

# IMMOBILIEN AKTUELL

## Die wichtigsten Steueränderungen für Immobilien-Besitzer

+++ Immo-News +++

**Portrait der Münchner Innenstadt**

Wer mehr über die Entwicklung der Münchner Innenstadt wissen möchte, sollte zwischen dem 13. und dem 26. Februar in der Rathausgalerie (Marienplatz 8) vorbeischauen. Die Ausstellung „Zukunft findet (Innen)Stadt“ ist täglich von 12 bis 20 Uhr geöffnet, der Eintritt ist frei.

**Mieterbund warnt vor neuer Heizkostenabrechnung**

Deutschlands größtes Wärmeleistung-Unternehmen, die Techem AG, will Heizkosten in Zukunft per Mobilfunk erfassen. Der Deutsche Mieterbund (DMB) sieht in der Fernableitung große datenschutzrechtliche Probleme. Es bestehe die Gefahr, daß Vermieter das Heizverhalten der Mieter ausspionieren und für ihre Zwecke nutzen würden. Bei Rechtsstreitigkeiten zum Beispiel könnte dem „gläsernen Mieter“ nachgewiesen werden, daß er nicht ausreichend geheizt hat und deshalb die Verantwortung für Feuchtigkeitsschäden trägt.

**Arte stellt historische Umbauten vor**

In einer vierteiligen Reihe stellt der deutsch-französische Kulturstifter Arte Beispiele für die Restaurierung, Erweiterung und neue Nutzung von historischen Gebäuden vor. Mit dabei: das Königliche Zeughaus in Berlin, die Küppersmühle im Duisburger Innenhafen, die Jahrhunderthalle in Bochum und das Stilwerk in Hamburg. „Bauen auf Vergangenheit“ startet heute, Samstag, um 20.15 Uhr. Weitere Teile jeweils zur gleichen Uhrzeit an den darauffolgenden Samstagen.

**Eigenheimzulage, degressive Abschreibung, Rechnungen für Handwerker: Von den Änderungen der Steuergesetzgebung im neuen Jahr sind auch Immobilienbesitzer betroffen.**

Für BILD hat Steuerexperte Sigmund Brosch (Vereidigter Buchprüfer/Steuerberater von der Münchner Kanzlei Meindl-Brosch) die wichtigsten Streichungen, Änderungen und Neuregelungen für 2006 zusammengetragen.



Steuer-Experte Sigmund Brosch von der Münchner Kanzlei Meindl-Brosch

**Abschaffung der Eigenheimzulage**

Die Eigenheimzulage wurde zum 1. Januar 2006 abgeschafft. Nicht betroffen von der Änderung sind Bauherren bzw. Erwerber, die noch im Jahr 2005 mit der Herstellung des Objekts begonnen, einen Bauantrag gestellt oder einen Kaufvertrag abgeschlossen haben. Sie erhalten weiterhin die Förderung für insgesamt acht Jahre.

Häufig vergessen wird in der Praxis die Folgeobjektregelung: Wer innerhalb des Förderzeitraums von acht Jahren ein Folgeobjekt erwirbt, kann weiterhin die Eigenheimzulage bis Ende des Förderzeitraums für das Folgeobjekt beanspruchen.

**Abschaffung der degressiven Abschreibung für Mietwohngebäude**

Die degressive Abschreibung von Mietwohngebäuden wurde ebenfalls zum Jahreswechsel abgeschafft. Damit können neu angelegte Mietwohngebäude künftig nur noch mit zwei Prozent auf den Gebäudeanteil entfallenden Anschaffungs-/Herstellungskosten abgeschrieben werden.

**Absetzbarkeit von Modernisierungs- und Erhaltungsaufwendungen**

Vermieter können laufend anfallende Modernisierungs- und Erhaltungsaufwendungen weiterhin steuerlich absetzen.

Erhaltungsaufwendungen für vermietete Wohnimmobilien können unverändert entweder sofort abgezogen oder, wenn sie nach dem 31.12.2005 entstanden sind, auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden.

Voraussetzung ist, daß diese Kosten (netto) innerhalb der ersten drei Jahre nach Kauf 15 Prozent der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Gebäudes nicht übersteigen. Das Finanzamt hält daher Steuerbescheide in den ersten Jahren nach Fertigstellung/Erwerb der Immobilie offen und prüft, ob die 15-Prozent-Grenze überschritten wurde.

Betroffenen Immobilienbesitzern ist zu empfehlen, bei geringfügigem Überschreiten der Grenze den Betrag aus der eigenen Tasche zu bezahlen, da die Kosten sonst als anschaftsnahe Aufwendungen behandelt werden.



Nach einem Gesetzesentwurf sollen künftig auch Ausgaben für Handwerker steuerlich geltend gemacht werden können

den und über die Nutzungsdauer des Gebäudes abzuschreiben sind.

**Absetzbarkeit von privaten Handwerkerrechnungen**

Auch bisher schon konnte der Arbeitslohn von **haustnahen Dienstleistungen** bis maximal 3000 Euro steuerlich geltend gemacht werden. Es wurde darauf eine Steuerermäßigung von 20 Prozent gewährt, die bei der Einkommensteuer angerechnet werden konnte. Die Absetzbarkeit beschränkte sich jedoch auf Dienstleistungen, die von Mitgliedern des privaten Haushalts auch selbst erbracht werden können (z.B. Reinigung, Pflege von Angehörigen, Gartenpflege). Nach einem Gesetzesentwurf sollen nun zusätzlich Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen hinzukommen, die von Handwerkern bzw. Fachkräften durchgeführt werden. Voraussetzung für die Steuerermäßigung ist die Vorlage einer Rechnung und Nachweis der Zahlung.

**Übertragung von Immobilienvermögen**

Immobilienbesitzer mit großem Immobilienvermögen sollten sich beeilen. Es gibt Pläne, die Vergünstigungen bei der Bewertung von Immobilien zu streichen. Die einfachste Möglichkeit ist daher, eine Wohnung oder ein Haus direkt auf die nächste Generation zu übertragen.

Wer großes Immobilienvermögen in eine vermögensverwaltende Gesellschaft einbringen möchte, dem droht laut Koalitions-

vertrag ebenfalls Ungemach. Die Bundesregierung möchte in diesem Jahr die Erbschaftsteuer reformieren.

Bislang kann Immobilienbesitz nach durch Gründung einer gewerblich geprägten Vermögensverwaltungsgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG oder einer GmbH steuerbegünstigt auf die nächste Generation übertragen werden. Dies bringt folgende Vorteile: **- zusätzlicher Betriebsvermögensfreibetrag von 225.000 Euro, - Bewertungsabschlag von 35 Prozent, - volle Schuldensaldierung.**

**Denkmalschutzabschreibung**

Weiterhin möglich ist die Sonderabschreibung für denkmalgeschützte Bauten, die sowohl bei der vermieteten als auch der selbst genutzten Immobilie möglich ist. Ein Bauherr darf von den Kosten, die er in die Wiederherstellung eines Denkmals steckt, acht Jahre lang neun Prozent und dann vier Jahre lang sieben Prozent absetzen.

Voraussetzung ist, daß der Anspruchsberechtigte auch tatsächlich Bauherr ist, also nicht fertig saniert. Die Sanierungsarbeiten müssen vor Baubeginn mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden, die eine Bescheinigung über die abschreibungsfähigen Sanierungskosten ausstellt.

**Geschlossene Immobilienfonds**

Von der Streichliste ebenfalls betroffen sind Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds. In das Einkommensteuergesetz wurde ein neuer Paragraph (§15b) eingefügt, der mit Verlusten in Zusammenhang mit Steuersparmodellen umschrieben ist.

Demnach sind nur noch Anlaufverluste von bis zu zehn Prozent steuerlich anzuerkennen. Darüber hinausgehende Verluste werden innerhalb der betreffenden Einkunftsart vorgezogen und mit künftigen

Gewinnen verrechnet.

Von der Neuregelung betroffen sind auch Medienfonds, Leasingfonds, New Energy Fonds, Wertpapierhandelsfonds und Schiffsbeteiligungen, bei denen Anleger über eine modellhafte Gestaltung mit entsprechenden steuerlichen Verlustzuweisungen erworben werden. Die Steuervorteile wurden rückwirkend ab 11. November 2005 gestrichen.

**Steuerberatungskosten weiterhin abzugsfähig**

Steuerberatungskosten im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage V für Vermietungseinkünfte sind weiterhin abzugsfähig. Keinerlei Einschränkungen gibt es auch bei gewerblichen Einkünften. Lediglich der private Teil der Steuerberatungskosten, also die Erstellung des Mantelbogens, ist ab 2006 nicht mehr als Sonderausgabe abzugsfähig.

**Die Geld-Frage**

Liebe Leser, an dieser Stelle werden Fragen zur Immobilien-Finanzierung beantwortet. Haben Sie auch eine Frage? Schreiben Sie eine Mail an [mucred@bild.de](mailto:mucred@bild.de)

Jan Gellerisch, München Neuhausen: „Baugeld war im vergangenen Jahr sehr günstig. Wie werden sich die Bauzinsen im neuen Jahr entwickeln?“

Robert Haselsteiner, Gründer und Vorstand der Interhyp AG: „Das Jahr 2005 war wirklich das Jahr der niedrigsten Bauzinsen: Die Bestkonditionen für 10-jähriges Baugeld bewegten sich zwischen 4 und 3,25 Prozent.“

Auch zu Jahresbeginn liegen die Bauzinsen unter 3,70 Prozent für ein Darlehen mit zehnjähriger Zinsbindung auf sehr gutem Niveau. Derzeit reflektieren die Langfristzinsen die Aussichten auf schwächeres Wirtschaftswachstum bei kontrollierter Inflation.

Sollte das Wachstum in 2006 stärker ausfallen und damit die Inflationstendenz zunehmen, wird der Rentenmarkt unter Druck geraten. Interhyp erwartet für das erste Quartal 2006 sowohl von der Europäischen Zentralbank (EZB) als auch von der US-Notenbank eine weitere Leitzinsanhebung um 0,25 Prozent. Bei den dann erreichten Niveaus von 2,50 und 4,50 Prozent werden die Notenbanken verharren.

Interhyp geht für die ersten Monate 2006 von leicht höheren Baugeldzinsen aus und erwartet, daß sich die 10-jährigen Baugeldzinsen zwischen 3,50 und 4 Prozent bewegen.

Das ist mit Blick auf die Geschichte sehr günstig. In manchen Zeiten mußten Bauherren mehr als 10 Prozent zahlen, im Durchschnitt rund 7 Prozent. Das Umfeld für Immobilienfinanzierungen bleibt also ausgezeichnet.

**IMMOBILIEN-TIPS VON IMMONET.DE**

**Schnee schippen und Salz streuen - Wann muß ich als Mieter den Winterdienst übernehmen?**

Wenn die Temperaturen in den Wintermonaten sinken, steigt die Gefahr durch Schnee und Glätte auf Grundstücken, Gehwegen und Straßen. Während bei öffentlichen Straßen die Gemeinde für den Winterdienst zuständig ist, ist der Vermieter bzw. bei Eigentumswohnungen der Verwalter dazu verpflichtet, für die Verkehrssicherheit des Grundstücks zu sorgen. Allerdings können Vermieter den Winterdienst auch an die Mieter delegieren. Darauf weist der Immobilienverband Deutschland (IVD) hin.

pflichtet werden. Die Vereinbarung über den Winterdienst für Mieter kann auch Bestandteil der Hausordnung sein, sofern diese mietvertraglich geregelt ist.

Wenn Sie als Mieter nach Absprache mit Ihrem Vermieter den Winterdienst übernehmen, sollten Sie Ihren Pflichten genauestens nachkommen, da der Vermieter Sie sonst abmahnen könnte. Vor allem im direkten Bereich des Hauseingangs sowie auf dem Weg zu den Mülltonnen und Parkplätzen sollten Sie Schnee fegen und bei Eisglätte streuen. Die Bürgersteige müssen so weit vom Schnee geräumt sein, daß zwei Passanten aneinander vorbei gehen können. Treppen müssen in voller Breite geräumt werden.



nächsten Tages beseitigt werden, an Sonn- und Feiertagen bis 9 Uhr. Laut einer Entscheidung des OLG Düsseldorf (AZ: 24 U 143/99) ist es vor 6 Uhr morgens unzulässig, Streuarbeiten vorzunehmen.

Wer großes Immobilienvermögen in eine vermögensverwaltende Gesellschaft einbringen möchte, dem droht laut Koalitions-

Wenn Ihr Vermieter den Winterdienst an Sie als Mieter abtreten will, muß er dies im Mietvertrag genau regeln. Dabei kann sowohl die Mietergemeinschaft insgesamt als auch ein einzelner Mieter zum Streuen und Schnee schippen ver-

Zudem ist der Winterdienst ein Job für Frühaufsteher. Normalerweise besteht zwischen 7 Uhr und 20 Uhr die Verpflichtung zur sofortigen Schneeräumung. Nach 20 Uhr auftretender Schneefall und Glätte müssen in der Regel bis 7 Uhr des



Baywobau®

**„Lieber heute 'ne eigene Wohnung, als morgen 'ne Mieterhöhung!“**

Alle Wohnungen sind **BEZUGSFERTIG** und hochwertig ausgestattet: Parkett in allen Wohnräumen, elegante Designer-Fliesen u. v. m. Echte Gelegenheiten in ausnahmslos guten Wohnlagen!

Tel 089/286 500 Fax 089/286 50-100

<p><b>Pfiffige 2-Zimmer-Wohnung in NEUHAUSEN</b></p> <p>65,74 m² im 1. OG mit fast 15 m² Terrasse</p> <p>€ 239.900,-</p> <p>Besichtigung: Samstag + Sonntag 14-17 Uhr, Volkartstr. 79, Herr Kacan: 0173/360 46 96</p>	<p><b>2-Zimmer-Wohnung in UNTERMENZING</b></p> <p>EG, 56,70 m², großes Wohn-/Esszimmer + Sonnenterrasse, inkl. EBK</p> <p>€ 192.300,-</p> <p>Besichtigung: jederzeit nach Absprache Drachenfelsstraße, Herr Beyer: 0175/725 72 55</p>	<p><b>3-Zimmer-Wohnung in SCHWABING</b></p> <p>im EG mit sonniger Südloggia 66,76 m² Wfl.</p> <p>€ 259.900,-</p> <p>Besichtigung: Sonntag 14-17 Uhr Angerer-/Destouchesstr., Herr Buschmann: 0172/837 47 13</p>	<p><b>Sensationell günstige 3-Zi.-Familien-Wohnung in OBERFÖHRING</b></p> <p>im 1.OG mit Sonnenbalkon + schicker Loggia, 91,40 m² Wfl.</p> <p>€ 199.900,- (Erbbaurecht)</p> <p>Besichtigung: Sonntag 14-17 Uhr Fritz-Meyer-Weg Herr Bremer: 0177/837 41 79</p>
<p><b>3-Zimmer-Wohnung, PARKSTADT SCHWABING</b></p> <p>Lage und Wohnanlage werden Ihnen gefallen. 75,39 m² Wfl.</p> <p>€ 244.900,-</p> <p>Besichtigung: Samstag + Sonntag 14-17 Uhr, Lyonel-Feininger-Straße 25, Herr Blischke: 0172 / 850 42 23</p>	<p><b>Sendlings feine Adresse: WALDFRIEDHOFVIERTEL Ihre 4-Zimmer-Whg.</b></p> <p>in einem gediegenen Umfeld. 83,28 m² Wfl.</p> <p>€ 279.900,-</p> <p>Besichtigung: Sonntag 14-17 Uhr Pählstraße 22 Herr Beyer: 0175/725 72 55</p>	<p><b>Nur € 1.974,-/m²!! 3-Zimmer-Wohnung in OTTOBRUNN</b></p> <p>1. OG, familienfreundlich, Sonnenbalk., 86,06 m² Wfl.</p> <p>€ 169.900,- (Erbbaurecht)</p> <p>Besichtigung: Sonntag 14-17 Uhr Jahnstraße 2, Herr Bremer: 0177/837 41 79</p>	

... wir bauen Ihr Zuhause!