

Übersicht Steuer-News – Informationen für Immobilienbesitzer

- **Trotz Wohnrecht für einen Dritten:** Familienheim erbschaftsteuerfrei erhalten
- **Abschreibungsdauer:** Es muss nicht immer ein öffentlich bestellter Gutachter sein
- **Verfahrensfrage:** Klageerhebung nach einer Grundstücksübertragung
- **Instandhaltungsrücklage:** Nur die Einzahlung löst noch keinen Werbungskostenabzug aus

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

Breitfeld Nitschke 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

Trotz Wohnrecht für einen Dritten: Familienheim erbschaftsteuerfrei erhalten

Wenn man ein Familienheim erbt, kann dies unter bestimmten Voraussetzungen steuerfrei sein. Unter anderem muss der Erblasser vorher darin gewohnt haben und der Erbe innerhalb einer angemessenen Zeit - in der Regel innerhalb von sechs Monaten nach dem Erbfall - in das Haus einziehen. Aber was ist, wenn man nicht in das Haus einziehen kann, weil bereits jemand aufgrund eines Wohnrechts darin wohnt? Muss der Erbe, da ihm ein Einzug innerhalb dieser Frist nicht möglich ist, das Familienheim dann versteuern? Das Finanzgericht Niedersachsen (FG) musste in einem solchen Fall entscheiden.

Der Kläger erbte von seinem Vater unter anderem das Einfamilienhaus, das der Vater bis zu seinem Tod mit der Mutter des Klägers bewohnt hatte. Im Testament ordnete der Vater als Vermächtnis ein lebenslanges Wohnrecht für seine Ehefrau an. Nach seinem Tod lebte diese auch weiterhin in dem Haus. Im Juni 2022 musste sie dessen Nutzung aber aus Gesundheitsgründen aufgeben und zog in ein Pflegeheim. Daraufhin begannen der Kläger und seine Ehefrau mit der Sanierung des Hauses und zogen nach deren Abschluss Ende 2023 in das Haus ein. Das Finanzamt versagte die Steuerbefreiung, da die Selbstnutzung nicht unverzüglich, sondern erst nach Ablauf von sechs Monaten erfolgt sei.

Die Klage vor dem FG war erfolgreich. Die Steuerbefreiung für das Familienheim war zu gewähren. Zwar verlangt das Gesetz eine unverzügliche Selbstnutzung - in der Regel innerhalb von sechs Monaten -, wovon im Einzelfall aber abgewichen werden kann. In einem solchen Fall liegt die Beweislast beim Erben. Die Frist beginnt auch erst zu laufen, wenn der Erbe rechtlich in der Lage ist, das Objekt selbst zu nutzen. Solange seine Mutter ihr Wohnrecht ausübte, war der Kläger an der Selbstnutzung gehindert. Erst mit dem Umzug der Mutter ins Pflegeheim fiel dieses Hindernis weg. Die Kläger konnten hinreichend dokumentieren, dass sie sich ab diesem Zeitpunkt um eine Selbstnutzung bemühten (z.B. Anfragen bei Handwerkern, Renovierung trotz Lieferschwierigkeiten etc.). Dass der tatsächliche Einzug erst sehr viel später erfolgte, lag an den notwendigen und umfangreichen Renovierungsmaßnahmen, die keinen früheren Einzug ermöglichten.

Abschreibungsdauer: Es muss nicht immer ein öffentlich bestellter Gutachter sein

Wenn Sie ein Gebäude erwerben und dieses anschließend vermieten, können Sie im Rahmen der Gewinnermittlung Abschreibungen für das Gebäude geltend machen. Hierbei werden die Anschaffungskosten auf die voraussichtliche Nutzungsdauer des Gebäudes verteilt. Der Gesetzgeber hat bestimmte Nutzungsdauern dafür bereits festgelegt. Sie können jedoch auch eine kürzere Nutzungsdauer geltend machen, wenn diese durch einen Sachverständigen glaubhaft dargelegt wird. Dann würden die Anschaffungskosten auf einen kürzeren Zeitraum umgelegt. Im Streitfall erkannte das Finanzamt die vorgelegten Gutachten nicht an, da sie nicht von einem öffentlich bestellten Gutachter stammten.

Das Finanzgericht Hamburg (FG) musste daher entscheiden.

Die Klägerin ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die Immobilien in ganz Deutschland besitzt. In den Streitjahren erzielte sie vor allem Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Für vier Immobilien legte sie verschiedene Privatgutachten eines Sachverständigen vor, aus denen kürzere Restnutzungsdauern hervorgingen als die gesetzlich vorgegebenen. Es ergaben sich daher für die Gebäude Abschreibungssätze zwischen 3,23 % und 5,56 %. Das Finanzamt berücksichtigte die Gutachten jedoch nur teilweise.

Die Klage vor dem FG war erfolgreich. Die angefochtenen Feststellungsbescheide für die Jahre 2011 bis 2014 waren rechtswidrig. Die Darlegungs- und Feststellungslast für eine kürzere tatsächliche Restnutzungsdauer trage der Steuerpflichtige. Die Nutzungsdauer sei zu schätzen. Eine solche Schätzung verlange nach allgemeinen Grundsätzen keine Gewissheit, sondern vielmehr nur größtmögliche Wahrscheinlichkeit. Der Steuerpflichtige könne sich zur Darlegung der verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer eines zur Einkünfteerzielung genutzten Gebäudes jeder Darlegungsmethode bedienen, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheine.

Für die Schätzung der Nutzungsdauer bedürfe es einer sachverständigen Begutachtung, die sich insbesondere zu den individuellen Gegebenheiten des Objekts verhalte. Allein der Umstand, dass der von der Klägerin beauftragte sachverständige Zeuge anders als in anderen bereits durch die Gerichte entschiedenen Fällen weder über eine gesonderte Zertifizierung verfüge noch öffentlich bestellt oder vereidigt sei, könne nicht dazu führen, dass seine Ausführungen keine taugliche Schätzungsgrundlage darstellten.

Verfahrensfrage: Klageerhebung nach einer Grundstücksübertragung

Wenn man einen Bescheid vom Finanzamt bekommt und der Meinung ist, dass dieser nicht korrekt ist, erhebt man zuerst Einspruch. Hier kann man dem Finanzamt darlegen, weshalb man glaubt, dass der Bescheid fehlerhaft und daher "beschwert" (für einen ungünstig) ist. Sollte man hier zu keiner einvernehmlichen Entscheidung kommen, steht als nächste Möglichkeit eine Klageerhebung im Raum. Hier kann dann das Gericht beide Seiten anhören und ein Urteil zu dem Sachverhalt fällen. Im Streitfall musste das Finanzgericht Münster (FG) erst entscheiden, ob der Kläger auch wirklich berechtigt ist, Klage zu erheben. Das Finanzamt bezweifelte dies, da der Kläger nicht beschwert sei. Der Kläger übertrug im Laufe des Jahres 2022 ein Grundstück auf seine Tochter. Der Rechtsträgerwechsel wurde im Grundbuch eingetragen. Am 31.03.2023 erging gegenüber dem Kläger ein Bescheid auf den 01.01.2022 über die Feststellung des Grundbesitzwerts, da er zu diesem Zeitpunkt noch Eigentümer des Grundstücks war. Die Tochter erhielt einen Bescheid vom 06.05.2024 über eine Zurechnungsfortschreibung auf den 01.01.2023. Der Kläger erhob Einspruch gegen seinen Bescheid vom 31.03.2023, welcher jedoch am 29.11.2024 per Einspruchsentscheidung als unzulässig zurückgewiesen wurde, weil es nach Ansicht des Finanzamts an der Beschwer des Klägers fehlte.

Das FG sah dies anders und erließ ein Zwischenurteil zugunsten des Klägers, um die bestehende Ungewissheit über die Zulässigkeit der Klage zu beseitigen. Der Kläger sei durch den angefochtenen Bescheid weiterhin in seinen Rechten verletzt. Daran ändere auch die Übertragung des Grundstücks nichts. Der Kläger sei auf den Stichtag 01.01.2022 derjenige Steuerpflichtige, dem in seiner Eigenschaft als Grundstückseigentümer der Gegenstand der Feststellung, also das Grundstück, zuzurechnen gewesen sei.

Dementsprechend sei er Inhaltsadressat des angefochtenen Bescheids. Dieser entfalte für ihn weiter Rechtswirkungen, obwohl ihm gegenüber auf der Grundlage der neuen Bewertungsvorschriften zukünftig keine Grundsteuer festgesetzt werde. Im Ergebnis bleibe der Kläger daher formell beschwert und könne als Feststellungsbeteiligter klagen.

Instandhaltungsrücklage: Nur die Einzahlung löst noch keinen Werbungskostenabzug aus

Vermieter können grundsätzlich alle Ausgaben rund um ihre vermieteten Wohnungen als Werbungskosten in der Einkommensteuererklärung absetzen. Eine Besonderheit gilt aber bei Einzahlungen in die sogenannte Instandhaltungsrücklage. Zum Hintergrund: Vermieter und Wohnungseigentümer mit einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit verschiedenen Eigentümern müssen eine zweckgebundene Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) für zukünftige Reparaturen am Haus ansparen. Diese Zahlungen fließen monatlich an die gesetzlich vorgeschriebene Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), die das Geld bis zur Verwendung verwaltet.

Hinweis: Sehr häufig ist jeden Monat 1 EUR/qm der Erhaltungsrücklage zuzuführen. Das kann je nach Größe der Wohnung einen drei- bis vierstelligen Betrag pro Jahr ausmachen und sich über die Jahre aufsummieren.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat in seiner jüngeren Rechtsprechung klargestellt, dass Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklage noch nicht als Werbungskosten absetzbar sind. Abziehbare Werbungskosten liegen demnach erst vor, wenn tatsächlich Erhaltungsaufwendungen aus der Rücklage finanziert werden - der Zeitpunkt der Mittelentnahme ist also steuerlich maßgeblich.

Die Bundesrichter verwiesen darauf, dass Eigentümer von vermieteten Einfamilienhäusern ihre Reparaturen auch erst für das Jahr absetzen können, in dem sie die Reparaturen bezahlt haben. Eine Ansparleistung (z.B. auf einem separaten Vermietungskonto) ist daher nicht zu berücksichtigen. Nach Auffassung des BFH ist es gerechtfertigt, wenn der Steuerabzug bei den Vermietungseinkünften erst erfolgt, wenn tatsächlich etwas am Haus instand gesetzt, repariert oder modernisiert wird.

Hinweis: Der Werbungskostenabzug für Mittel aus der Instandhaltungsrücklage geht Vermietern verloren, wenn sie ihre Wohnung nach dem Ansparen und vor der Durchführung der Erhaltungsmaßnahme verkaufen. Verkäufer sollten daher im Kaufvertrag regeln, dass die angesparte Instandhaltungsrücklage im Kaufpreis abgebildet wird.