



**SteuerbüroKrauß**  
Dr. Sebastian Krauß  
Steuerberater  
Fachberater für Internationales Steuerrecht

# Immobiliensteuerrecht - Informationsveranstaltung zur Sanierungssatzung






**Dr. Sebastian Krauß**

Steuerberater, Fachberater für Internationales Steuerrecht

Nörvenich, den 19. Februar 2018



# AGENDA

-  A. Grundlagen
-  B. Immobilie mit Einkünfteerzielungsabsicht
-  C. Immobilie ohne Einkünfteerzielungsabsicht
-  D. Zusammenfassung
-  E. Exkurs



# Immobiliensteuerrecht



A. Grundlagen



B. Immobilie mit Einkünfteerzielungsabsicht



C. Immobilie ohne Einkünfteerzielungsabsicht



D. Zusammenfassung



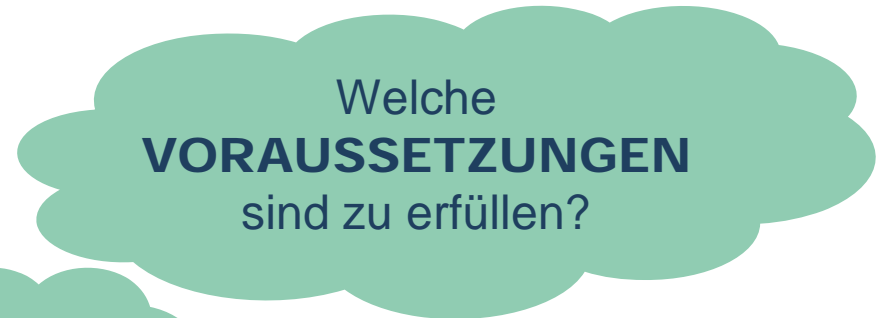
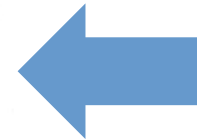
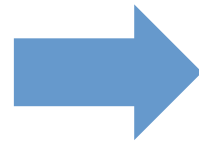
E. Exkurs

## A. Grundlagen (I)

- Die Gemeinde Nörvenich hat am 29.11.2017 eine Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebiets „Nörvenich“ öffentlich bekannt gemacht
- Durch die Sanierungssatzung können Immobilieneigentümer Steuervergünstigungen für Aufwendungen für Maßnahmen zur Modernisierung oder Instandsetzung von Immobilien geltend machen
- Die Gültigkeit der Sanierungssatzung ist auf zehn Jahre - also bis zum 31.12.2027 - begrenzt
- Hinweise:
  - Ausgleichsleistungen zur Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen ist ausgeschlossen ( § 2 der Sanierungssatzung)
  - Gemeinde hat ein Vorkaufsrecht an Grundstücken im Sanierungsgebiet ( § 24 (1) S. 1 Nr. 3 BaugB)
  - Veräußerung eines in einem Sanierungsgebiet befindlichen Grundstücks bedarf der Genehmigung durch die Gemeinde ( § 144 (2) Nr. 1 BaugB)

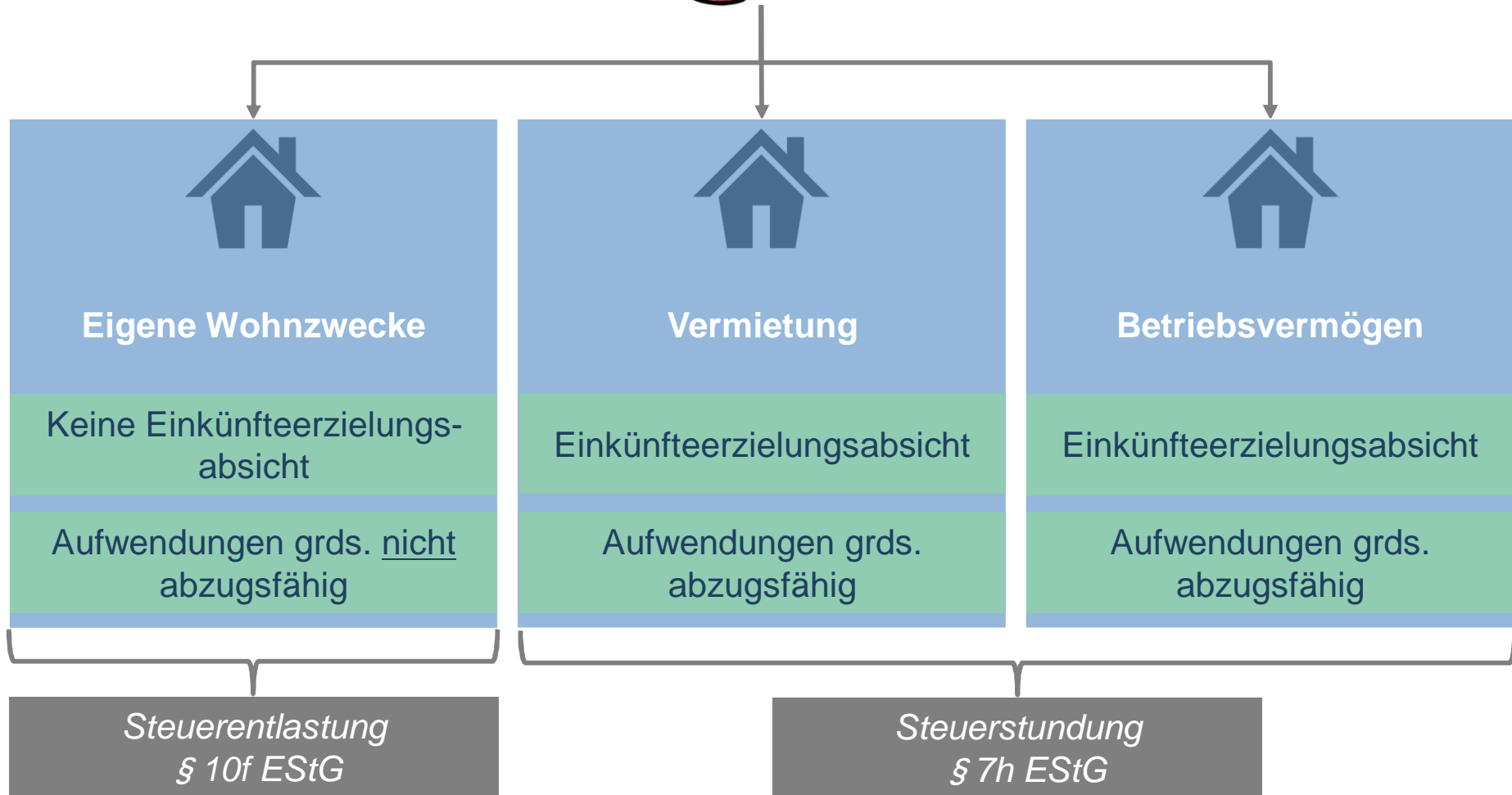


## A. Grundlagen (II)





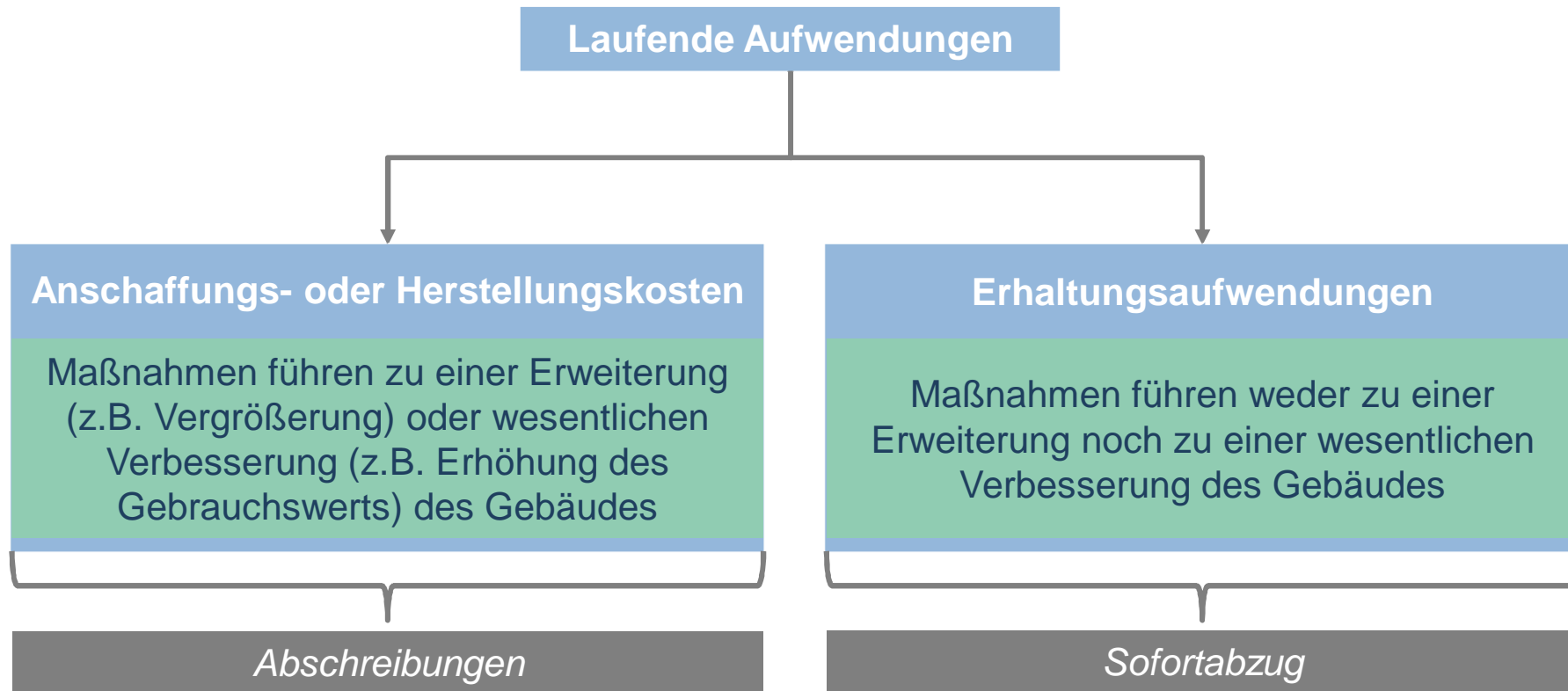
## A. Grundlagen (III)










**Einkünfterzielungsabsicht  
liegt vor**

## A. Grundlagen (IV)





# Immobiliensteuerrecht

-  A. Grundlagen
-  B. Immobilie mit Einkünfteerzielungsabsicht
-  C. Immobilie ohne Einkünfteerzielungsabsicht
-  D. Zusammenfassung
-  E. Exkurs



## B. Voraussetzungen gem. § 7h EStG

- Natürliche oder juristische Person ist in Deutschland steuerpflichtig und hält eine im Sanierungsgebiet belegene Immobilie im Privat- oder Betriebsvermögen
- Steuerpflichtige nimmt während der Geltungsdauer der Sanierungssatzung Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen vor, die mit der Gemeinde abgesprochen sind
- Gebot oder vertragliche Vereinbarung
- Maßnahmen müssen von der Gemeinde auf Antrag und gegen Gebühr bescheinigt werden
  - Antrag ist objektbezogen: mehrere Objekte erfordern mehrere Bescheinigungen
  - Bescheinigung wird erst nach Abschluss der Baumaßnahmen ausgestellt und muss dem Finanzamt vorgelegt werden
  - Im Vorhinein kann die Gemeindebehörde eine schriftliche Zusicherung erteilen
  - Abweichungen vom Plan sind mit der Gemeinde abzustimmen

## B. Begünstigte Maßnahmen (I)

- Modernisierungsmaßnahmen
  - Missstände: bauliche Anlage entspricht nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
  - Standardverbesserung: Ja; Luxusmodernisierung: Nein
- Instandsetzungsmaßnahmen
  - Mängel: aufgrund von Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen oder Einwirkungen Dritter...
    - ist die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage beeinträchtigt,
    - eine Erneuerung aus städtebaulichen Gesichtspunkten erforderlich oder
    - wird das Straßen- oder Ortsbild negativ beeinflusst
- Andere Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes
  - Maßnahmen können inhaltlich über Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hinausgehen
    - Funktionswechsel
    - Wirtschaftliche Nutzbarmachung
    - Anpassung an den allgemeinen Wohnungsstandard
- Wiedererrichtung aufgrund bautechnischer, sicherheitstechnischer oder wirtschaftlicher Gründe

## B. Begünstigte Maßnahmen (II)

- Beispiele
  - Einbau bzw. Erneuerung von zeitgemäßen Heizungsanlagen
  - Erneuerung der Sanitärinstallation bzw. der Sanitärbereiche (Bad/WC)
  - Erneuerung der Elektroinstallation
  - Verbesserung des Wärme-/Schallschutzes
  - Verbesserung des Wohnungsgrundrisses
  - Einbau von Isolierfenstern
  - Erneuerung des Daches
  - Erneuerung des Fundaments
  - Gewährleistung der Standsicherheit
  - Beseitigung schadhafter Stellen an Mauern und Dachziegeln
  - Anpassung äußerer Erscheinung an Umgebung
  - Wiederherstellung und Gestaltung ursprünglicher Gestaltungselemente
  - Sanierung schadhafter Elektroinstallation
  - Beseitigung durch Bemalung verunstalteter Bauanlagen
  - Unterdurchschnittliche Sanitärausstattung
  - Ungenügende Belichtung
  - Putzschäden
  - fehlende Fenster
  - ausgetretene Treppen

## B. Begünstigte Maßnahmen (III)



## B. Begünstigte Maßnahmen (IV)



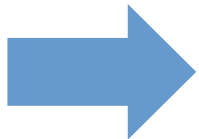
Vor und nach der Sanierung  
Fotos: Stadt Völklingen

## B. Nicht begünstigte Maßnahmen

- Beispiele
  - Neubau
  - Kosten für eigene oder unentgeltliche Arbeitsleistung
  - Stellplätze, Garagen (Ausnahme: für sinnvolle Gebäudenutzung unerlässlich)
  - Anbauten, Erweiterungen (Ausnahme: für sinnvolle Gebäudenutzung unerlässlich)
  - Schwimmbecken, Bar, Sauna, Photovoltaikanlage

## B. Steuerbegünstigung

- Bemessungsgrundlage: Aufwendungen der Maßnahme
- Jahr 1-8: Abschreibung bis zu 9% der Aufwendungen per anno
- Jahr 9-12: Abschreibung bis zu 7% der Aufwendungen per anno
- Werden die Abschreibungsprozentsätze nicht vollständig ausgenutzt, wird der Restwert entsprechend der normalen Gebäudeabschreibung berücksichtigt



Zeitliche Vorverlagerung von Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben ermöglicht Steuerstundung sowie Zins- und Progressionsvorteil



# Immobiliensteuerrecht



A. Grundlagen



B. Immobilie mit Einkünfteerzielungsabsicht



C. Immobilie ohne Einkünfteerzielungsabsicht



D. Zusammenfassung



E. Exkurs



## C. Voraussetzungen gem. § 10f EStG

- Es gelten die Ausführungen zu § 7h EStG unter Beachtung der folgenden Unterschiede:
  - Immobilieneigentümer kann nur eine natürliche Person sein
  - Immobilie kann nur Privatvermögen sein
  - Immobilie kann nur zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden
  - Pro Kopf Betrachtung
    - Steuerbegünstigung ist nur für ein Objekt je Steuerpflichtigem möglich
    - Eheleute gelten auch bei Zusammenveranlagung als zwei Steuerpflichtige und können jeweils bei einem Objekt die Steuerbegünstigung nutzen
    - Steuerbegünstigung ist für mehrere Baumaßnahmen an einem Objekt möglich, die der Steuerpflichtige gleichzeitig oder nacheinander beantragen und durchführen kann

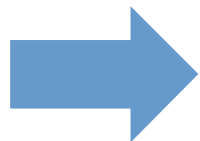


## C. Begünstigte und nicht begünstigte Maßnahmen

- Siehe Ausführungen zu Gliederungspunkt B.

## C. Steuerbegünstigung





- Bemessungsgrundlage: Aufwendungen der Maßnahme
- Jahr 1-10: Sonderausgaben bis zu 9% der Aufwendungen per anno
- Beachte:
  - Sonderausgaben können nicht vorgetragen werden und wirken sich mithin nur dann steuerlich aus, wenn positive Einkünfte zur Verrechnung vorhanden sind
  - Eine doppelte Berücksichtigung der Aufwendungen als haushaltsnahe Handwerkerleistungen einerseits und als steuerlich begünstigungsfähige Aufwendungen im Sinne von § 10f EStG andererseits ist ausgeschlossen



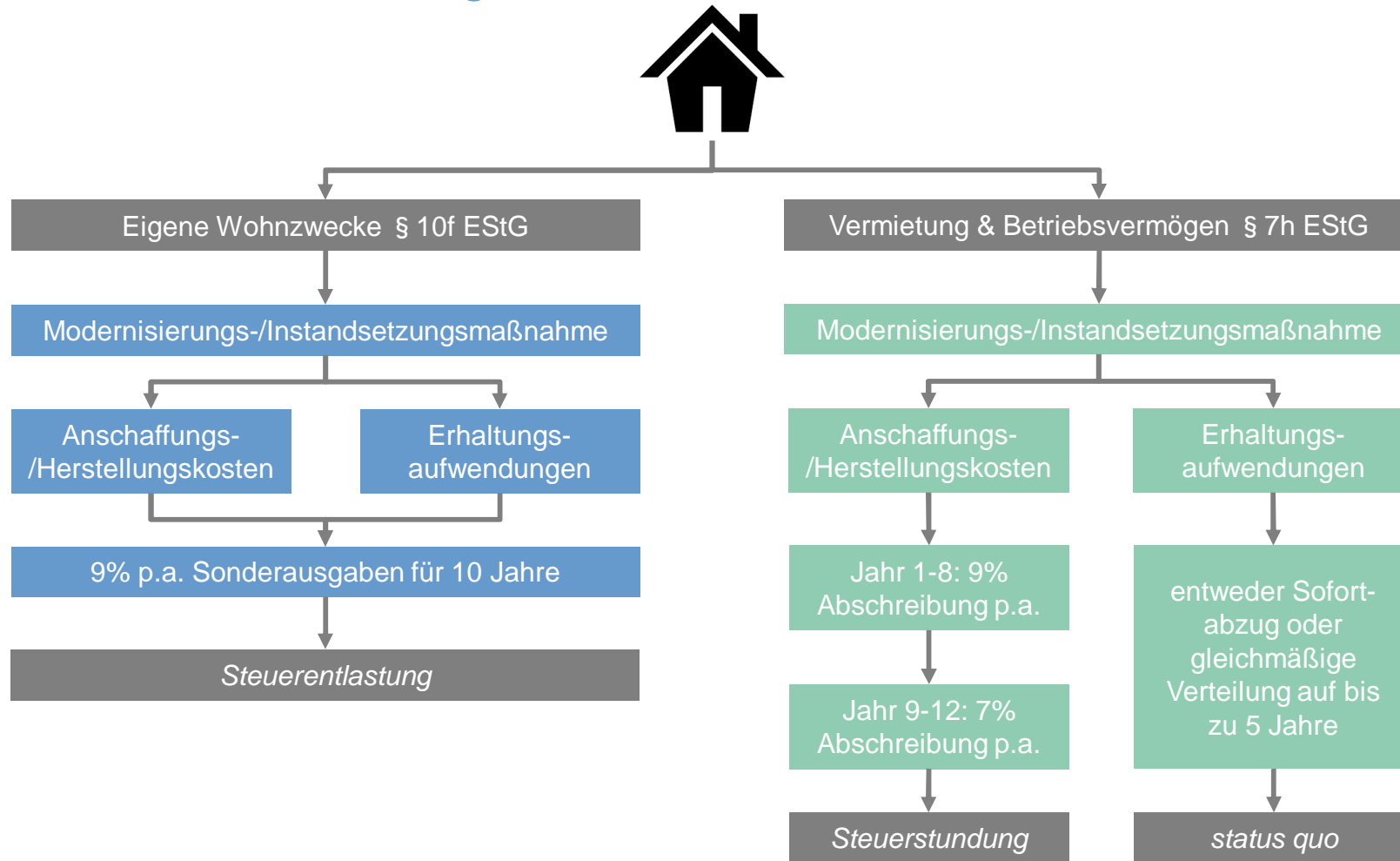
Steuerliche Berücksichtigung privat veranlasster und grundsätzlich nicht abzugsfähiger Aufwendungen ermöglicht Steuerentlastung



# Immobiliensteuerrecht


-  A. Grundlagen
-  B. Immobilie mit Einkünfteerzielungsabsicht
-  C. Immobilie ohne Einkünfteerzielungsabsicht
-  D. Zusammenfassung
-  E. Exkurs

## D. Zusammenfassung





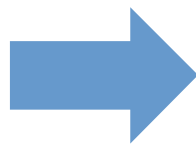
# Immobiliensteuerrecht

-  A. Grundlagen
-  B. Immobilie mit Einkünfteerzielungsabsicht
-  C. Immobilie ohne Einkünfteerzielungsabsicht
-  D. Zusammenfassung
-  E. Exkurs



## E. Exkurs (I) -Vermietung an nahe Angehörige

- Fremdüblicher Mietvertrag notwendig
- Mietvertrag muss Zahlungsmodalitäten präzise beschreiben
  - Mietzahlung per Überweisung aus Nachweisgründen vorzuziehen
  - Barzahlung muss im Mietvertrag vereinbart und durch Quittungen nachweisbar sein
- Nur wenn die tatsächlich gezahlte Warmmiete mindestens 66% der ortsüblichen Marktmiete beträgt, sind die Werbungskosten vollständig abzugsfähig
  - Bandbreite der ortsüblichen Marktmiete kann regelmäßig dem lokalen Mietspiegel entnommen werden
  - Es ist statthaft, auf den niedrigsten Wert innerhalb der Bandbreite abzustellen
  - Alternativen zum lokalen Mietspiegel: amtseigene Mietpreissammlung, Bewertungsstelle, Vermietungsportale, Mieterbund, Haus- u. Grundbesitzvereine
- Unterschreitet die tatsächlich gezahlte Warmmiete 66% der ortsüblichen Marktmiete, sind die Werbungskosten lediglich in Höhe des die 66%-Grenze unterschreitenden Prozentsatzes abzugsfähig



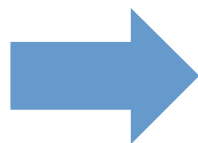
- Fremdüblicher Mietvertrag
- Mietzahlungen dokumentieren
- Miethöhe laufend überprüfen



Einkünfteerzielungsabsicht  
liegt vor

## E. Exkurs (II) - Anschaffungsnahe Herstellungskosten

- Bei einer Immobiliennutzung mit Gewinnerzielungsabsicht sind die Anschaffungs-/Herstellungskosten grundsätzlich über die Nutzungsdauer abzuschreiben; Erhaltungsaufwendungen sind sofort abzugsfähig
- Ausnahme:
  - Fallen innerhalb der ersten drei Jahre nach Anschaffung eines Gebäudes...
  - Aufwendungen für Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen an und...
  - übersteigen diese Aufwendungen exklusive Umsatzsteuer 15% der Anschaffungskosten...
  - gelten diese Aufwendungen nicht als sofort abzugsfähige Erhaltungsaufwendungen, sondern als anschaffungsnahe Herstellungskosten

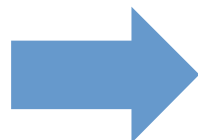


Aufwendungen zeitlich steuern



## E. Exkurs (III) - Haushaltsnahe Dienstleistungen

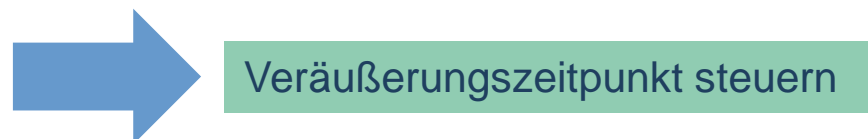
- Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen oder Handwerkerleistungen im Zusammenhang mit der zu eigenen Wohnzwecken genutzten Immobilie (z.B. Putzhilfen, Gärtner, Hausmeister, Pflegedienstleistungen, häusliche Kinder- oder Haustierbetreuung) werden steuerlich begünstigt
- Beachte: Nur die Lohnkosten unterliegen der Steuerbegünstigung
- Voraussetzung: Rechnung ist vorhanden und wurde per Überweisung gezahlt



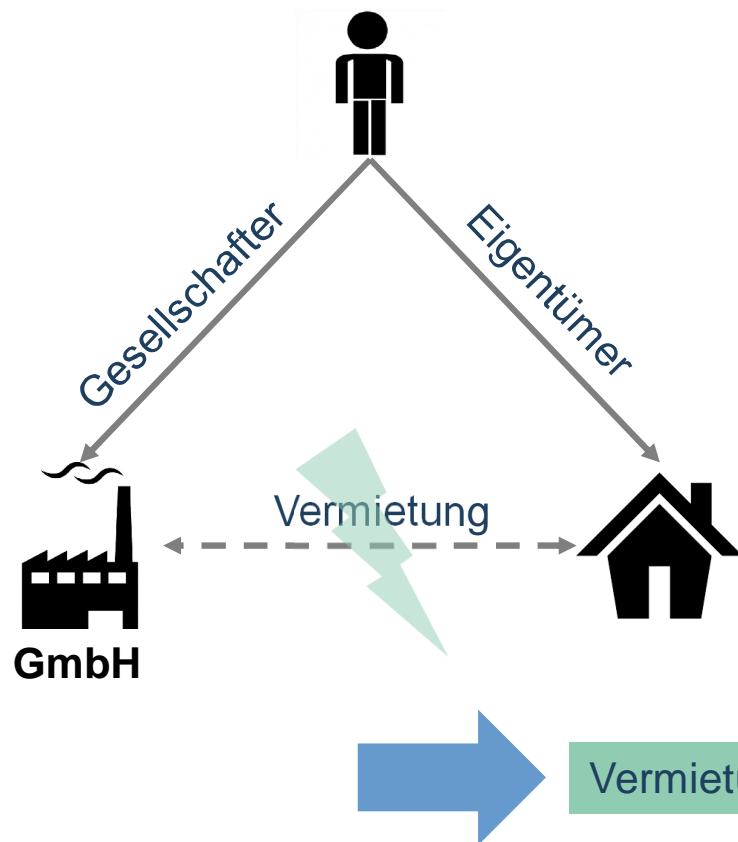
- Rechnung archivieren
- Rechnungsbetrag überweisen

## E. Exkurs (IV) - Steuerfreie Veräußerung

- Die Veräußerung einer im Privatvermögen befindlichen Immobilie ist steuerfrei, wenn
  - zwischen Anschaffung und Veräußerung mehr als zehn Jahre liegen,
  - die Immobilie zwischen Anschaffung/Fertigstellung und Veräußerung oder
  - im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde
- Hinweis: Nutzung zu eigenen Wohnzwecken kann auch vorübergehend vorliegen, sofern die Immobilie dem Steuerpflichtigen durchgehend zur uneingeschränkten Nutzung zur Verfügung steht (z.B. Zweitwohnung im Rahmen doppelter Haushaltsführung, Ferienwohnung)



## E. Exkurs (V) - Betriebsaufspaltung



- Grundsatz
  - Immobilie und GmbH-Anteil ist Privatvermögen
  - Mieteinnahmen = Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
  - Gewinnausschüttungen = Einkünfte aus Kapitalvermögen
  - Veräußerung der Immobilie steuerfrei nach Ablauf der Spekulationsfrist
- Aktion
  - Gesellschafter stellt seiner GmbH eine Immobilie zur Nutzung zur Verfügung
- Konsequenz
  - Immobilie und GmbH-Anteil wird Betriebsvermögen
  - Mieteinnahmen und Gewinnausschüttungen = Einkünfte aus Gewerbebetrieb (Einkommen- und Gewerbesteuer)
  - Stille Reserven der Immobilie und des GmbH-Anteils sind einkommensteuerpflichtig



**SteuerbüroKrauß**  
Dr. Sebastian Krauß

Steuerberater  
Fachberater für Internationales Steuerrecht

**Dr. Sebastian Krauß**

Steuerberater, Fachberater für Internationales Steuerrecht

[sebastiankrauss@steuerbuero-krauss.de](mailto:sebastiankrauss@steuerbuero-krauss.de)

**SteuerbüroKrauß**

Holzheimer Weg 6  
41464 Neuss

fon +49 2131 94 48 0  
fax +49 2131 94 48 48

mail: [info@steuerbuero-krauss.de](mailto:info@steuerbuero-krauss.de)  
web: [www.steuerbuero-krauss.de](http://www.steuerbuero-krauss.de)