Wegweiser Steuern

Colliers INTERNATIONAL

Unser Kooperationspartner

HAUCKSCHUCHARDT
Real Real Estate

HauckSchuchardt
Partnerschaft von Steuerberatern und
Rechtsanwälten mbB

Wirtschaftskanzlei spezialisiert auf
Immobilienberatung/Real Estate

Platz der Einheit 2 | 60327 Frankfurt am Main
www.hauckschuchardt.com

Inhalt

Einleitung 4

Spekulationsgewinn 7

Gewerblicher Grundstückhandel 10

Betriebsaufspaltung 15

Wissenswertes zu Vermietungseinkünften 18

Eine Übersicht unserer Immobiliendienstleistungen 22

1 Einleitung

Kai Alexander Krummel

Head of Residential Investment
Wohn- und Geschäftshäuser
Frankfurt

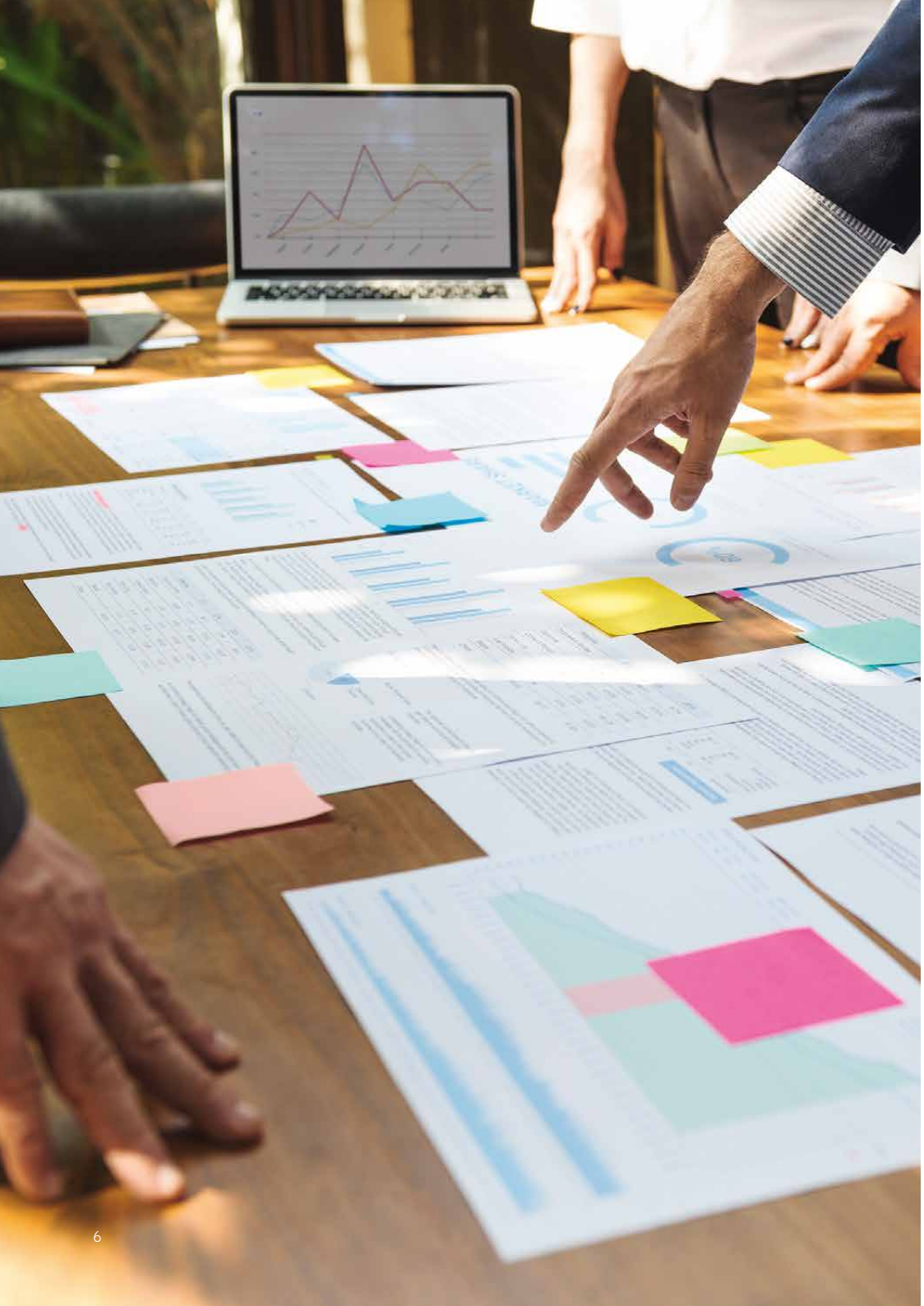
Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

um Sie bei dem Umgang mit dem Steuerrecht im Zusammenhang mit Ihrer Immobilie zu unterstützen, erlauben wir uns, Ihnen den beiliegenden Wegweiser zu übersenden. Gemeinsam mit unserem Kooperationspartner HAUCKSCHUCHARDT informieren wir Sie über Wissenswertes rund um das Steuerrecht einer Anlageimmobilie. Dabei wird unter anderem auf den sogenannten Spekulationsgewinn eingegangen und über Wissenswertes im Zusammenhang mit Einkünften aus Vermietung informiert. Wir informieren Sie über die wichtigsten Regelungen, Kriterien und Möglichkeiten.

Mit mehr als 17 000 Mitarbeitern in 68 Ländern ist Colliers International einer der weltweit führenden Dienstleister für Immobilien. Wir beraten Immobiliennutzer, Projektentwickler, Eigentümer und Investoren beim An- und Verkauf sowie bei der An- und Vermietung von Objekten für die wohnwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung. Ob Wohn- und Geschäftshäuser, Büro, Industrie und Logistik, Einzelhandel, Grundstücke oder Hotel – gemeinsam finden wir eine passende Lösung für Ihre individuellen Bedürfnisse in allen Assetklassen. Mit Büros in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart stehen Ihnen unsere Immobilienberater flächendeckend in allen Ballungszentren Deutschlands zur Verfügung. Dank langjähriger operativer Erfahrung, genauer Marktkenntnis und der fundierten Daten unserer Researchspezialisten kennen unsere Immobilienberater die lokalen Märkte in Deutschland bestens und können Ihnen somit Entscheidungsgrundlagen für Ihr persönliches Immobilienvorhaben liefern. In der Sparte Mehrfamilienhäuser/Wohn- und Geschäftshäuser sind wir einer der Marktführer. Bei etwaigen Rückfragen oder Wünschen im Zusammenhang mit Ihrer Immobilie können Sie uns jederzeit gerne kontaktieren. Auch wenn es um den Wert Ihrer Immobilie geht – gerne erläutern wir Ihnen das Potenzial Ihrer Liegenschaft anhand einer kostenlosen Marktpreiseinschätzung.

Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören!

Mit Freundlichen Grüßen



Spekulationsgewinn

2.1 STEUERPFLICHT VON SPEKULATIONSGEWINNEN

Die Veräußerung von Immobilien, die privat gehalten werden, ist in Deutschland grundsätzlich steuerfrei möglich, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt. Diese sog. Spekulationsfrist von zehn Jahren muss auf den Tag genau berechnet werden. Die Frist beginnt und endet jeweils im Zeitpunkt der Beurkundung des notariellen Kaufvertrags. Gab es bereits einen bindenden Vorvertrag oder erfolgt die Anschaffung durch Ausübung eines Vorkaufsrechts, so sind die jeweiligen Zeitpunkte maßgeblich. Der Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten und der Zeitpunkt der Grundbucheintragung sind für die Frist unbeachtlich.

Bei Verkäufen innerhalb der Spekulationsfrist sind die Gründe für den Verkauf für die Frage der Steuerpflicht völlig unerheblich. Der Gewinn muss beispielsweise auch dann versteuert werden, wenn die Veräußerung des Grundstücks erfolgt, weil die Zwangsversteigerung droht.
Für den Fall, dass eine private Immobilie vererbt oder geschenkt wurde, ist auf den ursprünglichen Zeitpunkt der Anschaffung der Immobilie des Erblassers bzw. Schenkers abzustellen. Der Zeitpunkt der Erbschaft oder der Schenkung spielt im Rahmen der Spekulationsfrist keine Rolle.
Beabsichtigen Sie die durch Sie selbst, Ihren Ehe-/Lebenspartner oder ein kindergeldberechtigtes Kind bewohnte private Immobilie zu veräußern, so bleibt dies unabhängig von der sog. Spekulationsfrist steuerfrei. Voraussetzung ist allerdings, dass die Immobilie im Verkaufsjahr sowie in den zwei vorangegangenen Kalenderjahren (auch angebrochene Jahre gelten) ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Der Umfang der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken durch Sie als Eigentümer, Ihren Ehe-/Lebenspartner oder ein kindergeldberechtigtes Kind ist dabei grundsätzlich unerheblich, denn auch selbst genutzte Zweitwohnungen und Ferienwohnungen können steuerfrei veräußert werden.

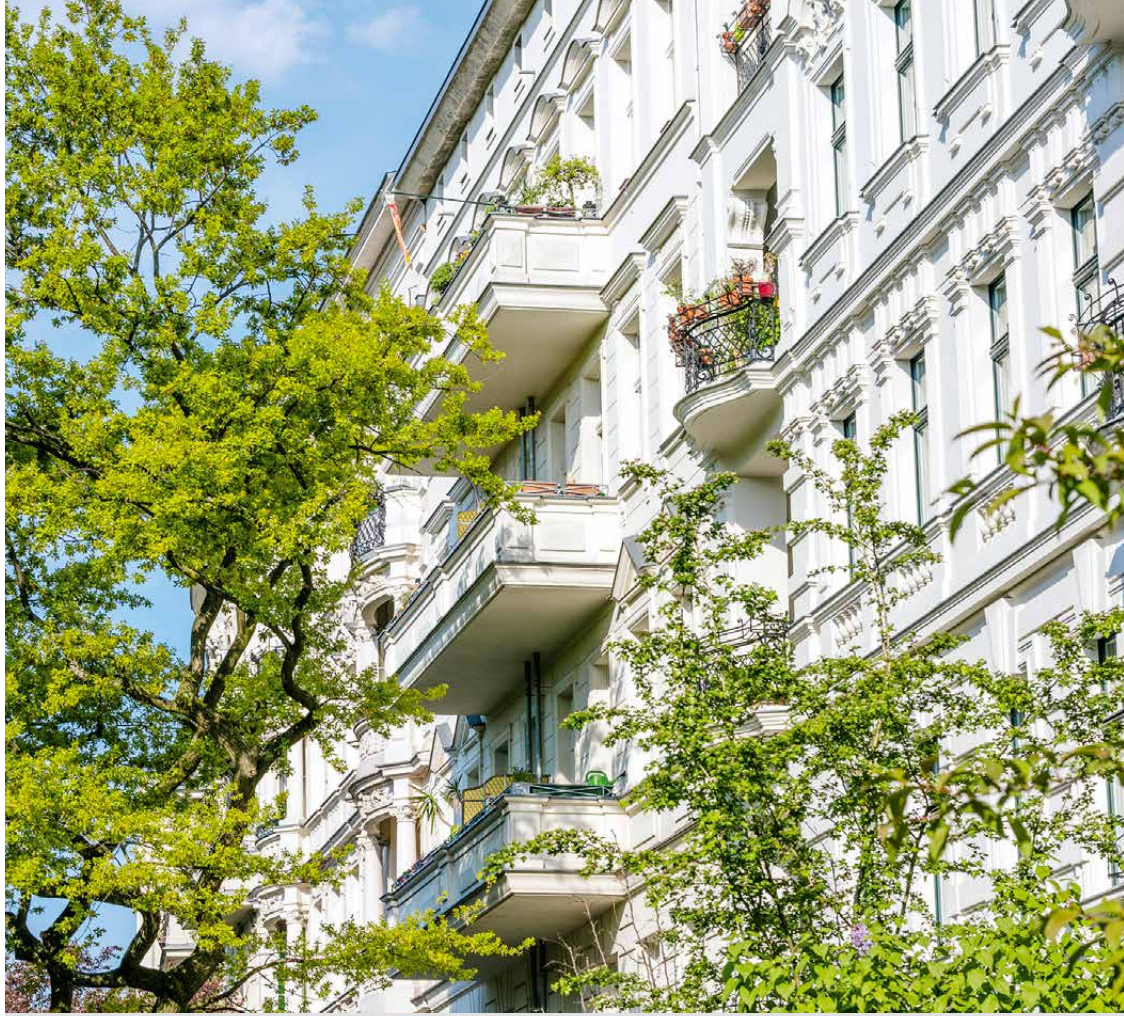
2.2 BERECHNUNG DES SPEKULATIONSGEWINNS

Der Gewinn oder Verlust ermittelt sich wie folgt:

Veräußerungspreis
– Veräußerungskosten
– Anschaffungs- und/oder Herstellungskosten

= Gewinn/Verlust

Der Veräußerungspreis ist in der Regel nicht der vereinbarte, sondern der tatsächlich gezahlte Kaufpreis für Grund und Boden, Gebäude und Außenanlagen.
Von diesem Veräußerungspreis sind etwaige Veräußerungskosten abzuziehen. Das können Kosten für einen Rechtsanwalt oder Steuerberater im Zusammenhang mit dem Verkauf, aber auch Kosten für einen mit dem Verkauf betrauten Makler sein.
Haben Sie Ihre Immobilie in einem Zeitraum vor der Veräußerung vermietet, so sind die Anschaffungs- und/oder Herstellungskosten um die bei Vermietung geltend gemachten Werbungskosten, insbesondere die Abschreibung für Abnutzung, zu kürzen. Nur durch diese zwingende Korrektur kommt es nicht zu einem steuerlichen Doppelabzug. Ein Veräußerungsgewinn unterliegt Ihrem jeweiligen persönlichen Einkommensteuersatz zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer.
Erleiden Sie bei Veräußerung einer privaten Immobilie einen Verlust, darf dieser Verlust nur mit anderen sog. Spekulationsgewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften ausgeglichen werden. Jedoch bei zusammen zur Einkommensteuer veranlagten Ehegatten kann der Verlustausgleich auch unter den Ehegatten stattfinden. Darüber hinaus ist ein Verlustvortrag möglich. Mit diesem Verlustvortrag können in künftigen Jahren sog. Spekulationsgewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften verrechnet werden.



FAZIT

Wer mit dem Verkauf einer privaten Immobilie die Spekulationsfrist von mehr als zehn Jahren ab Kaufdatum abwartet, kann Spekulationsgewinne in beliebiger Höhe steuerfrei vereinnahmen. Soll oder muss die Immobilie jedoch vor Ablauf dieser Frist verkauft werden, ist es ratsam, sich von einem Steuerberater ausführlich beraten zu lassen – andernfalls könnten böse Überraschungen in Form von hohen Steuerforderungen drohen. Dies gilt umso mehr, da das Steuerrecht durch neue Gesetze, Rechtsprechung und Verwaltungsanweisungen insbesondere in diesem Bereich sehr dynamisch ist.

3

Gewerblicher Grundstückshandel

3.1 ALLGEMEINES

Der Erwerb und die Veräußerung von Immobilien stellen grundsätzlich eine Tätigkeit im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung dar. Gewinne in diesem Zusammenhang sind grundsätzlich einkommensteuerfrei. Eine Veräußerung innerhalb der Spekulationsfrist führt hingegen zur Einkommensteuerpflicht der sog. Spekulationsgewinne. Gewerbesteuer fällt hierauf jedoch nicht an.
Die Anschaffung und die Veräußerung von Immobilien können aber auch eine gewerbliche Tätigkeit sein, wenn sie sich wie ein Handel mit Immobilien darstellen. Im Falle des sog. gewerblichen Grundstückshandels unterliegen Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien stets der Einkommensteuer sowie der Gewerbesteuer.
Da die steuerlichen Auswirkungen der beiden Tätigkeiten wesentlich sind, ist eine Abgrenzung der gewerblichen Tätigkeit von der Vermögensverwaltung erforderlich. Dabei spielen die Anzahl und die Art der veräußerten Grundstücke eine wesentliche Rolle. Bei dieser Abgrenzung ist häufig ein Streit mit der Finanzverwaltung vorprogrammiert.
Merke: Bei der Abgrenzung des steuerpflichtigen gewerblichen Grundstückshandels gegenüber der bloß privaten Vermögensverwaltung werden als Kriterien die sog. Drei-Objekt-Grenze und die Veräußerung in engem zeitlichem Zusammenhang zur Anschaffung, Herstellung oder grundlegenden Modernisierung herangezogen.

3.2 DREI-OBJEKT-GRENZE

Nach der sog. Drei-Objekt-Grenze ist in der Regel von einem gewerblichen Grundstückshandel auszugehen, wenn innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren mehr als drei Objekte verkauft werden.
Dabei gilt als Objekt in diesem Sinne jedes zivilrechtliche (Teil-)Eigentum, das selbstständig nutzbar und veräußerbar ist. Mithin stellen Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Gewerbeimmobilien ebenso Objekte im Sinne des gewerblichen Grundstückshandels dar wie unbebaute Grundstücke und Erbbaurechte. Auf die Größe, den Wert oder die Nutzungsart des einzelnen Objekts, darauf, ob es sich um bebaute oder unbebaute Grundstücke handelt oder ob die Objekte selbst errichtet wurden oder ein Erwerb in bebautem Zustand vorliegt, sowie auf die bauliche Zusammenfassung kommt es nicht an.
Nicht einzubeziehen sind Immobilien, die ausschließlich eigenen Wohnzwecken dienen.
Bei Ehepartnern gilt die Drei-Objekt-Grenze für jeden Ehepartner. Daher können beide Ehepartner nach diesem Grundsatz drei Objekte innerhalb der Fünfjahresfrist erwerben und wieder verkaufen.

3.3 ENGER ZEITLICHER ZUSAMMENHANG

Zur Veräußerung im Sinne der Drei-Objekt-Grenze muss ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen Anschaffung, Herstellung und grundlegender Modernisierung einerseits und Verkauf andererseits sowie darüber hinaus eine Veräußerungsabsicht bestehen.
Ein enger zeitlicher Zusammenhang liegt bei Anschaffung oder Herstellung und Veräußerung der Immobilie vor, wenn die Zeitspanne zwischen Fertigstellung und der Veräußerung nicht mehr als fünf Jahre beträgt. Eine Überschreitung von wenigen Tagen beeinträchtigt diese Indizwirkung noch nicht.
Besteht kein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen der Anschaffung oder Herstellung und der Veräußerung, so kann dennoch ein Objekt im Sinne der Drei-Objekt-Grenze vorliegen, wenn die Immobilie vor der Veräußerung in nicht unerheblichem Maße modernisiert wurde und hierdurch ein Wirtschaftsgut anderer Marktgängigkeit entstanden ist.

Für die Veräußerungsabsicht kommt es dann auf den engen zeitlichen Zusammenhang mit der Modernisierung an. In Sanierungsfällen beginnt die Fünfjahresfrist mit Abschluss der Sanierungsarbeiten.
Persönliche oder finanzielle Beweggründe für die Veräußerung von Immobilien sind für die Zuordnung zum gewerblichen Grundstückshandel oder zur Vermögensverwaltung unerheblich. Dies gilt auch für wirtschaftliche Zwänge, wie z. B. die Ankündigung von Zwangsmaßnahmen durch einen Grundpfandgläubiger.
Die Drei-Objekt-Grenze hat die Bedeutung eines Anscheinsbeweises, der – ohne dass es dafür weiterer Indizien bedarf – den Schluss zulässt, dass Objekte bereits in bedingter Veräußerungsabsicht erworben wurden.

3.4 AUSNAHMEN VON DER DREI-OBJEKT-GRENZE

In Ausnahmefällen kann auch der Verkauf von weniger als vier Immobilien in zeitlicher Nähe zu ihrer Errichtung zu einer gewerblichen Tätigkeit führen. Die Drei-Objekt-Grenze ist ohne Bedeutung, wenn aufgrund objektiver Umstände feststeht, dass die Tätigkeiten mit unbedingter Veräußerungsabsicht ausgeübt worden sind.
Bei Wohnobjekten (Ein-, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen) sind insbesondere folgende Gestaltungen denkbar:

- Verkauf des Grundstücks bereits vor seiner Bebauung durch den Veräußerer
- Bebauung von vornherein auf Rechnung und nach Wünschen des Erwerbers
- Ein Bauunternehmer, in dessen Eigentum das Grundstück steht, erbringt erhebliche Leistungen für den Bau, die nicht wie unter fremden Dritten abgerechnet werden
- Das Bauvorhaben wird nur kurzfristig finanziert
- Bereits während der Bauzeit wird ein Makler mit dem Verkauf des Objekts beauftragt
- Vor Fertigstellung wird ein Vorvertrag mit dem künftigen Erwerber geschlossen
- Es werden über den bei Privatverkäufen üblichen Bereich hinaus Gewährleistungspflichten übernommen
- Unmittelbar nach dem Erwerb des Grundstücks wird mit der Bebauung begonnen und das Grundstück wird unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten veräußert

FAZIT

Wird die Grenze der privaten Vermögensverwaltung zum Gewerbebetrieb überschritten, unterliegen bei Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels die laufenden Veräußerungsgewinne aus der Veräußerung von Grundstücken sowohl der Einkommensteuer als auch der Gewerbesteuer. Darüber hinaus ist die seit der Anschaffung bzw. Herstellung der Objekte geltend gemachte Abschreibung auf den Gebäudeanteil der Zählobjekte rückwirkend ab dem Zeitpunkt des Beginns des gewerblichen Grundstückshandels rückgängig zu machen.

Wer sich im Einkommensteuerrecht mit den Kriterien und der Rechtsprechung zum gewerblichen Grundstückshandel auskennt, hat weitgehende Gestaltungsmöglichkeiten, um hierdurch die Annahme gewerblicher Einkünfte zu vermeiden oder zumindest zu verringern. Im „steuerlichen Alltag“ sind die Drei-Objekt-Grenze und der Fünfjahreszeitraum zu beachten. Auch hier gilt grundsätzlich die Empfehlung, rechtzeitig Rat bei einem Steuerexperten einzuholen, bevor die Grenze zum gewerblichen Grundstückshandel überschritten ist.

Betriebsaufspaltung

4.1 ALLGEMEINES

Unter einer Betriebsaufspaltung versteht man die Aufspaltung eines Unternehmens in zwei rechtlich getrennte Unternehmen, die nach ihrer Funktion Besitz- und Betriebsunternehmen genannt werden. Die Rechtsfolgen einer Betriebsaufspaltung bestehen in erster Linie darin, dass die ihrer Art nach vermietende oder verpachtende, also vermögensverwaltende – nicht gewerbliche – Tätigkeit des Besitzunternehmens in eine gewerbliche Tätigkeit umqualifiziert wird, die auch der Gewerbesteuer unterliegt. Voraussetzung für diese Umqualifizierung ist, dass eine sog. sachliche und personelle Verflechtung zwischen dem vermietenden Unternehmen (= Besitzunternehmen) und der gewerblichen Betriebsgesellschaft besteht. Eine sachliche und personelle Verflechtung ist gegeben, wenn

- eine Person (natürliche Person, Personengesellschaft, Kapitalgesellschaft) einem gewerblich tätigen Unternehmen mindestens eine wesentliche Betriebsgrundlage (z. B. ein Grundstück) zur Nutzung überlässt (sachliche Verflechtung) und

- diese Person auch das Unternehmen beherrscht, das eine wesentliche Betriebsgrundlage zur Nutzung überlassen bekommt (personelle Verflechtung).

Die Person, die eine wesentliche Betriebsgrundlage überlässt, wird Besitzunternehmen genannt. Die Person, die eine wesentliche Betriebsgrundlage zur Nutzung überlassen bekommt, wird Betriebsunternehmen genannt.

4.2 SACHLICHE VERFLECHTUNG

Im Rahmen einer Betriebsaufspaltung werden meistens bebaute Grundstücke vom Besitzunternehmen dem Betriebsunternehmen zur Nutzung überlassen. Bebaute Grundstücke sind wesentliche Betriebsgrundlagen, wenn das Betriebsunternehmen auf das ihm zur Nutzung überlassene Grundstück angewiesen ist, weil

- die Betriebsführung durch die Lage des Grundstücks bestimmt wird (z. B. Hotel, Restaurant),
- das Grundstück auf die Bedürfnisse des Betriebs zugeschnitten ist, vor allem, wenn die auf dem Grundstück stehenden Baulichkeiten für die Zwecke des Betriebsunternehmens hergerichtet oder gestaltet worden sind.

Ohne Bedeutung ist, ob ein ganzes Gebäude oder nur einzelne Gebäudeteile (z. B. Büroräume) überlassen werden. Auf die Höhe der in dem Wirtschaftsgut enthaltenen Vermögenswerte kommt es nicht an. Ebenfalls unmaßgeblich ist, ob das Wirtschaftsgut entgeltlich oder unentgeltlich zur Nutzung überlassen wird.

4.3 PERSONELLE VERFLECHTUNG

Eine personelle Verflechtung liegt vor, wenn eine oder mehrere Personen zusammen (Personengruppe) sowohl das Besitz- als auch das Betriebsunternehmen beherrschen, sodass sie in der Lage sind, in beiden Unternehmen einen einheitlichen Geschäfts- und Betätigungswillen durchzusetzen. Für die Durchsetzung eines solchen Willens ist in der Regel erforderlich, dass eine Person oder eine Personengruppe in beiden Unternehmen die Mehrheit der Anteile und damit die Mehrheit der Stimmen besitzt.

4.4 RECHTSFOLGEN BEI VORLIEGEN EINER BETRIEBSAUFSPALTUNG

Bei der Betriebsaufspaltung entstehen trotz sachlicher und personeller Verflechtung zwei zivil- und steuerrechtlich selbstständige gewerbliche Unternehmen, das Besitz- und das Betriebsunternehmen. Beide Unternehmen unterliegen der Gewerbesteuerpflicht. Das Besitzunternehmen ist von dem Zeitpunkt an als Gewerbebetrieb zu behandeln, in dem die Voraussetzungen für eine Betriebsaufspaltung erstmals erfüllt sind, d. h., sobald eine sachliche und personelle Verflechtung vorliegt. Durch die Betriebsaufspaltung ergeben sich bei dem Besitzunternehmen folgende steuerliche Konsequenzen:

- Das überlassene Grundstück wird insgesamt Betriebsvermögen des Besitzunternehmens, auch wenn nur ein Gebäudeteil zur Nutzung überlassen wird (ausgenommen der ggfs. zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäudeteil)
- Die im Privatvermögen gehaltenen Anteile am Betriebsunternehmen stellen Betriebsvermögen des Besitzunternehmens dar
- Laufende Gewinne aus der Vermietung des Grundstücks sowie Gewinne aus der Veräußerung des Grundstücks unterliegen ungeachtet der Haltefrist der Einkommensteuer und der Gewerbesteuer. Eine steuerfreie Veräußerung des Grundstücks ist somit auch nach Ablauf von zehn Jahren nicht mehr möglich

4.5 BEENDIGUNG DER BETRIEBSAUFSPALTUNG

Die Betriebsaufspaltung endet, wenn die sachliche und/oder personelle Verflechtung entfällt. In diesem Fall liegt eine Betriebsaufgabe vor. Diese führt zu einer fiktiven Realisierung von Gewinnen in Bezug auf das Grundstück und die Anteile an der Betriebsgesellschaft (zu versteuern ist jeweils der Unterschiedsbetrag zwischen dem Verkehrswert und dem Buchwert des Grundstücks und der Anteile an der Betriebsgesellschaft). Der so entstehende Aufgabegewinn unterliegt der Einkommensteuer.

FAZIT

Wer eine Betriebsaufspaltung begründet und diese später gewollt oder ungewollt beendet, muss den meist substanziellen Gewinn aus der Beendigung der Betriebsaufspaltung versteuern, obwohl tatsächlich keine (Grundstücks- und Anteils-)Veräußerung stattgefunden hat. Es entsteht daher eine Steuerbelastung, ohne dass tatsächlich ein Veräußerungserlös erzielt worden ist.
Beim Vorliegen einer Betriebsaufspaltung ist es daher ratsam, sich von einem Steuerberater ausführlich beraten zu lassen, um zumindest die ungewollte Beendigung der Betriebsaufspaltung zu vermeiden. Andernfalls könnten böse Überraschungen in Form von hohen Steuerforderungen drohen.

5

Wissenswertes im Zusammenhang mit Vermietungseinkünften

5.1 VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG

Eine Vorfälligkeitsentschädigung ist das Entgelt für den vorzeitig zurückgezahlten Kredit. Die ursprünglich vereinbarte zeitlich begrenzte Erfüllungsfrist wird beseitigt, der Erfüllungszeitpunkt wird vorverlegt. Die Vorfälligkeitsentschädigung kann im Rahmen einer Sondertilgung, einer vorzeitigen Ablösung oder einer Umschuldung, z. B. zur Aufnahme eines Darlehens zu günstigeren Konditionen, entstehen.
Sofern die Vorfälligkeitsentschädigung, z. B. für eine Umfinanzierung eines zur Finanzierung der Anschaffungskosten eines Mietobjekts ursprünglich aufgenommenen Darlehens, entstanden ist und die Vermietungstätigkeit weiterhin fortgeführt wird, ist die Vorfälligkeitsentschädigung im Zeitpunkt der Zahlung vollständig als Werbungskosten für die Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzugsfähig und mindert die Steuerlast.
Anders verhält es sich, wenn das Mietobjekt veräußert wird und das Darlehen anschließend mit dem erhaltenen Veräußerungserlös vorzeitig abgelöst wird. Bei einer Vorfälligkeitsentschädigung handelt es sich in diesem Fall infolge des Veranlassungszusammenhangs mit der Veräußerung nicht um nachträgliche Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, sondern um Veräußerungskosten bei der Ermittlung des Spekulationsgewinns (vgl. den Abschnitt Spekulationsgewinn). Ist der Spekulationsgewinn nicht steuerpflichtig, so ist die Vorfälligkeitsentschädigung steuerlich nicht als Werbungskosten zu berücksichtigen.

5.2 WERBUNGSKOSTENABZUG FÜR SCHULDZINSEN NACH VERÄUSSERUNG DES MIETOBJEKTS

Schuldzinsen, die auf Darlehen entfallen, die der Finanzierung von Anschaffungskosten eines zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzten Mietobjekts dienten, können wegen des ursprünglichen Veranlassungszusammenhangs auch nach einer – steuerbaren oder nicht steuerbaren – Veräußerung der Immobilie weiter als – nachträgliche – Werbungskosten abgezogen werden, wenn und soweit der Veräußerungserlös nicht ausreicht, die Darlehen zu tilgen (Vorrang der Schuldentilgung). In diesem Fall ist der ursprüngliche Veranlassungszusammenhang durch die mit der Veräußerung des Mietobjekts einhergehende Beendigung der Vermietungstätigkeit nicht unterbrochen. Vielmehr sind die nachträglichen Schuldzinsen nach wie vor durch die ursprünglich zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung aufgenommenen Schulden ausgelöst. Anders verhält es sich, wenn das Darlehen vollständig zurückgeführt werden könnte, aber aus anderen Gründen die Tilgung nicht erfolgt. In diesem Fall wird das ursprüngliche zur Einkünfteerzielung verwendete Darlehen in die private Vermögenssphäre des Steuerpflichtigen überführt. Schuldzinsen für dieses nunmehr privat genutzte Darlehen sind dann nicht mehr als Werbungskosten ansetzbar.

5.3 DISAGIO

Das Disagio – auch Damnum oder Abgeld genannt – ist der Unterschiedsbetrag zwischen der vereinbarten Darlehenssumme (Rückzahlungsbetrag) und dem tatsächlich ausbezahlten Betrag. Das Disagio ist daher ein Abschlag auf den Darlehensbetrag und wird üblicherweise in Prozent des Darlehensbetrags (z. B. „5 % Disagio“) angegeben. Wird das Damnum vereinbarungsgemäß bei Auszahlung eines Tilgungsdarlehens einbehalten, gilt es als im Zeitpunkt der Kapitalauszahlung abgeflossen. Das Disagio ist daher im Rahmen der Ermittlung von Einkünften

aus Vermietung und Verpachtung vollständig als Werbungskosten abzugsfähig. Die Behandlung als sofort abzugsfähige Werbungskosten ist jedoch nur für ein marktübliches Disagio zulässig. Sofern es sich um ein nicht marktübliches Damnum handelt, sind die Kosten auf die Laufzeit des zugrunde liegenden Darlehens gleichmäßig zu verteilen.

5.4 ANSCHAFFUNGSNAHE HERSTELLUNGSKOSTEN

Aufwendungen für Renovierungsarbeiten an Gebäuden, die innerhalb von drei Jahren nach einer Anschaffung durchgeführt werden, sind steuerlich als Herstellungskosten anzusehen, wenn diese Aufwendungen insgesamt 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes überschreiten (sogenannte anschaffungsnahe Herstellungskosten). Als anschaffungsnahe Herstellungskosten gelten sämtliche Aufwendungen für bauliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die Mängel oder Schäden am Gebäude oder an dessen bereits vorhandenen Einrichtungen beseitigen. Hierunter fallen insbesondere Erneuerungen der Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen, Fenster, Böden und Dacheindeckung. Zudem sind auch Schönheitsreparaturen (z. B. Kalken oder Streichen von Wänden, Fußböden, Türen oder Fenstern) als Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen anzusehen, ebenso wie die Herstellung der Betriebsbereitschaft. Die Kosten dafür sind daher ebenfalls in die Ermittlung der anschaffungsnahen Herstellungskosten einzubeziehen.
Wird die 15 %-Grenze innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung der Immobilie überschritten, sind die Aufwendungen für Renovierungsarbeiten nicht in voller Höhe als Werbungskosten abzugsfähig. Vielmehr sind die Aufwendungen zu aktivieren und auf die Nutzungsdauer der Immobilie zu verteilt mit 2 % bzw. 3 % abzuschreiben.

5.5 VERGEBLICHE AUFWENDUNGEN

Fallen Werbungskosten schon an, bevor damit zusammenhängende Einnahmen erzielt werden, können sie als vorab entstandene Werbungskosten berücksichtigt werden, wenn ein ausreichend bestimmter wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen dem Aufwand und der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung besteht. Ein dahingehender Zusammenhang besteht von dem Zeitpunkt an, zu dem sich anhand objektiver Umstände feststellen lässt, dass der Steuerpflichtige den Entschluss, durch den Erwerb eines Gebäudes Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu erzielen, endgültig gefasst und (noch) nicht wieder aufgegeben hat. Dem Abzug von Aufwendungen als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung steht nicht entgegen, dass es letztlich nicht zum Zufluss von Einnahmen gekommen ist oder dass dem getätigten Aufwand kein Gegenwert gegenübersteht. Voraussetzung für die Berücksichtigung solcher vorab entstandener Werbungskosten ist ein ausreichend bestimmter wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen den Aufwendungen und der Einkunftsart.
Leistet z. B. der Käufer eines Mietobjekts an den Verkäufer infolge einer Vertragsaufhebung Schadensersatz, um sich von seiner gescheiterten Investition zu lösen, kann er seine Aufwendungen als vorab entstandene vergebliche Werbungskosten absetzen; das gilt auch für die im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag und dessen Aufhebung angefallenen Rechtsanwalts- und Notarkosten.

5.6 AUFTEILUNG DES KAUFPREISES AUF GRUND UND BODEN, GEBÄUDE SOWIE ETWAIGES ÜBERNOMMENES MOBILIAR

Der im Rahmen eines Immobilienerwerbs gezahlte Gesamtkaufpreis ist ebenso wie die dazugehörigen Anschaffungsnebenkosten zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Absetzungen für Abnutzung von Gebäuden aufzuteilen. Aus dem Gesamtkaufpreis ist dafür zunächst der Anteil für etwaiges miterworbenes Mobiliar, wie z. B. Einbauküchen, auszuscheiden.
Der verbleibende Gesamtkaufpreis ist nach höchstrichterlicher Rechtsprechung für ein bebautes Grundstück nach dem Verhältnis der Verkehrswerte oder Teilwerte auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits aufzuteilen. In aller Regel haben Sie als Erwerber ein großes Interesse daran, einen möglichst hohen Anteil am verbleibenden Gesamtkaufpreis dem Gebäude zuzurechnen. Denn nur das Gebäude unterliegt einer regelmäßigen Abschreibung, die steuermindernd von etwaigen Mieteinnahmen abgezogen werden kann.
Auf der Website des Bundesministeriums der Finanzen stellen die Finanzbehörden eine Arbeitshilfe zur Aufteilung von Grund und Boden und Gebäude als Excel-Datei zur Verfügung. Sie soll ermöglichen eine Kaufpreisaufteilung selbst vorzunehmen oder eine Prüfung der Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreisaufteilung erleichtern.

6 Eine Übersicht unserer Immobiliendienstleistungen

WOHNINVESTMENT

Ob Bewertung, An- oder Verkauf von Mehrfamilienhäusern, Wohn-und Geschäftshäusern, Neubauwohnanlagen und Wohnhausportfolios. Wir beraten Sie umfassend und verwenden dabei unser lokales, überregionales und internationales Know-how.

INDUSTRIE & LOGISTIK

Ob Sie als Projektentwickler auf der Suche nach einem Partner sind, der Sie von der Grundstückssuche bis hin zur Bewertung Ihrer Immobilie begleitet, oder ob Sie als Unternehmen die optimale Industrie- und Logistikimmobilie mieten oder kaufen möchten – wir beraten Sie umfassend in allen Phasen Ihres Vorhabens. Lokal, national und global.

CAPITAL MARKETS

Mit umfassenden Marktkenntnissen berät unser international vernetztes Team Sie beim An- und Verkauf von gewerblichen Großobjekten und bei Portfoliotransaktionen. Wir koordinieren die technische und juristische Due Diligence und unterstützen Sie bei der Einrichtung von physischen oder virtuellen Datenräumen.

GRUNDSTÜCK

Das passende Grundstück ist die Basis für jede Unternehmensvision und entscheidender Bestandteil Ihrer Investmentstrategie. Mit unserer transparenten und fundierten Beratung halten Sie Ihr Risiko gering und behalten den Überblick. Wir erreichen für Sie den optimalen Kaufpreis und erzielen den maximalen Wert für Ihr Grundstück.

HOTEL

Wir beraten Investoren, Eigentümer, Hotelkonzerne und -betreiber sowie Projektentwickler bei Standortwahl, Betriebskonzept, Markenstrategie und dem gesamten Verkaufsprozess. Unsere Berater verfügen über hervorragende Kontakte zu Hotelkonzernen und Investoren, genaue Marktkenntnisse sowie Zugang zu Grundstücken und Hotelimmobilien.

BÜRO

Ob Sie ein neues Zuhause für Ihr Unternehmen suchen oder auf der Suche nach einer nachhaltigen Investition sind: Unsere lokale und internationale Expertise ermöglicht es uns, genau die Immobilien zu finden, die Ihrem Anforderungsprofil entsprechen. Wir bieten zudem wertvolle Services wie Workplace Consulting oder Portfoliobewertung.

RETAIL

Ob Fachmarktzentren, Shoppingcenter, Einzelhandels- oder individuelle Ladenflächen – profitieren Sie im Bereich Einzelhandel von unserer detaillierten Marktkenntnis. Wir kennen die Anforderungen Ihrer potenziellen Zielgruppen, Entscheidungsträger namhafter Einzelhändler, Investoren, Architekten, Verwalter und lokale Behörden.

RESEARCH

Mit unserem professionellen Research-Bereich können wir Trends und Entwicklungen auf den Immobilienmärkten frühzeitig erkennen und systematisch analysieren. Wir arbeiten das jeweilige Marktgeschehen transparent und kundenorientiert auf, damit Sie fundierte Entscheidungen auf, damit Sie fundierte Entscheidungen treffen können.

Lokale Kompetenz weltweit

- 68 Länder
- 3,3 Mrd. US-Dollar Umsatz
- mehr als 17 000 Mitarbeiter
- Verwaltung von 186 Mio. m² Fläche
- 69 000 Transaktionen (Verkauf/Vermietung)
- 127 Mrd. US-Dollar Transaktionsvolumen

Erfahren Sie mehr über uns auf **www.colliers.de**

Colliers International Residential GmbH
Thurn-und-Taxis-Platz 6
60313 Frankfurt am Main

Telefon +49 69 247575576 | www.colliers.de