

Übersicht Steuer-News – Informationen für Immobilienbesitzer

- **Eintritt in Mietverträge:** Grundstückskäufer haftet nicht für unrichtigen Steuerausweis des Voreigentümers
- **Vermieter aufgepasst:** Einzahlung in Erhaltungsrücklage rechtfertigt noch keinen Werbungskostenabzug
- **Gebäudeabschreibung:** BMF veröffentlicht neue Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung
- **Wohnungsneubau:** Ein Abriss erfüllt nicht den Förderungszweck der Sonderabschreibung
- **Vermietungseinkünfte:** Abzugsfähigkeit von Vorfälligkeitsentschädigungen für Darlehe

Bitte beachten Sie, daß aufgrund der sich ständig ändernden Rechtslage keine Haftung für die Richtigkeit der Inhalte nachfolgender Artikel übernommen werden kann.

Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft

Neuer Wall 26-28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54
e-mail | mail@bnp-steuerberatung.hamburg | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg

Eintritt in Mietverträge: Grundstückskäufer haftet nicht für unrichtigen Steuerausweis des Voreigentümers

Hat ein Unternehmer in einer Rechnung für eine Lieferung oder sonstige Leistung einen höheren Umsatzsteuerbetrag offen ausgewiesen, als er nach dem Umsatzsteuergesetz (UStG) für diesen Umsatz schuldet, so schuldet er auch den ausgewiesenen Mehrbetrag.

Hinweis: Über diesen Grundsatz zum unrichtigen Steuerausweis will der Steuergesetzgeber eine Gefährdung des Umsatzsteueraufkommens verhindern, die sich aus dem Recht zum Vorsteuerabzug des Leistungsempfängers ergeben kann.

Gute Nachrichten hat der Bundesfinanzhof (BFH) zu dieser Thematik nun für Investoren, die Mietobjekte erwerben und damit in laufende Mietverträge mit unrichtigem Steuerausweis eintreten. Die Bundesrichter entschieden, dass ein vom Voreigentümer veranlasster, unrichtiger Steuerausweis in den Mietverträgen nicht dem Neuerwerber zugerechnet werden kann, er diese Steuer somit nicht zurückzahlen muss.

Geklagt hatte eine Investorin, die 2013 bei einer Zwangsversteigerung ein mehrstöckiges Gebäude erworben hatte, das an eine Tagesklinik, eine Physiotherapiepraxis und eine Wohnungsbaugesellschaft vermietet war. Mit dem Erwerb war sie automatisch in die bestehenden Mietverträge eingetreten, in denen jeweils die monatlichen Nettokaltmieten und die darauf entfallende Umsatzsteuer mit dem Zusatz "+ 19 % Mehrwertsteuer" aufgeführt waren. Da die Vermietungsumsätze zwingend als steuerfrei zu behandeln waren, nahm das Finanzamt die Investorin für die irrtümlich offen ausgewiesene Umsatzsteuer im Erwerbsjahr in Anspruch.

Der BFH lehnte dies jedoch ab und erklärte, dass ein Unternehmer nur für einen unrichtigen Steuerausweis in Anspruch genommen werden könne, wenn er an der Erstellung der Rechnung (hier: der Mietverträge) mitgewirkt habe oder ihm die Ausstellung anderweitig (z.B. als Stellvertreter) zuzurechnen sei. Beides war vorliegend nicht der Fall, denn die Investorin hatte die Steuerbeträge nicht selbst im eigenen Namen unrichtig ausgewiesen. Die Mietverträge waren noch vom Voreigentümer abgeschlossen worden, so dass dieser die Steuerbeträge - im eigenen Namen - unrichtig ausgewiesen hatte.

Auch aus dem Eintritt in die Mietverträge ergibt sich keine Zurechnung, denn damit ist zivilrechtlich nur ein Eintritt in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten verbunden. Diese Regelung dient dem Mieterschutz und führt nicht dazu, dass ein unrichtiger Steuerausweis dem Immobilienerwerber (Neuvermieter) zuzurechnen ist.

Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft

Neuer Wall 26-28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54
e-mail | mail@bnp-steuerberatung.hamburg | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg

Vermieter aufgepasst: Einzahlung in Erhaltungsrücklage rechtfertigt noch keinen Werbungskostenabzug

Zahlen Vermieter einer Wohnung in die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft (z.B. über das monatliche Hausgeld) ein, dürfen sie diese Zahlung im Zeitpunkt der Einzahlung noch nicht als Werbungskosten absetzen. Dies geht aus einem neuen Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) hervor. Abziehbare Werbungskosten liegen demnach erst vor, wenn Erhaltungsaufwendungen aus der Rücklage finanziert werden - der Zeitpunkt der Mittelentnahme ist also steuerlich maßgeblich.

Geklagt hatten Vermieter mehrerer Eigentumswohnungen, die ihre Beiträge zur Erhaltungsrücklage bereits bei Einzahlung steuermindernd geltend machen wollten. Der BFH verwies darauf, dass die Vermieter nach der Einzahlung zwar nicht mehr auf ihren Anteil zurückgreifen könnten, da das Geld fortan ausschließlich der Wohnungseigentümergeinschaft gehöre. Auslösender Moment für diese Einzahlung sei aber nicht die Vermietung, sondern die rechtliche Pflicht jedes Wohnungseigentümers, am Aufbau und an der Aufrechterhaltung einer angemessenen Rücklage für die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums mitzuwirken.

Ein Zusammenhang mit der Vermietung entstehe nach Gerichtsmeinung hingegen erst, wenn die Gemeinschaft die angesammelten Mittel für Erhaltungsmaßnahmen verausgabe. Erst zu diesem Zeitpunkt kamen die Mittel der Immobilie zugute. Der BFH hob hervor, dass auch die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahr 2020, durch die der Wohnungseigentümergeinschaft die volle Rechtsfähigkeit zuerkannt wurde, den Zeitpunkt des Werbungskostenabzugs für Zahlungen in die Erhaltungsrücklage nicht vorverlegte.

Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft

Neuer Wall 26–28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54
e-mail | mail@bnp-steuerberatung.hamburg | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg

Gebäudeabschreibung: BMF veröffentlicht neue Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung

Nach dem Kauf eines Mietobjekts sind Vermieter naturgemäß daran interessiert, dass das Finanzamt (FA) einen möglichst hohen Teil des Kaufpreises dem Gebäude zuordnet, denn nur dieser Kostenteil fließt in die Bemessungsgrundlage zur Gebäudeabschreibung ein. Der Teil des Gesamtkaufpreises, der auf den nicht abnutzbaren Grund und Boden entfällt, ist demgegenüber nicht abschreibbar - kann also keine steuermindernde Wirkung entfalten.

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat im Februar 2025 auf seiner Internetseite eine aktualisierte Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung bei bebauten Grundstücken veröffentlicht. Ein Gesamtkaufpreis kann damit auf den Boden- und Gebäudewert aufgeteilt werden. Dem Berechnungsschema liegt die höchstrichterliche Rechtsprechung zugrunde, nach der ein Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück nicht nach der sogenannten Restwertmethode, sondern nach dem Verhältnis der Verkehrswerte oder Teilwerte aufgeteilt werden muss.

Hinweis: Anhand der Berechnungshilfe können Vermieter die Kaufpreisaufteilung entweder selbst durchführen oder die Plausibilität ihrer eigenen Wertansätze überprüfen. Auch die FA nutzen die Arbeitshilfe. Abrufbar ist das aktualisierte Berechnungs-Tool unter www.bundesfinanzministerium.de.

Vermieter sollten wissen, dass eine bereits im Kaufvertrag vorgenommene Kaufpreisaufteilung nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung grundsätzlich von den FA akzeptiert werden muss. Das Ergebnis aus der Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung darf also nicht reflexartig zugrunde gelegt werden. Eine vertraglich vorgenommene Aufteilung ist für das FA aber nicht bindend, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Kaufpreis nur zum Schein bestimmt worden ist oder ein steuerlicher Gestaltungsmissbrauch vorliegt.

Wurden durch die vertragliche Kaufpreisaufteilung die realen Wertverhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehlt und erscheinen sie wirtschaftlich nicht haltbar, können FA und Finanzgerichte sie daher verwerfen und eine anderweitige Aufteilung (z.B. nach Arbeitshilfe) vornehmen. Eine Abweichung von maximal 10 % und nicht mehr als 10.000 EUR wird von der Finanzverwaltung aber im Regelfall akzeptiert.

Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft

Neuer Wall 26-28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54
e-mail | mail@bnp-steuerberatung.hamburg | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg

Wohnungsneubau: Ein Abriss erfüllt nicht den Förderungszweck der Sonderabschreibung

In Deutschland besteht ein akuter Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Gleichzeitig steigen die Mieten für verfügbare Wohnungen. Damit die enorme Nachfrage gedeckt werden kann, wird der Mietwohnungsneubau gefördert. Hierbei soll eine Sonderabschreibung einen Anreiz bieten. Das Finanzgericht Köln (FG) musste in einem Streitfall entscheiden, ob die Voraussetzungen für die Sonderabschreibung erfüllt waren.

Die Kläger waren Eigentümer eines sanierungsbedürftigen vermieteten Einfamilienhauses. Aufgrund der damit verbundenen hohen Kosten entschieden sie sich gegen eine Sanierung und für den Abriss des alten Gebäudes. Im Streitjahr 2020 errichteten sie dann auf demselben Grundstück ein neues Einfamilienhaus, das wieder vermietet werden sollte. Das Finanzamt versagte ihnen die steuerliche Förderung für Mietwohnungsneubau aus dem Jahr 2019. Es sei durch den Abbruch des bestehenden und den Neubau des Einfamilienhauses zwar neuer, aber kein zusätzlicher, bisher nichtvorhandener Wohnraum geschaffen worden.

Die Klage vor dem FG war nicht erfolgreich. Die Kläger haben durch die Baumaßnahme keinen zusätzlichen Wohnraum geschaffen. Ziel der Wohnraumoffensive war, den Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit geringem bzw. mittlerem Einkommen durch die Förderung von Neu- und Umbaumaßnahmen zu beseitigen. Nach einer solchen Maßnahme sollte mehr Wohnraum zur Verfügung stehen als vorher. Das Wohnangebot erhöht sich jedoch nicht, wenn bereits nutzbarer Wohnraum lediglich durch einen Neubau ersetzt wird.

Auch der von den Klägern angeführte bessere Ausbau- und Energiestandard des Neubaus führt nicht zu einer abweichenden Beurteilung. Zwar wurde für spätere Veranlagungszeiträume eine zusätzliche Förderung für energetische Neubauten geschaffen - aber eben für spätere Zeiträume. Abgesehen von dieser zeitlichen Komponente waren die Maßnahmen der Kläger, nämlich Abriss und Neubau, eher mit einer Sanierung vergleichbar. Sanierungen werden vom Förderungszweck jedoch nicht umfasst.

Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft

Neuer Wall 26-28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54
e-mail | mail@bnp-steuerberatung.hamburg | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg

Vermietungseinkünfte: Abzugsfähigkeit von Vorfälligkeitsentschädigungen für Darlehen

Wenn Sie eine Immobilie vermieten, ist der Gewinn oder Verlust hieraus steuerlich zu berücksichtigen. Die Miete für das Objekt müssen Sie als Einnahmen erfassen. Die Aufwendungen, die Ihnen für das Mietobjekt entstehen, können Sie jedoch im Gegenzug als Werbungskosten geltend machen. Hierzu zählen auch die Abschreibung oder Zinsen für ein Darlehen, um das Objekt zu finanzieren. Wenn Sie ein Darlehen aufgenommen haben und dieses vorzeitig ablösen, kann es sein, dass Sie hierfür eine Gebühr zahlen müssen. Im Streitfall stellte sich für das Finanzgericht Niedersachsen (FG) die Frage, ob diese Vorfälligkeitsentschädigung als Werbungskosten berücksichtigt werden kann.

Die verheirateten Kläger hatten zwei Darlehen aufgenommen, um zwei Vermietungsobjekte zu finanzieren. Bei beiden Darlehen diente neben dem jeweils finanzierten Objekt eine dritte Immobilie (Y) als Sicherheit. Diese bewohnten die Kläger zunächst selbst und vermieteten sie später. Im Streitjahr veräußerten sie die Immobilie Y.

Da die Bank allerdings nicht bereit war, den Wegfall des "Sicherungsobjekts Y" hinzunehmen oder durch eine andere Sicherung zu ersetzen, lösten die Kläger die Darlehen vorzeitig ab. Hierbei fielen Vorfälligkeitsentschädigungen an. Das Finanzamt berücksichtigte diese Zahlungen jedoch nicht als Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften, sondern sah sie vielmehr in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Veräußerung der Immobilie Y.

Die Klage vor dem FG war erfolgreich. Entscheidend für die Einordnung als Werbungskosten ist das sogenannte auslösende Moment für die Zahlung der Vorfälligkeitsentschädigung. Auslösendes Moment für die Zahlung von Vorfälligkeitsentschädigungen ist der Abschluss der Änderungsvereinbarung mit dem Kreditinstitut, mit der die Darlehenslaufzeit verkürzt wird. Wird ein zur Finanzierung eines vermieteten Grundstücks aufgenommenes Darlehen unter Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung getilgt, das Grundstück jedoch weiterhin zur Vermietung genutzt, ist die Vorfälligkeitsentschädigung als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehbar. An der Veranlassung der Darlehen hat sich durch deren vorzeitige Ablösung nichts geändert, auch wenn es den Klägern hierbei mehr um den Verkauf des als Sicherheit für die Darlehen dienenden Objekts Y ging. Denn die beiden Darlehen haben nie in einem Veranlassungszusammenhang mit Objekt Y gestanden. Wie die Vorfälligkeitsentschädigungen sind auch die angefallenen Bearbeitungskosten als Werbungskosten zu berücksichtigen.

Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft

Neuer Wall 26–28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54
e-mail | mail@bnp-steuerberatung.hamburg | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg