



Die Immobilie im Ertragssteuerrecht

Einführungsbeitrag/Folge 1: Immobilienvermögen besteht im Steuerrecht als vielen Einzelkomponenten

Wenn der Durchschnittsbürger von Hauseigentum, Grundstück oder einer Wohnung spricht, meint er damit im Regelfall auch nur dieses jene Objekt. Für den Finanzbeamten hingegen kann die Immobilie eine Vielzahl einzelner Wirtschaftsgüter darstellen. Zunächst einmal teilt der Beamte Grundstück und Gebäude auseinander. Separat vom Grundstücksanteil (das Grundstück verlangt als eigenes nicht abnutzbares Wirtschaftsgut keinerlei weiterer Betrachtungen mehr) beurteilt das Finanzamt ein Gebäude aus verschiedenen Blickwinkeln. Nur wenn ein Gebäude einem einzigen Zweck, z.B. der Nutzung zu eigenen oder fremden Wohnzwecken dient, liegt auch für das Finanzamt ein ganzes Wirtschaftsgut vor.

Im Regelfall aber enthalten Gebäude selbstständige und unselbstständige Gebäudeteile. Ein Gebäudeteil ist unselbstständig, wenn es der eigentlichen Nutzung als Gebäude dient, wie z.B. der Fahrstuhl oder die Heizung. Faustregel: Ein Gebäudeteil ist dann unselbstständig, wenn das Bauwerk ohne dieses Teil als unvollständig erscheinen würde. Jedes Wirtschaftsgut, das einen unselbstständigen Gebäudeteil darstellt, muss mit dem Gebäude abgeschrieben werden, auch wenn sich dieser Gegenstand erheblich kürzer nutzen lässt als das Gebäude. Folge hiervon ist, dass eine Erneuerung - beispielsweise der Heizung nach 10 Jahren - als Ersatzbeschaffung zählt und als Erhaltungsaufwand sofort abgeschrieben werden kann.

Unbewegliche Wirtschaftsgüter, welche sich auf einem Grundstück befinden und keine unselbstständigen Gebäudeteile darstellen, erfahren eine eigenständige steuerliche Behandlung. Dies ist beispielsweise für Außenanlagen wie Parkplätze, Pflasterungen, Gehwege und Einfriedungen der Fall. Beispiel: Der freiberufliche Architekt A hat im Erdgeschoss seines Wohnhauses sein Büro eingerichtet. Die Außenanlagen dienen hier als Zuwege für das Büro; der Architekt kann die Herstellkosten unabhängig und losgelöst vom Gebäude auf eine Nutzungsdauer von 10 Jahren, also mit jährlich 10 Prozent abschreiben.

Etwas anderes gilt allerdings für Außenanlagen, die rein zu privaten Wohnzwecken genutzte Häuser umgeben. Das Finanzamt vertritt hier die Auffassung, dass Einfriedungen, Parkplätze usw. dem Gebäude dienlich sind und daher den Herstellkosten für das Wohnhaus zuzurechnen sind (unselbstständiger Gebäudeteil). Dasselbe gilt übrigens auch für die Garage, mag sie auch mit dem Wohnhaus gar nicht im baulichen Verbund stehen, sondern vielleicht 50 oder 100 Meter weit entfernt sein.

Je nach Nutzungsart einzelner Gebäudeteile (Etagen) können sich mehrere Wirtschaftsgüter ergeben, etwa wenn ein Gebäude eigenen und fremden Wohnzwecken dient und dabei vielleicht auch noch das Büro eines freiberuflichen Architekten oder ein Gewerbebetrieb enthalten ist. Dann liegen in den Augen des Finanzbeamten mehrere Wirtschaftsgüter vor, für die jeweils unterschiedliche Abschreibungs-Bemessungsgrundlagen und Abschreibungsmethoden gelten. Jeder unterschiedlich genutzte Gebäudeteil steht hierbei in verschiedenen Nutzungs- und Funktionszusammenhängen, wie der Steuerfachmann sagt.

Beispiel: Einzelhändler E hat in 2001 ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet, in dem sich seine Geschäftsräume und eine Wohnung für einen seiner Arbeitnehmer, eine Rechtsanwaltskanzlei sowie zwei Wohnungen befinden. Eine der beiden Wohnungen ist an den Rentner R vermietet,

die andere zur Eigennutzung bestimmt. Das Wohn- und Geschäftshaus umfasst fünf in verschiedenen Nutzungs- und Funktionszusammenhängen stehende selbstständige Wirtschaftsgüter.

Die unterschiedlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhänge lösen ganz unterschiedliche steuerliche Konsequenzen aus. Die Geschäftsräume sowie die Arbeitnehmerwohnung stellen zusammengefasst notwendiges Betriebsvermögen des Einzelhändlers dar. E kann die für seine Geschäftsräume entstandenen Herstellkosten zu jährlich 3 Prozent abschreiben. Für die Arbeitnehmerwohnung kann er anfänglich 5 Prozent der Herstellkosten in Anspruch nehmen. Die Kanzleiräume sowie die an R vermietete Wohnung kann E als Gewerbetreibender wahlweise als Privatvermögen oder als so genanntes *„Gewillkürtes Betriebsvermögen“* behandeln. Je nachdem, wie sich E entscheidet, liegt der mögliche Abschreibungssatz für die Kanzleiräume zwischen 3 (Betriebsvermögen) und 2 Prozent (Privatvermögen). Für die zu Wohnzwecken vermietete Wohnung kann der Geschäftsmann in beiden Fällen 5 Prozent der anteiligen Herstellkosten pro Jahr absetzen, dies acht Jahre lang, danach für 6 Jahre 2,5 Prozent und für die Restnutzungsdauer von 36 Jahren schließlich 1,25 Prozent. Für seine eigengenutzte Wohnung kann der Einzelhändler als Bauherr und Hersteller allerdings keine Abschreibungen geltend machen. Stattdessen erhält er eine Eigenheimzulage, sofern er die persönlichen Voraussetzungen erfüllt. Die Außenanlagen, Einfriedungen und Umzäunungen um das Wohn- und Geschäftshaus des Einzelhändlers stellen eigene Wirtschaftsgüter dar, die separat auf eine Nutzungsdauer von 10 Jahren mit jährlich 10 Prozent abgeschrieben werden können.

Grünanlagen wie Bepflanzungen usw. stellen immer selbstständige Gebäudeteile dar (also eigene Wirtschaftsgüter, die sowohl von dem Grund und Boden als auch von dem Gebäude zu trennen sind, Bundesfinanzhof Urt. v. 30. 1 1996 IX R 18/91). Die Kosten für eine gärtnerische Bepflanzung können sowohl beim zur Erzielung von Mieteinkünften dienenden Wohngrundstück als auch beim Betriebsgrundstück unabhängig vom Gebäude auf eine Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben werden. Etwas anderes gilt bei reinen Wohngebäuden nur, wenn die Bepflanzungen als so genannte lebende Zäune das Gebäude umschließen. Lebende Zäune gelten als Einfriedungen und sind als solche zu den Herstellkosten für das Gebäude zu zählen. Kosten für Nachpflanzungen im Garten eines Mietwohnhauses oder einer Gewerbeimmobilie zählen hingegen zu den Erhaltungsaufwendungen und können im Jahr der Entstehung voll als Werbungskosten bei den Mieteinkünften bzw. bei betrieblich genutzten Gebäuden als Betriebsausgabe gegengerechnet werden.

Zum Vorteil eines jeden Käufers einer Gebrauchtimmoblie betrachtet das Finanzamt auch Einrichtungsbestandteile einer Wohnimmobilie als separate Wirtschaftsgüter. Diese Unterscheidung dient in erster Linie der richtigen Festsetzung der Grunderwerbsteuer; wirkt sich aber auch für die Grundbucheintragung kostenmindernd aus. Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist der Kaufpreis für den Grund und Boden mit Gebäude. Nach diesem Betrag richtet sich auch das Grundbuchamt.

Nicht dazu zählen jeweils Aufwendungen für Einrichtungsgegenstände, die der Käufer mit übernimmt. Das Finanzamt kann Ablösesummen für Einbauschränke, die Einbauküche, Beleuchtungskörper, Regale oder vielleicht auch den zur Wohnung passenden Teppich nur dann als separates und nicht der Grunderwerbsteuer unterliegendes Wirtschaftsgut betrachten, wenn dem notariellen Kaufvertrag eine Auflistung über die mit gekauften Einrichtungsgegenstände mit dem jeweiligen Preis beiliegt.

Ein Blick in die letzte Wohngeldabrechnung gibt außerdem Aufschluss über die zur Wohnung gehörende anteilige Instandhaltungsrücklage. *„Auch diese muss der Käufer einer Gebrauchtimmoblie mit bezahlen, also warum nicht auch noch die Rücklage zusammen mit dem Mobiliar mit in die Urkunde aufnehmen?“*, fragt Steuerberater Sigmund Brosch aus München. Aus seiner Praxis weiß er, dass man hier insgesamt schnell auf 10 % des Kaufpreises kommt.

Folge 2: Bei Immobilienschenkungen muss auch die Ertragsteuerseite betrachtet werden

Wird Immobilienvermögen gegen Übernahme von Verbindlichkeiten, Zahlung von Gleichstellungsgeldern, Abfindungen an Geschwister oder sonstiger Gegenleistungen übertragen, stellt der Erwerb aus ertragsteuerlicher Sicht einen teilentgeltlichen Erwerb dar. In welchem Verhältnis nun eine Immobilienübertragung gegen Übernahme von Gegenleistungen entgeltlich und unentgeltlich ist, richtet sich nach dem Verhältnis der vom Übernehmer erbrachten Gegenleistung (Entgelt) zum Verkehrswert der Immobilie. Beispiel: A überträgt B ein Grundstück gegen Übernahme der darauf lastenden Hypothekenschuld. Der Verkehrswert des Grundstücks beträgt 1 Mio. Mark, die Hypothekenschuld 500.000 Mark. Das Grundstück gilt zur Hälfte als entgeltlich erworben. Die teilentgeltliche Übertragung führt beim Übergeber in Höhe des entgeltlichen Teils von 500.000 DM zu einem Veräußerungspreis, was unter Umständen ein steuerpflichtiges Spekulationsgeschäft begründet, wenn er die Immobilie noch nicht mehr als zehn Jahre in seinem Besitz hatte. Der Übernehmer hat dem entgeltlichen Teil (500.000 DM) entsprechend Anschaffungskosten.

Immobilien werden häufig gegen Zahlung von Versorgungsleistungen an das Seniorehepaar bzw. an den Übergeber übertragen. So erhält der Sohn das Mietwohnhaus und verpflichtet sich als Gegenleistung zur Zahlung einer monatlichen Rente an den Vater. Werden Versorgungsleistungen im Zusammenhang mit einer Vermögensübertragung erbracht, welche den Merkmalen einer vorweggenommenen Erbfolge entspricht, stellen diese Leistungen weder Veräußerungsentgelt noch Anschaffungskosten dar. Beim Übergeber ergibt sich infolgedessen keinerlei Gefahr hinsichtlich eines steuerpflichtigen privaten Veräußerungsgeschäftes. Korrespondierend hierzu erwirbt der Übernehmer keine eigenständige Abschreibungs-Grundlage, sondern tritt in die Fußstapfen des Übergebers ein.

Als eine solche \tilde{N} steuerbegünstigte Vermögensübergabe gilt eine Vermögensübertragung kraft einzelvertraglicher Regelung, bei der sich der Übergeber typischerweise Erträge in Gestalt von Versorgungsleistungen zurück behält, die nunmehr allerdings vom Übernehmer erwirtschaftet und gezahlt werden. So behält sich der Vater Erträge aus einer vermieteten Immobilie dergestalt zurück, dass er von Sohn oder Tochter Versorgungsleistungen verlangt, die dieser aus laufenden Mieteinkünften finanziert.

Als Voraussetzung für einen Sonderausgabenabzug solcher Versorgungsleistungen auf Seiten des Übernehmers muss es sich bei der zu übertragenden Immobilie um eine die Existenz des Vermögensübergebers wenigstens teilweise sichernde Wirtschaftseinheit handeln, so dass die Versorgung des Seniors wenigstens teilweise aus dem übernommenen Vermögen sichergestellt ist. Typische existenzsichernde Wirtschaftseinheiten sind Geschäfts- oder Mietwohngrundstücke, Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und verpachtete oder unbebaute Grundstücke oder auch Anteile an einem geschlossenen Immobilienfonds.

Wird eine Immobilie ohne Übernahme von Gegenleistungen übertragen, kann der Übernehmer für die Immobilie mangels eigener Anschaffungskosten keine Eigenheimzulage erhalten, auch wenn er sie selbst zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Dasselbe gilt auch für mittelbare Grundstücksschenkungen (Schenkung von Bargeld in Höhe des Kaufpreises der Immobilie mit der Auflage, diese bestimmte Immobilie zu erwerben). Hier kommt es ebenfalls zum Verlust der Eigenheimzulage, wenn dem Beschenkten nicht wenigstens ein selbst zu tragender Kaufpreisanteil verbleibt, der der maximalen Grundförderung entspricht (mindestens 100.000 DM).

Eigenheimzulage gibt es nicht nur für ein ganzes Haus oder eine ganze Wohnung. Förderfähig sind auch Ausbauten, beispielsweise der Ausbau eines Dachgeschosses, wenn dadurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Die durch Dachgeschossausbauten entstandenen Aufwendungen stellen nachträgliche Herstellungskosten dar, welche als Bemessungsgrundlage für die Berechnung des Fördergrundbetrages bei der Eigenheimzulage herangezogen werden können. \tilde{N} Ein Dachgeschossausbau rettet daher bei unentgeltlich übertragenen Immobilien in vielen Fällen die Eigenheimzulage des Beschenkten, weiß der Münchner Steuerberater

Sigmund Brosch aus der Praxis. Dasselbe würde auch für einen Wintergartenanbau gelten, wenn er als Wohnraum gilt.

Folge 3 Neuimmobilie heißt nicht automatisch auch hohe Steuervorteile!

Beim Eigennutzer ist es die doppelte Eigenheimzulage (5.000 DM/Jahr anstatt nur 2500 DM) und beim Kapitalanleger die degressive Abschreibung, die zum Erwerb einer Neuimmobilie lockt. Kapitalanleger können bei Neubauten im Anschaffungs- bzw. Fertigstellungsjahr und in den folgenden sieben Jahren bis zu 5 Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abschreiben. In den darauffolgenden 6 Jahren können noch jeweils 2,5 Prozent und während der letzten 36 Restjahre noch je 1,25 Prozent steuermindernd geltend gemacht werden (§ 7 Abs. 5 Einkommensteuergesetz).

Zu beachten ist, dass neue Eigentumswohnungen nicht schon dadurch entstehen, dass sie durch rechtliche Umwandlung eines bestehenden Gebäudes geschaffen werden (folglich keine Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG). Die degressive Abschreibung in fallenden Prozentbeträgen setzt voraus, dass die Immobilie Wohnzwecken dient, nicht aber eigenen Wohnzwecken, d.h. die Wohnung muss vermietet sein. Weitere Voraussetzung ist ñ und darüber stolpert so mancher Kapitalanleger - dass nicht bereits der Hersteller von dieser degressiven Abschreibung Gebrauch gemacht hat. Darauf sollten Erwerber besonders achten, wenn sie von einem Bauträger kaufen. Angenommen, Bauträger B hat Wohnungen zum Februar 2001 fertiggestellt. Erst im Dezember 2001 kann er die letzte fertige Wohnung an den Käufer K veräußern. In der Zeit vom Februar bis November vermietet B die Wohnung möbliert, unter Inanspruchnahme erhöhter Absetzung für das ganze Jahr 2001 (die erhöhte degressive Abschreibung kann im Jahr der Anschaffung/Fertigstellung für ein ganzes Jahr in Anspruch genommen werden, unabhängig vom Anschaffungs- oder Fertigstellungszeitpunkt).

Will nun der ahnungslose Käufer K hier ebenfalls degressiv abschreiben und 5 Prozent seiner Anschaffungskosten für das ganze Jahr 2001 seinen Mieteinkünften steuermindernd gegenrechnen, was möglich wäre, weil die Anschaffung der Wohnung noch im Jahr der Fertigstellung 2001 erfolgt ist, wird ihm das Finanzamt entgegengehalten, dass bereits der Bauträger als Hersteller erhöhte Absetzungen geltend gemacht habe. Dem enttäuschten Käufer bleibt dann nur noch die für Immobilien allgemein geltende Jahresabschreibung zum Satz von 2 Prozent. ÑWer eine neue Immobilie von einem Bauträger kauft, vermieten will und sich dabei die höchstmöglichen Steuervorteile sichern möchte, sollte sich im notariellen Kaufvertrag zusichern lassen, dass für das Objekt noch keine erhöhte degressive Abschreibung in Anspruch genommen worden ist, rät Steuerberater Siegmund Brosch aus München.

Eigennutzer, die für eine Neuimmobilie die doppelte Eigenheimzulage in Anspruch nehmen wollen, sollten stets darauf achten, dass der Bezug der Neubauwohnung und der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (die Wohnungsübergabe nach Abnahme) im selben Jahr erfolgt. Andernfalls schenken Eigennutzer ein Förderjahr her. Wird beispielsweise die Wohnung im Dezember 2001 übergeben, beginnt der Förderzeitraum in 2001, denn die Wohnung gilt in 2001 als angeschafft. Ziehen die Eigennutzer aber erst im Februar 2002 ein, fehlt es im Jahr 2001 an der Voraussetzung einer Selbstnutzung. Die Käufer können somit erst ab 2002 Eigenheimzulage beanspruchen. Der achtjährige Förderzeitraum verschiebt sich dadurch aber nicht um ein Jahr nach hinten. Es kann sich deshalb u.U. lohnen, die Wohnung nicht noch im Dezember zu übernehmen, sondern erst im Zeitpunkt des tatsächlichen Einzugs im Folgejahr.

Folge 4: Steuerbegünstigungen für Baudenkmale

Abschreibungsmöglichkeiten für Baudenkmale sind bislang vom Rotstift des Finanzministers verschont geblieben. Der Fiskus bezuschusst den Erhalt von Gebäuden, die nach den jeweiligen Landesvorschriften Baudenkmale sind, mit großzügigen Sonderabschreibungsmöglichkeiten. Gefördert werden Baumaßnahmen, die der Erhaltung, Sanierung oder der sinnvollen Nutzung solcher Baudenkmale dienen. Dabei ist es im Gegensatz zur ehemaligen Ost-Förderung unerheblich, wo sich das Baudenkmal befindet; es genügt, wenn es im Inland belegen ist und sinnvoll genutzt wird. Sinnvoll ist dabei jede Nutzung, die die Erhaltung des Bauwerks auf Dauer gewährleistet. Das Baudenkmal kann sowohl eigenen Wohnzwecken dienen als auch fremdvermietet sein. Eigennutzung setzt das Bewohnen des Baudenkmal durch den Steuerpflichtigen selbst voraus. Eigennutzung wird dadurch nicht berührt, dass Teile der Wohnung anderen Personen unentgeltlich überlassen werden. Bei fremdgenutzten Objekten ist eine Nutzung ausschließlich zu Wohnzwecken nicht erforderlich. Vielmehr kommt es ausschließlich auf die Einkünfteerzielungsabsicht des Anlegers an.

Das Gebäude muss in allen Fällen von der zuständigen Denkmalschutzbehörde als Baudenkmal ausgewiesen sein; es kann dabei sowohl Betriebs- als auch Privatvermögen darstellen. Des Weiteren muss der Steuerpflichtige den Nachweis erbringen, dass die Sanierungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Denkmalbehörde erfolgten.

Sind alle Voraussetzungen erfüllt, kann der Privatnutzer neben der Eigenheimzulage pro Jahr bis zu 10 Prozent der Sanierungsaufwendungen als Sonderausgaben im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung geltend machen. Der Vermieter eines Baudenkmal rechnet jährlich 10 Prozent des Sanierungsanteils seinen Mieteinkünften gegen und kann darüber hinaus Abschreibungen auf die Altsubstanz vornehmen.

Beispiel: K kauft für 500.000 Mark ein denkmalgeschütztes Schloss im südlichen Schwarzwald (Baujahr 1900). Er möchte es a) zu Wohnzwecken nutzen b) an den Antiquitätenhändler A vermieten. Die Sanierungsaufwendungen sollen in beiden Fällen ebenfalls 500.000 DM betragen.

Nutzt K das Schloss zu eigenen Wohnzwecken, kann er zehn Jahre lang eine jährliche Sonderabschreibung von 50.000 DM (= 10 % der Sanierungsaufwendungen) geltend machen, was ihm bei einem Steuersatz von 40 % eine jährliche Steuerersparnis von ca. 20.000 DM bringt. Zusätzlich erhält er bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen noch acht Jahre lang eine Eigenheimzulage in Höhe von 2.500 DM (Grundförderung ohne Berücksichtigung von Kinderzulagen). Steuerersparnis und Eigenheimzulage zusammengerechnet kommt K auf eine gesamte steuerliche Förderung von 22.500 DM/Jahr bzw. 220.000 DM über den gesamten Förderzeitraum von zehn Jahren.

Vermietet K das Schloss für einen Jahresmietzins von 40.000 DM an den Antiquitätenhändler A, kann er den Mieteinkünften ein sattes Abschreibungsvolumen von 50.000 DM (= wie bei der Eigennutzung 10 % der Sanierungsaufwendungen) gegenrechnen; kassiert die Miete sozusagen steuerfrei! Darüber hinaus können Abschreibungen auf die Altsubstanz vorgenommen werden, im Beispielfall (Fertigstellung vor dem 1. Januar 1925) 2,5 % der auf das Gebäude entfallenden Anschaffungskosten (der Grundstücksanteil bleibt stets unberücksichtigt!).

Angenommen, K hat die Anschaffungs- und Sanierungskosten zu einem Zinssatz von 7 Prozent fremdfinanziert, kann er den Mieteinnahmen 70.000 DM Zinslast und 60.000 DM Abschreibungsvolumen (aus Altsubstanz und Sanierungsmaßnahme) gegenrechnen. Der sich insgesamt ergebende steuerliche Verlust von 90.000 DM führt bei einem 40 %igen Steuersatz zu einer Steuerersparnis von 36.000 DM im Jahr.

Erhöhte Absetzungen für denkmalgeschützte Objekte stehen allerdings nur demjenigen Steuerpflichtigen zu, der das Objekt tatsächlich saniert. Der Steuerpflichtige muss also die

Altsubstanz zunächst erwerben und dann ñ als Bauherr fungierend ñ die Sanierung in Eigenregie durchführen. ÑBauträger sind hier gefordert, keine fertig renovierten Baudenkmale am Markt anzubieten. Denn Käufer von bereits bezugsfertig sanierten Objekten kommen nicht in den Genuss der hohen Sonderabschreibungen, obwohl sie die Sanierungskosten letztlich tragen ñ gibt der Münchner Steuerberater Siegmund Brosch zu bedenken.

Erhöhte Absetzungen für Baudenkmale gewährt der Fiskus nicht nur für ganze Burgen, Schlösser oder Herrschaftshäuser. Steuerbegünstigt sind auch einzelne Eigentumswohnungen oder im Teileigentum stehende Räume innerhalb eines Baudenkmals. Eigennutzer erhalten die Sonderabschreibung allerdings nur einmal im Leben. Nur Ehegatten, die die Voraussetzungen für die Zusammenveranlagung erfüllen, steht die Förderung zweimal zu.

Folge 5: Wenn die Spekulationsfalle zuschnappt

Gewinne aus Grundstücksverkäufen stehen seit dem 1. Januar 1999 verstärkt im Visier des Finanzministers. Schuld daran ist wesentlich die von zwei auf zehn Jahre verlängerte $\tilde{\text{Spekulationsfrist}}$ oder besser gesagt $\tilde{\text{Veräußerungsfrist}}$. Denn eine spekulative Absicht braucht hinter einer steuerpflichtigen Immobilienveräußerung nicht zu stecken. Der Fiskus hält die Hand auch auf, wenn unter Zwang veräußert werden muss.

Die neue Spekulationsbesteuerung ist zudem besonders trügerisch, weil sie auch jene Fälle erfasst, hinter denen der Normalbürger weder eine Anschaffung noch eine Veräußerung vermuten würde. Gibt beispielsweise der Gewerbetreibende A seinen Betrieb aus Altersgründen auf und überführt er in diesem Zusammenhang Grundstücke in sein Privatvermögen, gilt dieser Vorgang als Anschaffung, obwohl das Grundstück den Besitzer letztlich gar nicht gewechselt hat. Veräußert A nun dieses Grundstück gewinnbringend innerhalb von 10 Jahren nach der Betriebsaufgabe, zahlt er Steuern, obwohl er das Anwesen vielleicht während seines ganzen beruflichen Lebens im Besitz hatte. $\tilde{\text{Y}}$

Eine weitere Steuerfalle droht beim so genannten $\tilde{\text{teilentgeltlichen Erwerb}}$, einem beliebten Instrument der vorweggenommenen Erbfolge. Übernimmt der Junior vom Senior ein unbebautes Grundstück beispielsweise gegen Leistung sonstiger Abfindungszahlungen usw., muss er die Herstellkosten für ein darauf errichtetes Gebäude anteilmäßig $\tilde{\text{Y}}$ - also soweit das Grundstück entgeltlich erworben wurde - in die Spekulationsbesteuerung einbeziehen, wenn er das Grundstück als bebautes Grundstück innerhalb von 10 Jahren wieder veräußert. Dies, obwohl er das Grundstück gar nicht tatsächlich $\tilde{\text{gekauft}}$ hat.

Erwarb der Junior beispielsweise 1995 von seinem Vater in vorweggenommener Erbfolge ein Baugrundstück zu 10 Prozent entgeltlich, das er 1998 bebaut und in 2000 veräußert, stellt sowohl 1/10 des auf das Grundstück entfallenden Veräußerungserlöses als auch 1/10 des auf das Gebäude entfallenden Veräußerungserlöses einen steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn dar.

Maßgeblich für die Berechnung der Zehn-Jahres-Frist ist stets der Anschaffungszeitpunkt für das Grundstück, also jenes Datum, das auf der Notarurkunde steht. Dies kann jene Häuslebauer vor einem steuerpflichtigen Spekulationsgeschäft schützen, die erst Jahre nach dem Erwerb eines Baugrundstücks mit dem Bau einer Immobilie begonnen haben und das gesamte Anwesen anschließend veräußern. Kauft der Bauherr 1995 ein Grundstück, das er 1998 bebaut, kann er es nicht etwa erst in 2008, sondern bereits in 2005 steuerfrei veräußern.

Unangetastet lässt der Fiskus nur solche Veräußerungsgewinne, die mit dem Verkauf von eigengenutzten Immobilien erzielt worden sind. Eigengenutzt heißt, dass die Immobilie im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich (durchgehend) zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren (also insgesamt drei Jahre) eigenen Wohnzwecken gedient hat (wobei hier eine ununterbrochene Selbstnutzung nicht erforderlich ist). Der eigengenutzte Teil einer Immobilie (aber nur dieser!) kann steuerfrei veräußert werden, und zwar auch dann, wenn die Immobilie teils anderweitig genutzt wurde, etwa fremdvermietet war oder sich darin ein beruflich genutztes Arbeitszimmer befand. Das Arbeitszimmer führt immer anteilig (Aufteilung nach dem Verhältnis der Nutzflächen des Gebäudes) zu einem privaten Veräußerungsgewinn der selbstgenutzten Wohnung. Dies gilt unabhängig davon, ob das Arbeitszimmer überhaupt voll oder nur beschränkt bei der Einkommensteuer geltend gemacht werden konnte.

Folge 6: Der Verkauf von Ost-Immobilien verursacht in der Regel hohe Steuernachzahlungen

„Besonders hart trifft es diejenigen, die Ost-Immobilien oder Anteile an geschlossenen Immobilienfonds erworben, Sonderabschreibungen in Anspruch genommen haben und jetzt verkaufen müssen“, erklärt Steuerberater Siegmund Brosch aus München. Mitte der 90er Jahre dachte freilich noch niemand an eine zehnjährige Spekulationsfrist für Immobilien, und schon gar nicht daran, dass auch einmal Anteile an geschlossenen Immobilienfonds davon betroffen sein könnten. Seit 1999 gilt die Veräußerung einer Beteiligung an einer Immobilien-Fonds-KG als Veräußerung anteiliger Wirtschaftsgüter. De Facto bedeutet dies für den Fondsanleger, dass er im Jahr der Veräußerung um den Veräußerungserlös höhere positive Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu versteuern hat; unabhängig davon, ob der Fonds überhaupt jemals irgendetwelche Mietzahlungen überwiesen hat.

Des Weiteren war nicht vorhersehbar, dass sich der Fiskus das Steuergeschenk „Sonderabschreibung“ wieder zurück holen würde. Dies ist in der Tat der Fall, für den Laien auf den ersten Blick allerdings nicht ersichtlich. Die Sonderabschreibungen werden dadurch wieder zurück geholt, dass bei der Berechnung des Veräußerungsgewinns nur die um diese Abschreibungen geminderten Anschaffungskosten beim Veräußerungspreis zum Abzug zugelassen werden. Letzteres gilt seit 1999 für alle Immobilienerwerbe nach dem 31. Juli 1995 (also rückwirkend).

Anleger, die eine Wohnung nach diesem Stichtag erworben, unter Inanspruchnahme von Sonderabschreibungen vermietet haben und jetzt verkaufen müssen, versteuern sämtliche Sonderabschreibungen über einen dadurch höheren Veräußerungsgewinn nach. Dies wird am folgenden Beispiel deutlich: A hat im Jahr 1996 eine Eigentumswohnung in den neuen Bundesländern einschließlich aller Nebenkosten für DM 300.000 erworben. Er hat hierfür die 50%-ige Sonderabschreibung in Anspruch genommen. Im Jahr 2001 veräußert er die Wohnung wieder zum Einstandspreis, also zu jenem Preis, zu dem er gekauft hat. So gesehen hätte A mit seiner Wohnung keinen Gewinn erzielt. Doch das Finanzamt rechnet anders. Es mindert die ursprünglichen Anschaffungskosten des A um die Sonderabschreibung von 50 % (= 50 % von 300.000 DM = 150.000 DM) sowie der regulären Abschreibung von 2 %/Jahr = 15.000 DM und errechnet so einen steuerpflichtigen Veräußerungserlös von 165.000 Mark. Diese 165.000 Mark muss A als „sonstige Einkünfte“ versteuern, obwohl ihm unterm Strich keine einzige Mark an Vermögenszuwachs zugeflossen ist.

Veräußerungsgewinne aus Immobilienverkäufen stellen „sonstige Einkünfte“ dar, für die das für alle Einkünfte geltende Zuflussprinzip Anwendung findet. Zuflussprinzip heißt, dass Einkünfte immer in jenem Jahr der Besteuerung zu unterziehen sind, in denen sie dem Steuerpflichtigen zugeflossen sind. In manchen Fällen mag es daher von Vorteil sein, sich den Verkaufserlös aus der Ost-Immobilie in zwei oder mehreren Teilraten über zwei oder mehrere Kalenderjahre hinweg auszahlen zu lassen. Bei einer solchen Teilratenzahlung bittet das Finanzamt erst in dem Jahr zur Kasse in dem die Teilbeträge die eigenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten, bereinigt um Abschreibungen und Sonderabschreibungen, übersteigen. Dies kann besonders für jene Steuerpflichtige lukrativ sein, die in absehbarer Zeit mit einem niedrigeren Steuersatz und niedrigerem Einkommen rechnen.

Folge 7: Beim Gebäudeabbruch kommt es auf die Absicht an

Die beiden Brüder Rainer und Peter stehen finanziell gesehen (fast) gleich da. Rainer hat vor 10 Jahren ein Grundstück im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge übertragen bekommen, auf dem ein altes Haus stand, das vermietet war (damaliger Verkehrswert 500.000 DM). Peter hat 500.000 DM geschenkt bekommen. Das Geld hat sich nach 10 Jahren sicherer Anlage gut vermehrt. Beide wollen nun in Immobilien investieren. Rainer erwägt, das alte Haus auf seinem Grundstück abzureißen und ein neues Fünf-Familien-Haus zu errichten, das er wieder vermieten will. Peter hat von seinen Ersparnissen ein Grundstück gekauft, auf dem sich ein sanierungsbedürftiges altes Haus befand. Das Haus interessierte Peter nicht; er bezahlte auch nichts dafür. Nur das Grundstück war für seine geplante Neubaumaßnahme geeignet. In 2001 wird mit den Bauarbeiten begonnen. Rainer und Peter rechnen jeweils mit Abbruchkosten in Höhe von 50.000 DM, womit unter den Brüdern wieder mal alles gerecht verteilt wäre. Nur das Finanzamt macht diesmal nicht mit. Zieht Peter wie Rainer die Abbruchkosten als «vorweggenommene Werbungskosten» in 2001 sofort ab, und produziert er dadurch im Bereich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ein dickes Minus, was ihm eine erhebliche Steuererleichterung bei seinen Einkünften aus seiner Angestelltentätigkeit bringt, wird ihm der Veranlagungsbeamte seines Wohnsitzfinanzamtes entgegengehalten, dass er das Grundstück ja in der Absicht erworben hätte, darauf einen Neubau zu errichten.

Folge: Während Rainer tatsächlich die 50.000 DM voll von seinen gesamten in 2001 erzielten Einkünften abziehen kann, weil er den Abriss auf einem ihm bereits gehörenden Grundstück durchgeführt hat, muss Peter die Abbruchkosten den Herstellungskosten für das neue Wohngebäude hinzurechnen. Denn Peter hat das Gebäude zum Zweck des Abbruchs erworben. Somit kann Peter die 50.000 DM nur über die für Gebäude geltende Nutzungsdauer von im Regelfall 50 Jahren steuerlich geltend machen.

Eine Abbruchabsicht unterstellt das Finanzamt stets dann, wenn ein Grundstück mit Gebäude erworben und das Gebäude innerhalb von drei Jahren (maßgeblich ist das Datum des notariellen Kaufvertrages) abgerissen wird. Peter könnte diesen vom Finanzamt unterstellten Anscheinsbeweis zwar widerlegen, etwa wenn es erst infolge eines ungewöhnlichen Geschehensablaufes zu einem Abbruch gekommen ist. Dies müsste Peter freilich plausibel nachweisen können, denn allein auf die Absicht kommt es an. Wird ein zunächst zur Erzielung von Vermietungseinkünften genutztes, ohne Abbruchabsicht erworbenes Gebäude später abgebrochen, können die Abbruchkosten als Werbungskosten abgezogen werden, auch wenn der Grundstückseigentümer nach dem Abbruch die Vermietungstätigkeit nicht fortführt, sondern ein zur Selbstnutzung bestimmtes Gebäude errichtet (Bundesfinanzhof, 31.3.1998, IX R 26/96). Wer hingegen ein bebautes Grundstück unentgeltlich übertragen erhält, nachdem er bereits den Entschluss zum alsbaldigen Gebäudeabbruch gefasst hat, und dies auch dem Finanzamt gegenüber unmissverständlich kundtut (weil er etwa aus Angst, Mieterträge versteuern zu müssen dem Finanzbeamten selbst erklärt, dass er aus dem Altgebäude keine Mieteinnahmen erzielt hat und auch nicht die Absicht gehabt habe, aus dem Altgebäude Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu erzielen), kann mangels Einnahmeerzielungsabsicht hinsichtlich des Abbruchs dieses Objekts ebenfalls keine vorweggenommenen Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend machen. Erklärt der Beschenkte, mit dem anstelle des Altbaus errichteten Neubau Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung erzielen zu wollen, reicht dies ebenfalls nicht aus, die Abbruchkosten für den Altbau den sofort abziehbaren Werbungskosten zuzurechnen (Bundesfinanzhof, 10.7.1986 IX R 93/82)

Die Behandlung der Abbruchkosten als vorweggenommene Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist dagegen auch dann zulässig, wenn das Altgebäude bereits mehrere Jahre leer gestanden ist. Die Finanzämter halten hier gerne entgegen, dass eine (für den Werbungskostenabzug obligatorische) von vornherein bestehende Absicht, das Grundstück weiter durch Vermietung und Verpachtung zur Einkünfterzielung nutzen zu wollen, nach gewisser Zeit wegen Fehlens eines inneren Zusammenhangs mit der

Vermietungstätigkeit erloschen sei. Das Finanzgericht Rheinland-Pfalz hatte jedoch in einem Fall entschieden, dass die Abbruchkosten auch dann noch als Werbungskosten abzugsfähig sind, wenn die Vermietung bereits 2 1/2 Jahre zurückliegt und das Gebäude seitdem leergestanden hat (Urt. vom 19.8.1999, 4 K 2234/97, EFG 1999 S. 1275).

Abrisskosten sind im Regelfall nicht grunderwerbsteuerpflichtig. Verpflichtet sich allerdings der Verkäufer eines bebauten Grundstücks zum Abriss des Gebäudes, und wird diese Verpflichtung Vertragsgrundlage, stellt sie zusammen mit dem Kaufpreis die grunderwerbsteuerliche Gegenleistung dar. Notwendige Folge: Die Abbruchkosten unterliegen der 3,5 %igen Grunderwerbsteuer. Letzteres gilt auch, wenn der Veräußerer z.B. durch eine Verfügung der Baubehörde zum Gebäudeabriss verpflichtet war und der Erwerber ihn von dieser Verpflichtung freigestellt hat. Abrisskosten gehören aber nicht zur grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung, wenn zwar ein Grundstück mit abrisssreifen Gebäuden verkauft wird, der Veräußerer sich jedoch weder selbst verpflichtet hat noch von dritter Seite verpflichtet worden ist, das Gebäude abzureißen. Darauf sollten Käufer von Grundstücken mit abrisssreifem Gebäude besonders achten (Oberfinanzdirektion Magdeburg 24.7.1998, S 4521 - 64 - St 333).

Folge 8: Konfliktherd ÑAnschaffungsnaher Herstellungsaufwandi

Herstellungskosten sind ñ und da schließt sich das Steuerrecht dem Handelsrecht an ñ Kosten für die Herstellung oder Erweiterung eines Gegenstandes (einer Immobilie) oder Aufwendungen, die für eine über den ursprünglichen Zustand hinaus gehende wesentliche Verbesserung eines Gebäudes entstehen. *Herstellung* heißt hier regelmäßig Neuerrichtung oder Instandsetzung eines unbrauchbar gewordenen Gebäudes, so dass unter Verwendung einzelner noch nutzbarer Teile ein neues Gebäude entsteht. *Erweiterung* ist die Errichtung eines Anbaus, die Aufstockung eines Gebäudes oder allgemein gesagt: die Vergrößerung der nutzbaren Fläche eines Gebäudes. Eine über den ursprünglichen Zustand hinaus gehende *wesentliche Verbesserung* ist dann gegeben, wenn Renovierungs- und Modernisierungsaufwendungen eine zeitgemäße substanzerhaltende Erneuerungsmaßnahme übertreffen und den Gebrauchswert der Immobilie deutlich erhöhen.

Werden hingegen lediglich bereits vorhandene Teile, Einrichtungen oder Anlagen ersetzt, liegt regelmäßig Erhaltungsaufwand vor. Erhaltungsaufwendungen können im Gegensatz zu Herstellungskosten sofort, d.h. im Jahr ihrer Entstehung und Zahlung von den Immobilieneinkünften abgezogen werden, während die Herstellungskosten nur im Wege der planmäßigen Abschreibung über die Nutzungsdauer hinweg die Steuer mindern.

Die Frage nach einer wesentlichen Wertverbesserung stellt sich allerdings dann nicht, wenn im zeitlichen Zusammenhang mit dem Kauf einer Immobilie Reparatur- und Renovierungsarbeiten ausgeführt werden, deren Kosten im Verhältnis zum Kaufpreis erheblich ins Gewicht fallen. Ein zum Kaufpreis verhältnismäßig hoher Reparatur- und Modernisierungsaufwand liegt immer dann vor, wenn die Kosten (ohne Umsatzsteuer) 15 Prozent vom Kaufpreis der Immobilie (der Gebäudesubstanz ohne Anteil Grund und Boden) übersteigen und die Arbeiten innerhalb von drei Jahren nach dem Kauf (Datum des Kaufvertrages ist hier entscheidend) durchgeführt werden. Es erübrigt sich dann auch jede weitere Argumentation mit dem Finanzamt.

Beispiel: Kapitalanleger K erwirbt von A eine renovierungsbedürftige Vier-Zimmer-Wohnung für 350.000 DM. Er führt nach dem Kauf alle notwendigen Sanierungsmaßnahmen durch, insbesondere lässt er ein neues Bad einbauen und die Böden erneuern. Kosten insgesamt: 100.000 DM, also knapp 30 Prozent der Anschaffungskosten. Die Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten des K ñ und das ist unstrittig ñ dienen lediglich dazu, bereits Vorhandenes zu erneuern oder zu ersetzen und gehen über eine zeitgemäße substanzerhaltende Erneuerungsmaßnahme nicht hinaus. Die Finanzverwaltung hält dagegen, dass es sich in solchen Fällen um vom Verkäufer nicht mehr vorgenommene Erhaltungsaufwendungen handelt, welche ñ hätte sie der Verkäufer noch durchgeführt ñ den Kaufpreis der Wohnung verteuert hätten. Die Finanzverwaltung wertet die Renovierungsarbeiten als Herstellungskosten und stellt K damit so, als hätte er für die Wohnung keine 350.000, sondern 450.000 DM bezahlt. K ist damit schlechter gestellt. Er muss die Renovierungsaufwendungen in Höhe von 100.000 DM über die Restnutzungsdauer der Wohnung hinweg abschreiben.

Übersteigen Instandhaltungsaufwendungen innerhalb des Drei-Jahres-Zeitraumes die 15 Prozent Grenze nicht, führt das Finanzamt Steuerveranlagungen vorläufig durch. Käufer von renovierungsbedürftigen Gebrauchtimmobilien müssen also innerhalb des Drei-Jahres-Zeitraumes stets mit einer rückwirkenden Änderung ihrer Steuerbescheide rechnen. Wird die 15 Prozent Grenze nach Ablauf des Drei-Jahres-Zeitraumes fast erreicht, kann es sich lohnen, Renovierungsarbeiten ins vierte Besitzjahr zu verlegen. Den Nachweis für eine ñanfängliche Reparaturabsicht, welcher zu einer Verlängerung des Drei-Jahres-Zeitraumes führen würde, kann das Finanzamt nur in seltenen Fällen führen. Im Übrigen können sich Immobilienkäufer dem Konfliktherd ñAnschaffungsnaher Herstellungsaufwendungen ñ entziehen, indem sie mit größeren Renovierungsmaßnahmen erst frühestens drei Jahre nach Abschluss des Kaufvertrags beginnen oder sie beschränken sich auf die Bagatellgrenze von 4000 Mark (ohne Umsatzsteuer).

Folge 9: Anschaffungsnahe Herstellungskosten bei teilentgeltlicher Immobilienübertragung

Wird eine Wohnung, welche bereits seit langer Zeit im Familienbesitz war, im Wege einer Schenkung (vorweggenommene Erbfolge) übertragen, schließen sich anschaffungsnahe Herstellungsaufwendungen für reine Erhaltungsmaßnahmen wegen der Drei-Jahres-Frist regelmäßig aus, da die Besitzzeit der Vorbesitzer dem Nachfolger angerechnet wird. Problematisch wird es allerdings bei solchen Schenkungen, die mit Gegenleistungen seitens des Beschenkten verbunden sind, z.B. in Form von Schuldübernahmen oder Rentenverpflichtungen.

Durch die Übernahme von Gegenleistungen kommt es zum so genannten \tilde{N} teilentgeltlichen Erwerb. Müssen an teilentgeltlich erworbenen Immobilien innerhalb von drei Jahren Reparaturen in erheblichem Umfang vorgenommen werden, stellen die Kosten beim Beschenkten insoweit anschaffungsnahe Herstellungsaufwendungen dar, als die Immobilie entgeltlich (im Verhältnis der Gegenleistung) erworben wurde. Angenommen, das Kind hätte eine 500.000 DM teure Wohnung gegen Übernahme von Hypothekenschulden in Höhe von 100.000 DM von seinen Eltern erworben und anschließend für 100.000 DM saniert, so könnte es nur $\frac{4}{5} = 80.000$ DM sofort als Erhaltungsaufwendungen absetzen. Den Rest müsste es seinen Anschaffungskosten hinzuaddieren.

Wie lange sich die Sichtweise der Finanzverwaltung bezüglich anschaffungsnaher Herstellungsaufwendungen noch aufrecht erhalten lässt ist allerdings fraglich. Die Finanzgerichte sind zumindest mehr und mehr der Auffassung, dass solche Aufwendungen unabhängig von ihrer Höhe nur dann gegeben sein können, wenn eine wesentliche Verbesserung des Gebäudes feststellbar ist (zuletzt: Finanzgericht Thüringen vom 24.2.2000 EFG 2000 S. 1243).

Gegen die Entscheidung des Finanzgerichts Thüringen ist Revision eingelegt. Bis es hier allerdings zu einem klärenden höchstrichterlichen Urteil kommt, sind die Finanzämter an die \tilde{N} Nichtaufgriffsgrenze von 15 Prozent gebunden. \tilde{N} Daher empfiehlt es sich, alle streitigen Fällen offenzuhalten und die vom Bundesfinanzhof anstehende Entscheidung abzuwarten, meint der Münchner Steuerberater Siegmund Brosch.

Folge 10: Auf was bei Nutzungsänderungen zu achten ist

Immobilien erfahren in einer längeren Besitzzeit häufig Nutzungsänderungen. So wird ein zu eigenen Erwerbszwecken dienendes Gebäude plötzlich zu klein und man trägt sich mit dem Gedanken, es künftig lieber privat zu nutzen oder eine oder mehrere Wohnungen daraus zu machen, die vermietet werden können. Darüber hinaus kann sich für eine selbst genutzte oder fremd vermietete Wohnung plötzlich Eigenbedarf ergeben, etwa weil sich die Lage der Immobilie idealerweise als Repäsentanz eignet.

In allen Fällen darf die Rechnung nicht ohne das Finanzamt gemacht werden. Denn jede Nutzungsänderung löst mehr oder weniger weitreichende Steuerfolgen aus. Genau durchdacht werden muss insbesondere:

- eine mögliche Steuerpflicht für Wertzuwächse,
- Änderungen der Abschreibungsart und der Bemessungsgrundlage für Abschreibungen.

Wird ein ursprünglich zur Ausübung einer selbstständigen oder gewerblichen Tätigkeit verwendetes Gebäude in Wohnungen umgewandelt und anschließend für eigene Wohnzwecke genutzt, liegt in der Nutzungsänderung eine Entnahmehandlung vor. Folge: Die bei der Entnahme aufgedeckten stillen Reserven - sie entsprechen dem Unterschied zwischen dem Buchwert und dem Verkehrswert im Zeitpunkt der Umwidmung - müssen der Besteuerung unterzogen werden. Vollzieht sich die Nutzungsänderung im Zusammenhang mit der Aufgabe der selbstständigen oder gewerblichen Tätigkeit, unterliegen die stillen Reserven besonderen Steuervergünstigungen. Die Entnahme gilt als Anschaffungsähnlicher Vorgang, d.h. die für Immobilienvermögen geltende 10jährige Spekulationsfrist beginnt ab der Entnahme neu zu laufen.

Wird ein bislang privat genutztes Gebäude künftig für Unternehmenszwecke verwendet, liegt insoweit eine Einlagehandlung in den Betrieb des Eigentümers vor. Das bislang privat genutzte Gebäude wird notwendiges Betriebsvermögen; für das Gebäude können erstmals Abschreibungen geltend gemacht werden. Als Abschreibungs-Bemessungsgrundlage ist der im Zeitpunkt der Umfunktion geltende Verkehrswert maßgeblich. Dieser gilt auch gleichzeitig als Einlagewert. Einlagewert und Abschreibungs-Bemessungsgrundlage sind in diesem Fall identisch. Abgeschrieben werden kann linear mit einem Abschreibungs-satz von im Regelfall drei Prozent oder - wenn die Restnutzungsdauer der Wohnung nach der Einlage weniger als 33 Jahre beträgt - mit einem der kürzeren Nutzungsdauer entsprechend höheren linearen Prozentsatz (Beispiel: Einlagewert/Abschreibungs-Bemessungsgrundlage = 500.000 DM, Rest-Nutzungsdauer 20 Jahre = Abschreibungs-Satz 5 % = 25.000 DM/Jahr).

Wird eine vormals beruflich genutzte Wohnung künftig zu Wohnzwecken genutzt, kann einer zwingenden Entnahmehandlung, verbunden mit der Aufdeckung und Versteuerung stiller Reserven dadurch entgegen getreten werden, dass die bislang eigenbetrieblichen Zwecken dienende Immobilie nicht selbst bewohnt wird, sondern zu fremden Wohnzwecken vermietet wird. In solchen Fällen kann die Wohnung oder das Gebäude als so genanntes gewillkürtes Betriebsvermögen weiter im Unternehmensvermögen bleiben.

Die bisherige Abschreibungs-Bemessungsgrundlage gilt in diesem Fall weiter. Lediglich Abschreibungsmethode und Abschreibungssatz ändern sich. Die Abschreibungsmethode wird zwingend linear; der Abschreibungssatz für die sich anschließende Vermietungsphase errechnet sich aus der noch verbleibenden tatsächlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes. War das Gebäude im Zeitpunkt der Nutzungsänderung noch 300.000 Mark wert, kann beispielsweise bei einer noch verbleibenden Restnutzungsdauer der Immobilie von 40 Jahren jährlich 2,5 Prozent der Bemessungsgrundlage (= 2,5 % von 300.000 DM = 7.500 DM), bei einer verbleibenden Restnutzungsdauer von 20 Jahren entsprechend 5 Prozent aus 300.000 = 15.000 DM den Mieteinkünften gegengerechnet werden.

Folge 11: Wenn aus der Mietwohnung künftig ein Büro werden soll

Peter V, selbstständiger Versicherungsmakler, gerät zunehmend in Bedrängnis. Nicht etwa, dass er frger mit seinem Kundenstamm hätte. Das Problem ist sozusagen hausgemacht: Sein häusliches Arbeitszimmer platzt an allen Nähten. Er beschließt deshalb, künftig eine ihm gehörende Mietwohnung als Büro zu nutzen. Zu diesem Zweck hat er dem Mieter M vorsorglich gekündigt.

So praktikabel diese Idee aus ökonomischen Gesichtspunkten auch sein mag, so negativ wirkt sie sich auf die Einkommensteuer aus. Wird aus einer bislang zu Wohnzwecken vermieteten Wohnung Büroraum, errechnet sich die künftig maßgebliche Abschreibungs-Bemessungsgrundlage aus den um die während der Mietphase vorgenommenen Abschreibungen verminderten Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Diese Abschreibungs-Bemessungsgrundlage entspricht nicht etwa dem "Einlagewert" (Verkehrswert oder unter bestimmten Voraussetzungen auch die ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten), mit dem V die ehemalige Mietwohnung zukünftig als (notwendiges) Betriebsvermögen ansetzen muss. Die für den Versicherungsmakler negative Folge ist, dass Abschreibungs-Bemessungsgrundlage und Einlage-/Bilanzwert differieren und "weil künftig von einer um bereits vorgenommene Abschreibungen geminderten Bemessungsgrundlage abzuschreiben ist - niedrigere jährliche Abschreibungsbeträge den steuerpflichtigen Gewinn im geringeren Umfang mindern als es in der Vermietungsphase der Fall war. Denn während der Vermietungsphase konnte V seine Anschaffungs- und Herstellungskosten als Bemessungsgrundlage für die Abschreibung heranziehen.

Dem ehrgeizigen Versicherungsmakler bleibt am Ende der Abschreibungsphase, beispielsweise zum Zeitpunkt einer erneuten Nutzungsänderung ein Restwert übrig, der der Differenz zwischen dem Einlagewert und der Abschreibungs-Bemessungsgrundlage entspricht. Diesen Restwert kann V erst dann steuermindernd gegenrechnen, wenn die Wohnung eine Nutzungsänderung für Zwecke erfährt, die außerhalb des gewerblichen oder betrieblichen Bereiches liegen, d.h. wenn die Wohnung wieder entnommen und verkauft, selbst genutzt oder fremd vermietet wird.

Spätestens zu diesem Zeitpunkt dürfte sich V dann auch bewusst werden, dass er über die Jahre der Nutzung der Wohnung als Büro "stille Reserven" gebildet hat, die er bei erneuter Nutzungsänderung schmerzlich nachversteuern muss. "Insgesamt kann einem Mandanten nur empfohlen werden, Immobilienvermögen aus dem Betriebsvermögen herauszuhalten, da Wertsteigerungen nur im Privatvermögen "sieht man von Spekulationsgewinnen einmal ab "steuerfrei bleiben", wie Steuerberater Siegmund Brosch aus München betont.

Stille Reserven brauchen bei einem sowohl eigenbetrieblich als auch zu fremden Wohnzwecken genutzten Gebäude nicht aufgedeckt und versteuert werden, wenn es innerhalb des Gebäudes nur teilweise zu Nutzungsänderungen kommt, etwa wenn der fremd vermietete Gebäudeteil verringert und in Gewerberäume zur eigenbetrieblichen Nutzung umgewandelt wird. In solchen Fällen ändert sich für die umgewandelten Teile nur jeweils die Abschreibungs-Bemessungsgrundlage und die Abschreibungsart (letztere wechselt in allen Fällen zwingend zur linearen Methode). Hierbei ist zu beachten, dass für den bisherigen sowie für den erweiterten gewerblich genutzten Gebäudeteil künftig zwei unterschiedliche Abschreibungsrechnungen aufgestellt werden müssen. Während Abschreibungs-Bemessungsgrundlage und Abschreibungssatz für den bisherigen Teil unverändert bleiben, gilt für die neu geschaffenen Gewerberäume der für gewerblich genutzte Immobilien geltende lineare Abschreibungssatz von drei Prozent. Dadurch ergeben sich für das Wirtschaftsgut "gewerblich genutzter Gebäudeteil" nach den Umbaumaßnahmen zwei unterschiedliche Abschreibungsbeträge.

Folge 12: Wenn die selbst genutzte Wohnung vermietet wird

Die Ehegatten A und B haben Anfang 2001 Zuwachs bekommen. Die in 1999 angeschaffte Zwei-Zimmer Wohnung ist infolgedessen zu klein geworden ist. Im April 2001 entschließt sich das Ehepaar zum Kauf einer größeren Drei-Zimmer-Wohnung, welche am 1.6.2001 fertiggestellt und sogleich bezogen wurde. Die bisherige Eigentumswohnung will das Ehepaar vermieten.

Dieses scheinbar einfache Beispiel über eine Nutzungsänderung der bisher selbst genutzten Wohnung führt steuerlich zu komplizierten Verstrickungen. Zum einen geht es um die Eigenheimzulage. Weil die Eheleute die Zwei-Zimmer Wohnung ab Juni 2001 nicht mehr selbst nutzen, fällt der Anspruch auf Eigenheimzulage mit Ablauf des Kalenderjahres 2001 weg. Die Ehegatten können ihren Ende 2001 noch unausgeschöpften Anspruch auf Eigenheimzulage auf die neue größere Wohnung übertragen (so genannte Folgeobjektregelung) oder aber ñ sofern sie bei der Einkommensteuer zusammenveranlagt werden ñ für die Drei Zimmer Wohnung eine neue Förderung beantragen. Entscheiden sich die Ehegatten für die Folgeobjektförderung, zahlt ihnen das Finanzamt für die neue Drei-Zimmer Wohnung Eigenheimzulage noch für fünf Restförderjahre (bis 2006). Die Ehegatten sollten die Folgeobjektförderung wählen, wenn sie wissen, dass sie sich in absehbarer Zeit noch ein weiteres Immobilienobjekt zulegen wollen. Sind sich die Ehegatten dagegen einig, dass sie keine weitere Immobilie mehr kaufen wollen, können sie für die Drei-Zimmer Wohnung eine eigene zweite Eigenheimförderung beantragen. Sie erhalten dann die Förderung über den gesamten Zeitraum von acht Jahren, verlieren aber den Restanspruch aus der Eigenheimförderung der kleineren Wohnung. ÑIm Zweifelsfall sollte die Entscheidung zunächst zu Gunsten der Folgeobjektförderung fallen, da ein Umstieg in die volle Förderung jederzeit noch möglich ist! empfiehlt der Münchner Steuerberater Siegmund Brosch.

Gründlich zu überdenken ist ferner, wie die bisher selbst genutzte Wohnung mit Beginn der Vermietungsphase abgeschrieben werden soll. Das Steuerrecht lässt den Eheleuten hier die Wahl zwischen einer - zunächst höheren - Abschreibung mit fallenden Prozentsätzen (degressive Abschreibung) oder einer gleichbleibenden (linearen) Abschreibung zum für Immobilienvermögen geltenden Standard-Abschreibungssatz von 2 Prozent im Jahr (als Abschreibungs-Bemessungsgrundlage gelten die ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten weiter). Angesichts des Interesses möglichst niedriger zu versteuernder Mieteinkünfte dürfte sich das Paar für die höhere degressive Abschreibung entscheiden. Doch diese Wahl ist ein zweiseitiges Schwert. Denn das Finanzamt rechnet stets die auf die Zeit der Selbstnutzung entfallenden Abschreibungen ñfiktiv zurück. Entscheiden sich die Ehegatten für die höhere degressive Abschreibung, gehen sie bei für die Zwei-Zimmer Wohnung angenommenen Anschaffungskosten von 500.000 DM bereits mit einem auf 437.500 DM verringerten Abschreibungsvolumen in die Vermietungsphase (fiktive degressive Abschreibung jährlich 5 % auf 2,5 Jahre = Abschreibung insgesamt 62.500 DM). Entscheiden sich die Ehegatten für die niedrigere lineare Abschreibung, bleibt ihnen dagegen nach erfolgter Rückrechnung (2 % pro Jahr, zeitanteilig) ein Abschreibungsvolumen von knapp 480.000 Mark.

Die Eheleute spüren die Spätfolgen der degressiven Abschreibung im Jahr 2013. Während sie bei der linearen Abschreibung bis zum Ende der Nutzungsdauer oder Vermietungszeit jährlich 2 % der Anschaffungskosten = 10.000 DM von ihren jährlichen Mieteinkünften abziehen können, dürfen sie bei der degressiven Abschreibung ab 2013 nur noch 1,25 % der Anschaffungskosten = 6.250 DM gegenrechnen. Hier macht sich das um rund 40.000 DM niedrigere Abschreibungs-Volumen bemerkbar, mit dem die Eheleute bei gewählter degressiver Abschreibung ab Mitte 2001 in die Vermietungsphase übergewechselt sind.

Nutzungsänderungen lassen sich im Regelfall nicht ohne Renovierungsaufwendungen durchführen. Besonders bei einer fremd vermieteten Wohnung dürfte nach dem Auszug des Mieters eine umfangreiche Renovierung notwendig werden. Der Bundesfinanzhof behandelt

solche Aufwendungen sehr restriktiv. So lassen die obersten Finanzrichter keinen Abzug der Renovierungskosten als Werbungskosten bei den bis zur Nutzungsänderung erzielten Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung zu, wenn der Steuerpflichtige das bisher vermietete Objekt entsprechend seinen Bedürfnissen für die zukünftige Eigennutzung herrichtet und umgestaltet (Bundesfinanzhof vom 29.7.1997, IX R 70/95). Dasselbe gilt auch für Aufwendungen für Schönheitsreparaturen und zur Beseitigung kleinerer Schäden und Abnutzungserscheinungen, die der Steuerpflichtige an einer bisher vermieteten Wohnung vor deren eigenen Nutzung durchführt. Lediglich Aufwendungen zur Beseitigung eines Schadens, der die mit dem gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache verbundene Abnutzung deutlich übersteigt, insbesondere eines mutwillig verursachten Schadens, können Werbungskosten sein (Bundesfinanzhof 11.7.2000, IX R 48/96).

Umgekehrt gilt im Übrigen dasselbe: Lässt der Eigentümer eines Einfamilienhauses während der Selbstnutzung Renovierungsmaßnahmen durchführen, kann er die dafür entstandenen Kosten auch für den Fall nicht als vorweggenommene Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehen, wenn er bereits zum Zeitpunkt der Renovierungsarbeiten den Entschluss gefasst hat, das zuvor selbstgenutzte Objekt zu vermieten (Finanzgericht Köln 12.5.1999, 1 K 6206/97).

Folge 13: Bei der Eigenheimzulage ist Alleineigentum Trumpf

Gehört eine Wohnimmobilie mehreren Miteigentümern, erhält jeder nur eine seinem Anteil entsprechende Eigenheimzulage. Gehört beispielsweise eine Neubauwohnung A und B zu gleichen Teilen, erhält jeder von ihnen nur die Hälfte des Förderbetrages von 5.000 DM, also 2.500 DM. Ungeachtet dessen tritt aber bei beiden Eigentümern \ddot{N} Objektverbrauch ein. Objektverbrauch heißt, dass die beiden Wohnungseigentümer keine zweite Eigenheimförderung mehr erhalten können, etwa wenn sie sich nach einer Trennung eine Wohnung im Alleineigentum anschaffen würden.

\ddot{N} Die gemeinsame Anschaffung einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Immobilien ist bei nichtehelichen Lebensgemeinschaften nachteilig, weiß der Münchner Steuerberater Siegmund Brosch. Beispiel: A und B erwerben gemeinsam (Miteigentumsanteil je 50 Prozent) eine neu errichtete Drei-Zimmer-Wohnung, welche sie gemeinsam selbst nutzen. A und B erhalten hier jeweils nur die hälftige Eigenheimzulage, also acht Jahre jeweils 2.500 DM. Trennt sich das unverheiratete Paar nach ein paar Jahren und übernimmt A den Miteigentumsanteil der B, kann A für diesen Teil keine Eigenheimzulage mehr beanspruchen. Obwohl A in Besitz der ganzen Wohnung gelangt, erhält er weiterhin nur die halbe Eigenheimzulage. Und B kann nach dem Verkauf und Auszug aus der gemeinsamen Wohnung allenfalls noch \ddot{N} Restförderung für ein Folgeobjekt erhalten. Angenommen, B zieht nach vier Jahren aus, könnte sie bei Anschaffung einer neuen Wohnung im Alleineigentum noch eine Förderung für weitere vier Jahre erhalten.

Mehrere Eigentümer einer Immobilie können die Eigenheimförderung auch dann nicht ganz in Anspruch nehmen, wenn die Fördervoraussetzungen beim anderen Miteigentümer gar nicht vorliegen, beispielsweise weil er die Einkommensgrenzen überschreitet oder bereits einmal eine Förderung erhalten hat. Es empfiehlt sich also in jedem Fall, dass einer die Wohnung im Alleineigentum erwirbt und vom anderen als Ausgleich Mietzahlungen an den Alleineigentümer geleistet werden.

Zu keiner anteiligen Kürzung des Förderbetrags kommt es nur, wenn der Nutzflächenanteil der Wohnung dem Miteigentumsanteil genau entspricht. Dies ist regelmäßig beim Kauf einer Eigentumswohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus oder einer Wohneigentumsanlage der Fall. Bauen A und B ein Zweifamilienhaus mit zwei gleich großen Wohnungen und unter Aufteilung der Baukosten zu je 50 Prozent, erwirbt A und B zwar nur einen Miteigentumsanteil am Gesamtobjekt. Da dieser aber genau der eigengenutzten Wohnung entspricht, erhalten sowohl A als auch B die volle Förderung. Miteigentümer eines Zwei- oder Mehrfamilienhauses erhalten somit den vollen Fördergrundbetrag, wenn sie eine Wohnung alleine nutzen und der Wert der eigengenutzten Wohnung einschließlich des zugehörigen Grund- und Bodens den Wert des Miteigentumsanteils nicht übersteigt.

Folge 14: Bei der Eigenheimzulage gibt es wichtige Besonderheiten für Ehegatten

Ehegatten, die die Voraussetzungen für eine steuerliche Zusammenveranlagung erfüllen, können grundsätzlich für zwei Objekte Eigenheimzulage erhalten. Als ein solches Objekt gilt auch der Miteigentumsanteil an einer selbstgenutzten Wohnung. Waren Ehegatten bereits vor ihrer Heirat im Besitz einer gemeinsamen Wohnung (jeweils hälftiger Miteigentumsanteil), wäre für beide bereits im Zeitpunkt der Heirat Objektverbrauch eingetreten, weil sie beide im Besitz eines Objektes (eines Miteigentumsanteils an einer selbstgenutzten Wohnung) waren. Der Trauschein wirkt hier heilend, und zwar dergestalt, dass er die beiden Miteigentumsanteile zu einem Objekt zusammenfasst. Damit wird der Erwerb einer zweiten zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung wieder förderfähig, erklärt der Münchner Steuerberater Siegmund Brosch.

Sind Ehegatten im Besitz zweier eigengenutzter Wohnungen, ist es egal, wem die beiden begünstigten Objekte gehören. Der Ehemann als Eigentümer des Erstobjekts erhält die Eigenheimzulage für ein Zweitobjekt beispielsweise auch dann, wenn er wiederum der Eigentümer des Zweitobjekts ist und die Ehefrau überhaupt kein Immobilienvermögen besitzt.

Wollen Ehegatten die Eigenheimförderung zweimal in Anspruch nehmen, müssen sie sich allerdings auch zwei verschiedene Objekte anschaffen. Ehegatten können sich gegenseitig keine eigenheimzulagenbegünstigten Objekte veräußern. Veräußert Alleineigentümerin F seinem Ehemann die gemeinsam zu Wohnzwecken genutzte Wohnung, kann M für sich keine eigene Eigenheimzulage beanspruchen. Er kann nur die Förderung des bisherigen Eigentümerehegatten fortführen, und zwar ab dem dem Erwerbsjahr folgenden Jahr bis zum Ende des achtjährigen Förderzeitraums. Handelt es sich dabei um zwei verschiedene Objekte, dürfen diese zudem nicht in einem räumlichen Zusammenhang stehen. Letzteres ist dann der Fall, wenn beispielsweise zwei Wohnungen durch schlichtes Heraustrennen einer Wand zu einer Einheit verbunden werden könnten.

Muss ein Ehegatte kurz nach Anschaffung und Bezug einer gemeinsamen Wohnung beruflich umziehen und schaffen sich die Ehegatten am neuen Beschäftigungsort eine Zweitwohnung an, können sie wählen, ob sie dieses Zweitobjekt als Folgeobjekt behandelt wissen wollen oder ob die Zweitwohnung als zweites Förderobjekt gelten soll. Die Behandlung der Zweitwohnung als Folgeobjekt ist möglich, wenn die Wohnung am ursprünglichen Wohnort von den Eheleuten nicht mehr zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, aber nur sinnvoll, wenn sich die Ehegatten noch ein weiteres Immobilienobjekt anschaffen wollen. Es steht den Ehegatten dann für dieses weitere Objekt die volle Förderung zu.

Entschließen sich die Eheleute später doch nicht mehr zum Kauf einer weiteren Wohnung, können sie jederzeit umsteigen und für die Zweitwohnung die Zweitförderung in Anspruch nehmen.

Endet die Ehe im Förderzeitraum, beispielsweise durch Tod oder aus anderen Gründen (Scheidung), werden die Ehegatten grundsätzlich so behandelt, als hätte die Ehe niemals bestanden. Kauft ein Ehegatte den Miteigentumsanteil des anderen Ehegatten an der gemeinsamen Wohnung bzw. erhält er als Erbe den Miteigentumsanteil des anderen, kann er die Steuerförderung weiter in der bisherigen Höhe beanspruchen, wenn er selber nicht bereits für ein *anderes Objekt* Eigenheimförderung oder eine gleichartige Förderung (hierunter fallen der Sonderausgabenabzug i.S. des § 10e EStG, die Geltendmachung erhöhter Absetzungen nach § 7b EStG) erhalten hat. Somit kann der den Anteil übernehmende Ehegatte die Eigenheimförderung sowohl für seinen als auch für den hinzuerworbenen Miteigentumsanteil an der gemeinsamen Wohnung im bisherigen Umfang weiterführen (die beiden Miteigentumsanteile werden zu einem Objekt zusammengeführt), wenn bei ihm noch kein Objektverbrauch eingetreten ist.

Hat die Inanspruchnahme von Fördermaßnahmen bereits Objektverbrauch ausgelöst, würde für den ererbten/hinzuerworbenen Miteigentumsanteil eine Eigenheimförderung nur durch eine

erneute Eheschließung möglich sein, falls der neue Ehegatte bisher noch keine Eigenheimförderung in Anspruch genommen hat (Bundesfinanzhof, Beschluss vom 31.5.2000 X B 111/99). Trennen sich Ehegatten durch Scheidung, und erwirbt ein Ehegatte den Miteigentumsanteil des anderen Ehegatten hinzu, kann bei dem den Anteil veräußernden Ehegatten ein Objektverbrauch verhindert werden, wenn dieser seinen Miteigentumsanteil noch in jenem Jahr überträgt, in dem die Ehe noch nicht rechtskräftig geschieden ist und die Voraussetzungen für eine Zusammenveranlagung demzufolge noch vorlagen. Aus steuerlichen Gründen ist es daher empfehlenswert, die Besitzverhältnisse am gemeinsamen Immobilienvermögen vor der endgültigen Trennung zu regeln.

Folge 15Ý Wenn der Erbe in die Fußstapfen des Erblassers tritt

Mit dem Tod einer Person geht deren Vermögen (Immobilienvermögen) als Ganzes auf den oder die Erben über, welche jeweils in die Rechtsstellung des Erblassers eintreten (Gesamtrechtsnachfolge, § 1922 des Bürgerlichen Gesetzbuches). Auch das Steuerrecht bedient sich dieser so genannten Fußstapfentheorie. Erwirbt ein Erbe im Wege der Gesamtrechtsnachfolge eine Immobilie des Erblassers, übernimmt er auch die vom Erblasser aufgewendeten Anschaffungskosten und die Abschreibung, wobei das Finanzamt bei Altimmobilien, die der Erblasser vor dem 21. Juni 1948 angeschafft oder hergestellt hat, von diesem Stichtag an zu rechnen beginnt.

Erbt E beispielsweise ein in 1900 von der Urgroßmutter gebautes Haus, gilt ñ vorausgesetzt es wurde am Gebäude nichts wesentliches verändert oder ergänzt - der auf den 21.6.1948 maßgebliche Einheitswert (abzüglich Bodenanteil) als Abschreibungs-Bemessungsgrundlage für weitere Abschreibungen.

Der Erbe behält auch den Charakter der Vermögensart bei. War die Immobilie Privatvermögen, bleibt sie auch Privatvermögen. War die Wohnung vom Erblasser an Angestellte seines Unternehmens vermietet und daher Betriebsvermögen, bleibt diese auch beim Erben Betriebsvermögen. Der Erbe bezieht auch dieselbe Einkunftsart des Erblassers weiter. War die Wohnung im Privatvermögen und vermietet, erzielt der Erbe Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. War die Wohnung im Betriebsvermögen, versteuert der Erbe Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

Geht eine nach dem Eigenheimzulagengesetz förderfähige Immobilie (ein im Inland belegenes selbst genutztes Haus oder Eigentumswohnung, die keine Ferien- oder Wochenendwohnung ist) im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf einen Erben über, kann dieser die dem Erblasser zugesprochene Eigenheimförderung bis zum Ende des Förderzeitraumes fortsetzen. Dem Erben wird hier seitens des Erblassers der Tatbestand der Immobilien-Anschaffung mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Erblassers zugerechnet. Der Erbe muss Alleinerbe sein (kein Einzelrechtsnachfolger, etwa ein Vermächtnisnehmer) und die persönlichen Fördervoraussetzungen nach dem Eigenheimzulagengesetz erfüllen, d.h. er darf im Ereignisjahr und im diesem vorangegangenen Jahr die Einkunftsgrenzen von 160.000 DM (ledig) bzw. 320.000 DM (verheiratet) nicht überschreiten, er muss die Nachlassimmobilie selbst bewohnen und es darf in seiner Person kein Objektverbrauch dahingehend eingetreten sein, dass er bereits einmal im Leben eine Wohneigentumsförderung erhalten hat. ÑZur Erlangung der Förderung für eine geerbte Immobilie kommt es also neben den objektbezogenen Voraussetzungen allein auf die Erfüllung der persönlichen Voraussetzungen durch den Gesamtrechtsnachfolger an, betont Steuerberater Siegmund Brosch aus München. ÑEinen weiteren Förderanspruch - den des Erblassers - erwirbt er insoweit nicht.

Die Tatsache, dass es zur Weiterführung der steuerlichen Wohneigentumsförderung allein auf die persönlichen Verhältnisse des Erben ankommt, ermöglicht diesem auch dann die Fortführung der Förderung, wenn sie dem Erblasser vorher versagt wurde, etwa weil er zu hohe Einkünfte hatte oder die Wohnung vermietete.

Tritt der Erbe in eine bereits bestehende Förderung ein, kann er diese frühestens ab dem dem Todesjahr folgenden Jahr in Anspruch nehmen. Die Beantragung einer eigenen Förderung bzw. eine Fortsetzung der vom Erblasser begonnenen Eigenheimförderung ist allerdings nur sinnvoll, wenn vom achtjährigen Förderzeitraum des Erblassers möglichst wenig verbraucht ist und der Erbe die persönlichen Fördervoraussetzungen (insbesondere die Einkunftsvoraussetzungen) bereits im auf das Todesjahr des Erblassers folgenden Jahr erfüllt. Denn Objektverbrauch tritt in allen Fällen ein, unabhängig davon, wie viele Jahre der Erbe von der Förderung des Erblassers letztlich noch beanspruchen kann.

Beispiel: Erblasser E baute in 00 ein Einfamilienhaus, für das er die Eigenheimzulage bekam. E stirbt in 03, Alleinerbin wird Tochter T. T kann die Eigenheimförderung des E ab dem Jahr 04

für die verbleibende Zeit von 4 Jahren fortsetzen, wenn sie die persönlichen Voraussetzungen erfüllt. Überschreitet sie die Einkunftsgrenzen in 04 (= Erstjahr der Erbin), nicht aber in 05, kann sie frühestens in 05 die Eigenheimzulage in Anspruch nehmen, was für die verbleibenden drei Jahre wegen des bei T eintretenden Objektverbrauchs nicht empfehlenswert ist.

Folge 16: Eigenheimförderung in der Erbengemeinschaft

Eine Erbengemeinschaft kann die Eigenheimförderung des Verstorbenen bis zu ihrer Auseinandersetzung bzw. längstens bis zum Ende des dem Erblasser zustehenden achtjährigen Förderzeitraumes in Anspruch nehmen. Der Förderzeitraum beginnt hierbei mit dem Einzug des Erblassers in die Wohnung. Jeder Miterbe wird dabei steuerlich so gestellt, als ob er direkt vom Erblasser erworben hätte.

Zivilrechtlich ist es allerdings so, dass der Nachlass zunächst auf alle Miterben gemeinsam übergeht und die Güteraufteilung erst in zweiter Instanz im Wege einer Auseinandersetzung folgt. Die Finanzverwaltung behandelt die *Realteilung* aber als Fall der Gesamtrechtsnachfolge, so dass jeder Miterbe die Förderung des Rechtsvorgängers weiterführen kann.

Zur Weiterführung der Eigenheimförderung müssen beim einzelnen Miterben die persönlichen und sachlichen (objektbezogenen) Fördervoraussetzungen gegeben sein. Bei der Erbimmobilie muss es sich also um eine im Inland belegene Wohnung oder ein im Inland belegenes Haus handeln, das nicht als Ferien- oder Wochenendwohnung genutzt wird. Der Miterbe muss die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken nutzen, darf die Einkunftsgrenze von 160.000 DM (ledig) bzw. 320.000 DM (verheiratet) nicht überschreiten und es darf bei ihm noch kein Objektverbrauch eingetreten sein, d.h. der Erbe darf nicht bereits für eine andere Wohnung eine Eigenheimförderung erhalten haben.

Miterben können grundsätzlich den Fördergrundbetrag im Verhältnis ihrer Erbquoten erhalten. Sind beispielsweise A und B je zur Hälfte an einem neu errichteten Einfamilienhaus erbberechtigt, erhalten A und B jeweils die Hälfte des Förderbetrages. Für beide Erbberechtigten tritt voller Objektverbrauch ein. Würde nur A oder B das Haus bewohnen, kann der andere Miterbe wählen, ob er die Förderung in Anspruch nimmt oder nicht. Er wird dies dann nicht tun, wenn er bereits ein anderes Objekt im Auge hat.

Jeder Miterbe kann allerdings die *volle Förderung* erhalten, wenn beispielsweise zwei Erben ein Zweifamilienhaus zu gleichen Teilen erben und die jeweils gleich großen Wohnungen selbst bewohnen. Dann entspricht jeder Erbteil genau dem Wert der zu eigenen Zwecken genutzten Wohnung, d.h. der Miteigentumsanteil ist mindestens so viel wert wie die geerbte und eigengenutzte Wohnung. Ist dies der Fall, stellt die geerbte und eigengenutzte Wohnung ein *Ñvollständiges* Förderobjekt dar.

Ein Miterbe kann die *volle* Eigenheimförderung für eine Wohnung, die dem Wert seines Erbanteils entspricht und die ihm schon während des Bestehens der Erbengemeinschaft zur Eigennutzung überlassen ist, auch rückwirkend, d.h. vom Erbfall an erhalten, wenn sich die Miterben *innerhalb von sechs Monaten* über die Auseinandersetzung einigen. Andernfalls gibt es die volle Förderung erst ab der Realteilung. Bis zur Realteilung kann der Miterbe die Förderung allerdings nur seinem Erbanteil entsprechend nutzen.