistische Lebenserwartung hält.

Die ursprüngliche Steuer ist zu berichtigen (Steuernachzahlung), wenn Nutzungen bestimmte Mindestlaufzeiten nicht erreichen. Dann können nur die tatsächlichen Nutzungsjahre abgezogen werden.

3. Steuerliche Auswirkungen

- **Einkommensteuer**

Im Gegensatz zum Zuwendungsnießbrauch stehen beim Vorbehaltsnießbrauch einkommensteuerliche Aspekte nicht im Vordergrund; es gilt aber Fehlerquellen zu vermeiden.

Dies ist möglich durch bestimmte Regelungen im Übergabevertrag.

3. Steuerliche Auswirkungen

- **Einkommensteuer**

Problemfelder sind:

- Steuerlicher Abzug von hohen Sanierungsaufwendungen beim Nießbraucher
- Abzug von Schuldzinsen
- Anteilige AfA bei Vorbehaltsnießbrauch auch für den Ehegatten ohne Eigentum

4. Fazit

- Der Vorbehaltsnießbrauch stellt eine **sinnvolle Gestaltungsmöglichkeit** dar, um Immobilien und andere Vermögensgegenstände des Privatvermögens im Wege der vorweggenommenen Erbfolge auf Kinder oder andere angehörige zu übertragen.
- Unter Berücksichtigung der Freibeträge bleibt die Übertragung in vielen Fällen steuerfrei.
- Bei der Gestaltung sind einige Stolperfallen (Einkommensteuer) zu berücksichtigen:
Sprechen Sie mit Ihrem Steuerberater!



Mütterchen Mü





Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit.

