



# Immobilien im Steuerrecht

Kleiner Ratgeber für Haus-  
und Wohnungseigentümer





# Inhalt

<b>A Einleitung</b> .....	<b>5</b>
<b>B Erwerb von Immobilien</b> .....	<b>7</b>
<b>I. Grunderwerbsteuer</b> .....	<b>8</b>
1 Steuerpflichtige Vorgänge .....	8
2 Ausnahmen von der Besteuerung .....	9
3 Grundstücke.....	9
4 Höhe der Grunderwerbsteuer .....	10
5 Steuerschuldner.....	11
6 Steuerentstehung und Fälligkeit.....	11
7 Anzeigepflichten und Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung.....	12
<b>II. Erbschaft- und Schenkungsteuer</b> .....	<b>13</b>
1 Verfahrensablauf.....	13
a) Anzeigepflicht und zuständiges Finanzamt .....	13
b) Erklärungspflicht.....	15
2 Bewertungsstichtag .....	15
3 Bewertung des Erwerbs .....	15
4 Abzug von Schulden und Lasten .....	16
5 Steuerbefreiungen.....	16
6 Freibeträge .....	17
7 Steuerklassen und Steuersätze.....	18
8 Steuerschuldner.....	19
9 Stundung der Steuer für Wohngrundstücke .....	19
<b>III. Umsatzsteuer</b> .....	<b>20</b>
1 Steuerbefreiung.....	20
2 Verzicht auf Steuerbefreiung.....	20
3 Übergang der Steuerschuld.....	20
4 Vorsteuerabzug.....	20
<b>IV. Grundsteuer</b> .....	<b>22</b>

<b>C Nutzung der Immobilien.....</b>	<b>23</b>
<b>I. Einkommensteuer.....</b>	<b>25</b>
1 Allgemeines.....	25
2 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung .....	26
a) Allgemeines.....	26
b) Vereinfachungsregelung.....	27
c) Einkunftserzielungsabsicht.....	27
d) Mietverhältnisse zwischen Angehörigen .....	31
e) Miteigentum .....	32
f) Einnahmen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.....	33
g) Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung .....	36
3 Selbst genutztes Wohneigentum in der Einkommensteuer.....	63
a) Steuerbegünstigung für eigengenutzte Wohnungen in Sanierungsgebieten, städtebaulichen Entwicklungsbereichen und Baudenkmale (§ 10f EStG).....	63
b) Steuerbegünstigung für weder zur Einkunftserzielung noch zu Wohnzwecken genutzten schutzwürdigen Kulturgütern (§ 10g EStG).....	64
4 Steuerermäßigung bei Aufwendungen für hauswirtschaftliche und handwerkliche Leistungen im Haushalt (§ 35a EStG).....	64
a) Geringfügige Beschäftigungsverhältnisse (Minijob).....	65
b) Andere haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und haushaltsnahe Dienstleistungen .....	65
c) Handwerkerleistungen.....	66
d) Wichtige Hinweise.....	66
5 Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden (§ 35c EStG) .....	68
a) Begünstigtes Objekt .....	69
b) Begünstigte Aufwendungen.....	69
c) Fachgerechte Durchführung/Bescheinigung des Fachunternehmens .....	70
d) Energieberater.....	70
e) Ausschluss der Steuerermäßigung.....	71
f) Nachweise .....	71
g) Vordruck.....	71
<b>II. Umsatzsteuer.....</b>	<b>72</b>
1 Steuerbefreiung bei Vermietung und Verpachtung.....	72
2 Ausnahmen von der Steuerbefreiung .....	72
3 Steuerbefreiung von Gemeinschaften der Wohnungseigentümer.....	73
4 Verzicht auf die Steuerbefreiung.....	73
5 Vorsteuerabzug.....	75
6 Rechnungserstellungs- und -aufbewahrungspflicht.....	75

7 Steuersatz .....	76
8 Private Verwendung von Gebäudeteilen des Unternehmens.....	76
<b>III. Grundsteuer .....</b>	<b>77</b>
1 Allgemeines.....	77
2 Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer und Steuerschuldner.....	78
3 Fälligkeit und Vorauszahlung .....	78
4 Bemessungsgrundlage (Rechtslage bis Ende 2024).....	79
5 Bemessungsgrundlage (Rechtslage ab 2025).....	79
a) Unbebaute Grundstücke.....	79
b) Bebaute Grundstücke .....	80
6 Grundsteuermessbetrag .....	81
7 Steuerbefreiungen.....	82
8 Anzeigepflichten.....	82
9 Erlass der Grundsteuer .....	83
<b>IV. Steuerabzug bei Bauleistungen .....</b>	<b>84</b>
1 Leistungsempfänger.....	84
2 Bauleistungen .....	84
3 Abstandnahme vom Steuerabzug.....	85
a) Bagatellgrenzen.....	85
b) Freistellungsbescheinigung.....	85
4 Vordrucke/Merkblatt .....	85
<b>D Nutzungsänderung bei Immobilien .....</b>	<b>87</b>
<b>I. Erbschaft- und Schenkungsteuer .....</b>	<b>88</b>
<b>II. Grundsteuer .....</b>	<b>89</b>
<b>III. Einkommensteuer .....</b>	<b>90</b>
<b>E Veräußerung von Immobilien .....</b>	<b>93</b>
<b>I. Grunderwerbsteuer.....</b>	<b>94</b>
<b>II. Umsatzsteuer.....</b>	<b>95</b>
1 Steuerbefreiung bei Veräußerung .....	95
2 Verzicht auf die Steuerbefreiung.....	95
<b>III. Einkommensteuer .....</b>	<b>96</b>
1 Private Veräußerungsgeschäfte .....	96
2 Gewerblicher Grundstückshandel .....	98
<b>IV. Erbschaft- und Schenkungsteuer.....</b>	<b>100</b>
<b>V. Grundsteuer .....</b>	<b>101</b>

<b>F Schenkung von Immobilien .....</b>	<b>103</b>
I. Schenkungsteuer.....	104
II. Grundsteuer .....	105
III. Grunderwerbsteuer .....	106
<b>G Wohnungsbau-/Bausparförderung .....</b>	<b>107</b>
I. Wohnungsbau-Prämie .....	108
1 Allgemeines.....	108
2 Besonderheiten bei Bausparverträgen.....	110
II. Arbeitnehmer-Sparzulage.....	112
1 Allgemeines.....	112
2 Besonderheiten bei Bausparverträgen.....	113
<b>H Sonstige Förderung des Wohnungsbaus .....</b>	<b>115</b>
I. Baukindergeld .....	116
II. Förderprogramme der EU, des Bundes, der Länder und Kommunen .....	118
1 Förderprogramme der EU.....	118
2 KfW-Förderung durch den Bund .....	118
3 Elemente der sächsischen Wohnraumförderung .....	118
a) Förderrichtlinie Familienwohnen.....	118
b) Mietwohnungsförderung – Richtlinie gebundener Mietwohnraum .....	119
c) Mietwohnungsförderung – Richtlinie preisgünstiger Mietwohnraum.....	120
d) Wohnraumanpassung bei Mobilitätseinschränkung – Richtlinie Wohnraumanpassung .....	120
e) Förderung von Aufzugsanlagen – Richtlinie Aufzugsanlagen Mietwohngebäude.....	121
4 Denkmalförderung.....	121
a) Landesprogramm Denkmalpflege – Richtlinie Denkmalförderung .....	121
b) Sonderprogramm Denkmalpflege – Richtlinie Denkmalförderung.....	122
<b>I Staatliche Förderung der zusätzlichen privaten Altersvorsorge.....</b>	<b>123</b>
I. Förderung der Altersvorsorgebeiträge.....	124
II. Selbst genutztes Wohneigentum.....	125
<b>Anhang.....</b>	<b>128</b>
Abkürzungsverzeichnis.....	129
Stichwortverzeichnis.....	130

# Einleitung **A**

1 Diese Broschüre soll einen ersten und schnellen Überblick zu steuerlichen Fragen im Zusammenhang mit Immobilien bieten. Dabei wird das Augenmerk auf Eigentümerinnen und Eigentümer von privat genutzten Grundstücken gelegt, also solchen, die die Objekte vermieten oder selbst nutzen.

Zur besseren Übersichtlichkeit gliedert sich die Broschüre in typische Situationen, in denen sich steuerliche Fragen bei Immobilien stellen: nämlich den Erwerb, die eigentliche Nutzung der Immobilie inklusive der Nutzungsänderung und schließlich die Veräußerung und Schenkung. Dabei werden die typischen Steuerarten behandelt, also nicht nur die Einkommensteuer, sondern auch die Grunderwerbsteuer, Umsatzsteuer, Grundsteuer und Erbschaft- und Schenkungsteuer. Zum besseren Verständnis ist eine Vielzahl an Beispielen eingefügt.

Zum Schluss der Broschüre werden verschiedene steuerliche und außersteuerliche Fördermöglichkeiten im Zusammenhang mit Immobilien vorgestellt.

Für weitere Fragen stehen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Finanzämter zur Verfügung. Das Info-Telefon der Finanzämter ist unter 0351 7999 78881<sup>1</sup> von Montag bis Donnerstag von 8 bis 17 Uhr und am Freitag von 8 bis 12 Uhr erreichbar.

<sup>1</sup> Es gilt der Tarif für Anrufe in das deutsche Festnetz.



# Erwerb von Immobilien **B**

# 1. Grunderwerbsteuer

- 2 Beim Kauf von Immobilien fallen verschiedene Nebenkosten wie z. B. Notar- und Grundbuchgebühren oder Finanzierungskosten an. Zu den Kaufnebenkosten gehört auch die Grunderwerbsteuer. Sie entsteht grundsätzlich bei jedem Grundstückskauf bzw. -verkauf und bei anderen Vorgängen, die zu einer Übertragung des Eigentums oder von Eigentumsanteilen an Grundstücken führen.

## 1 Steuerpflichtige Vorgänge

- 3 Rechtsvorgänge, die den Eigentumsübergang an einem inländischen Grundstück bewirken oder ihm vorangehen, unterliegen der Grunderwerbsteuer, hierzu zählen z. B.:
- Kaufverträge
  - Grundstückstauschverträge
  - das Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren

Auch bestimmte gesellschaftsrechtliche Vorgänge können der Grunderwerbsteuer unterliegen, wenn Gesellschaften betroffen sind, die Grundstücke besitzen.

Rechtsgrundlage: § 1 GrEStG

## 2 Ausnahmen von der Besteuerung

4 Folgende Rechtsvorgänge sind von der Grunderwerbsteuer befreit:

- Grundstücksschenkungen sowie der Erwerb von Todes wegen
- Grundstückserwerbe durch Miterben im Rahmen einer Erbauseinandersetzung
- Grundstückserwerbe unter Ehegatten oder Lebenspartnern
- Grundstückserwerbe zum Zwecke der Vermögensauseinandersetzung nach der Scheidung oder nach Aufhebung der Lebenspartnerschaft
- Grundstückserwerbe unter Verwandten in gerader Linie
- bestimmte Vorgänge, an denen grundbesitzende Gesellschaften beteiligt sind

Rechtsgrundlagen:

- Ausnahmen von der Besteuerung: § 3 GrEStG
- Gesamthand: §§ 5, 6 GrEStG
- Umwandlung von gemeinschaftlichem Eigentum in Flächeneigentum: § 7 GrEStG

## 3 Grundstücke

5 Der Grundstücksbegriff richtet sich im Wesentlichen nach dem bürgerlichen Recht und erfasst vor allem den Grund und Boden mit sämtlichen Bestandteilen, insbesondere aufstehenden Gebäuden. Auch Wohneigentum ist Grundstück in diesem Sinne.

Nicht unter den Grundstücksbegriff fallen miterworbene Einrichtungsgegenstände (Inventar) und Betriebsvorrichtungen.

Grunderwerbsteuerrechtlich werden u.a.:

- Anteile an einem Grundstück, etwa Miteigentumsanteile von Ehegatten an einem Einfamilienhaus
- Erbbaurechte

wie Grundstücke behandelt.

Rechtsgrundlage: § 2 GrEStG

## 4 Höhe der Grunderwerbsteuer

6 Im Freistaat Sachsen beträgt die Grunderwerbsteuer für Rechtsvorgänge ab 1. Januar 2023 5,5 % der Bemessungsgrundlage.

Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist in der Regel der Wert der Gegenleistung, d. h. üblicherweise der Kaufpreis. In Ausnahmefällen ist die Steuer auf Grundlage des zu ermittelnden Werts des Grundstücks, dem sogenannten Bedarfswert, zu berechnen. Das ist z. B. der Fall, wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist. Zur Gegenleistung zählt alles, was der Grundstückskäufer aufwendet, um das Grundstück zu erhalten - in den meisten Fällen ist das allein der für das Grundstück zu zahlende Kaufpreis. Gegenleistung sind aber auch über den reinen Kaufpreis hinausgehende Belastungen des Erwerbers, z. B.:

- übernommene Verbindlichkeiten
- eingeräumte Wohn- und Nutzungsrechte
- Verpflichtungen aus einem Nießbrauch

Diese werden mit in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einbezogen.

Die auf den Erwerb entfallende Grunderwerbsteuer sowie die Notarkosten sind nicht in die Gegenleistung einzubeziehen, ebenso wenig die auf miterworbenes Inventar entfallenden Kaufpreisanteile.

Die Bemessungsgrundlage kann abweichend vom Vorgenannten höher anzusetzen sein, wenn der Erwerbsvorgang im Zusammenhang mit der Errichtung eines Gebäudes steht. Entscheidend ist, in welchem (gegebenenfalls künftigen) Zustand das Grundstück erworben wird. Wird ein unbebautes Grundstück gekauft, fällt die Grunderwerbsteuer in der Regel nur für den Kaufpreis des Grundstücks an. Beim Kauf eines Grundstücks einschließlich eines noch zu errichtenden Gebäudes unterliegt regelmäßig der gesamte Kaufpreis für Grundstück und Gebäude der Grunderwerbsteuer.

Selbst wenn zwei getrennte Verträge (einer für den Grundstückskauf und einer für den Hausbau) abgeschlossen werden, können diese rechtlich verknüpft oder nach Grunderwerbsteuerrechtlichen Grundsätzen als Einheit zu behandeln sein. Ob ein sogenanntes »einheitliches Vertragswerk« vorliegt, ist anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls zu entscheiden, u. a. danach, wann und mit wem die Verträge abgeschlossen wurden.

### Rechtsgrundlagen:

- Bemessungsgrundlage: §§ 8, 9 GrEStG
- Steuersatz: § 11 GrEStG

## 5 Steuerschuldner

- 7 Der Erwerber und der bisherige Eigentümer eines Grundstücks sind gleichermaßen zur Zahlung der Grunderwerbsteuer verpflichtet (sogenannte Gesamtschuldner). In der Praxis verhält es sich bei Kaufverträgen üblicherweise so, dass der Käufer die Steuer bezahlt. Eine diesbezügliche Vereinbarung wird meist in den notariellen Kaufvertrag aufgenommen.

Das Finanzamt fordert die Grunderwerbsteuer zunächst von demjenigen, der sich im Vertrag zur Übernahme der Grunderwerbsteuer verpflichtet hat. Wird die Grunderwerbsteuer von diesem Vertragspartner nicht gezahlt, kann das Finanzamt den anderen Vertragspartner in Anspruch nehmen.

Rechtsgrundlagen:

- Steuerschuldner: § 13 GrEStG
- Gesamtschuldner: § 44 AO

## 6 Steuerentstehung und Fälligkeit

- 8 Die Grunderwerbsteuer entsteht grundsätzlich mit Verwirklichung des Erwerbsvorgangs, d. h. mit Abschluss des Kaufvertrages. Die Übergabe des Grundstücks, die Grundbucheintragung sowie die Kaufpreiszahlung haben keinen Einfluss auf die Entstehung der Steuer.

Die Grunderwerbsteuer ist einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides zur Zahlung fällig.

Rechtsgrundlagen:

- Entstehung: § 38 AO, § 14 GrEStG
- Fälligkeit: § 15 GrEStG

## 7 Anzeigepflichten und Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung

- 9 Notare und Gerichte sind zur Mitteilung an das für die Grunderwerbsteuer zuständige Finanzamt verpflichtet, wenn sie mit Grundstücksübertragungen befasst waren. Mit einem entsprechenden Vordruck und einer Kopie der Unterlagen zum Eigentumsübergang informieren sie das Finanzamt. Dieses erstellt daraufhin den Steuerbescheid und schickt ihn im Regelfall dem Erwerber zu.

In Sachsen sind vier Finanzämter für die Grunderwerbsteuer zentral zuständig:

- Finanzamt Dresden-Süd  
Rabenerstraße 1 · 01069 Dresden · Tel. 0351 4691-0  
E-Mail: [poststelle@fa-dresden-sued.smf.sachsen.de](mailto:poststelle@fa-dresden-sued.smf.sachsen.de)  
(für die Bezirke der Finanzämter: **Dresden-Nord, Dresden-Süd, Meißen**)
  
- Finanzamt Leipzig I  
Wilhelm-Liebknecht-Platz 3/4 · 04105 Leipzig · Tel. 0341 559-0  
E-Mail: [poststelle@fa-leipzig1.smf.sachsen.de](mailto:poststelle@fa-leipzig1.smf.sachsen.de)  
(für die Bezirke der Finanzämter: **Eilenburg, Leipzig I, Leipzig II**)
  
- Finanzamt Löbau  
Georgewitzer Straße 40 · 02708 Löbau · Tel. 03585 455-0  
E-Mail: [poststelle@fa-loebau.smf.sachsen.de](mailto:poststelle@fa-loebau.smf.sachsen.de)  
(für die Bezirke der Finanzämter: **Bautzen, Görlitz, Hoyerswerda, Löbau, Pirna**)
  
- Finanzamt Schwarzenberg  
Karlsbader Str. 23 · 08340 Schwarzenberg · Tel. 03774 161-0  
E-Mail: [poststelle@fa-schwarzenberg.smf.sachsen.de](mailto:poststelle@fa-schwarzenberg.smf.sachsen.de)  
(für die Bezirke der Finanzämter: **Annaberg, Chemnitz-Mitte, Chemnitz-Süd, Döbeln, Freiberg, Grimma, Mittweida, Oschatz, Plauen, Schwarzenberg, Stollberg, Zschopau, Zwickau**)

Nach Zahlungseingang stellt das Finanzamt die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung aus. Diese ist Voraussetzung für die Eintragung im Grundbuch. Der Grundstückserwerber wird erst mit der Eintragung in das Grundbuch Eigentümer des Grundstücks.

### Rechtsgrundlagen:

- Anzeigepflichten: §§ 18, 19 GrEStG
- Unbedenklichkeitsbescheinigung: § 22 GrEStG

# II. Erbschaft- und Schenkungsteuer

B

- 10 Der unentgeltliche oder teilentgeltliche Übergang von Grundbesitz von Todes wegen (z. B. gesetzlicher oder testamentarischer Erbanfall, Vermächtnis oder Schenkung auf den Todesfall) oder durch Schenkung unter Lebenden unterliegt grundsätzlich der Erbschaftsteuer bzw. Schenkungsteuer.

Zusätzlich zu den in dieser Broschüre enthaltenen Ausführungen enthält die Broschüre »Die Erbschaft- und Schenkungsteuer«, die ebenfalls vom Sächsischen Staatsministerium der Finanzen herausgegeben wird, weitere Erläuterungen. Sie finden diese auch unter [www.publikationen.sachsen.de](http://www.publikationen.sachsen.de).

## Rechtsgrundlagen:

- Steuerpflichtige Vorgänge: § 1 ErbStG
- Persönliche Steuerpflicht: § 2 ErbStG
- Erwerb von Todes wegen: § 3 ErbStG
- Schenkungen unter Lebenden: § 7 ErbStG
- Zweckzuwendungen: § 8 ErbStG

## 1 Verfahrensablauf

### a) Anzeigepflicht und zuständiges Finanzamt

- 11 Der Erwerb eines Grundstücks durch Schenkung oder von Todes wegen muss grundsätzlich innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis des Erwerbs vom Erwerber, bei einer Schenkung auch vom Schenker, beim zuständigen Finanzamt angezeigt werden.

Für die Festsetzung und Erhebung der Erbschaft- und Schenkungsteuer ist das Finanzamt örtlich zuständig, in dessen Bezirk der Erblasser zur Zeit seines Todes oder der Schenker zur Zeit der Ausführung der Schenkung seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt hatte. Ist lediglich der Erwerber Inländer, d. h. wohnt er in Deutschland oder hält er sich gewöhnlich in Deutschland auf, richtet sich die örtliche Zuständigkeit des Finanzamts nach dessen Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt. Sofern weder der Erblasser oder Schenker, noch der Erwerber als Inländer anzusehen sind (Fälle der sogenannten beschränkten Steuerpflicht), ist das Finanzamt örtlich zuständig, in dessen Bezirk sich das erworbene Vermögen befindet.

In Sachsen sind drei Finanzämter für die Erbschaft- und Schenkungsteuer zentral zuständig:

■ Finanzamt Bautzen

Wendischer Graben 3 · 02625 Bautzen · Tel. 03591 488-0

E-Mail: [poststelle@fa-bautzen.smf.sachsen.de](mailto:poststelle@fa-bautzen.smf.sachsen.de)

(für die Bezirke der Finanzämter: **Bautzen, Dresden-Nord, Dresden-Süd, Görlitz, Hoyerswerda, Löbau, Meißen, Pirna**)

■ Finanzamt Chemnitz-Mitte

Str. der Nationen 2-4 · 09111 Chemnitz · Tel. 0371 467-0

E-Mail: [poststelle@fa-chemnitz-mitte.smf.sachsen.de](mailto:poststelle@fa-chemnitz-mitte.smf.sachsen.de)

(für die Bezirke der Finanzämter: **Annaberg, Chemnitz-Mitte, Chemnitz-Süd, Freiberg, Mittweida, Plauen, Schwarzenberg, Stollberg, Zschopau, Zwickau**)

■ Finanzamt Leipzig I

Wilhelm-Liebknecht-Platz 3/4 · 04105 Leipzig · Tel. 0341 559-0

E-Mail: [poststelle@fa-leipzig1.smf.sachsen.de](mailto:poststelle@fa-leipzig1.smf.sachsen.de)

(für die Bezirke der Finanzämter: **Döbeln, Eilenburg, Grimma, Leipzig I, Leipzig II, Oschatz**)

Die Anzeige kann mit einem formlosen Schreiben erfolgen und soll folgende Angaben enthalten:

- Vorname und Familienname, Identifikationsnummer (§ 139b AO), Beruf, Wohnung des Erblassers oder Schenkers und des Erwerbers
- Todestag und Sterbeort des Erblassers oder Zeitpunkt der Ausführung der Schenkung
- Gegenstand und Wert des Erwerbs
- Rechtsgrund des Erwerbs (beispielsweise gesetzliche Erbfolge oder Vermächtnis)
- persönliches Verhältnis des Erwerbers zum Erblasser oder zum Schenker (beispielsweise Verwandtschaft, Schwägerschaft, Dienstverhältnis)
- frühere Zuwendungen des Erblassers oder Schenkers an den Erwerber nach Art, Wert und Zeitpunkt der einzelnen Zuwendung

Neben dem Erwerber und Schenker sind auch andere Einrichtungen (z. B. Gerichte und Notare) im Erb- und Schenkungsfall gegenüber dem Finanzamt anzeigepflichtig.

#### Rechtsgrundlagen:

- Anzeige des Erwerbs: § 30 ErbStG
- Anzeigepflichten: §§ 33, 34 ErbStG
- Örtliche Zuständigkeit: § 35 ErbStG, § 1 Finanzverwaltungszuständigkeitsverordnung



## b) Erklärungspflicht

- 12 Das Finanzamt kann von jedem an einem Erbfall oder einer Schenkung Beteiligten (z. B. Erbe, Vermächtnisnehmer, Schenker und Beschenkter) die Abgabe einer Steuererklärung verlangen. Diese Erklärung muss auf einem Vordruck abgegeben werden, der vom Finanzamt zur Verfügung gestellt wird. Mehrere Erben sind berechtigt, die Erklärung gemeinsam abzugeben. In diesem Fall ist sie von allen Beteiligten zu unterschreiben.

Ist in einem Erbfall ein Testamentsvollstrecker oder Nachlassverwalter vorhanden oder ein Nachlasspfleger bestellt, ist dieser zur Abgabe der Steuererklärung verpflichtet.

Rechtsgrundlage: § 31 ErbStG

### 2 Bewertungsstichtag

- 13 Die Erbschaft- und Schenkungsteuer ist eine Stichtagssteuer. Sie entsteht zu einem bestimmten Zeitpunkt. Bei Erwerben von Todes wegen ist das grundsätzlich der Todestag des Erblassers. Bei Schenkungen unter Lebenden entsteht die Steuer mit dem Zeitpunkt der Ausführung der Schenkung. Die Schenkung eines Grundstücks ist grundsätzlich ausgeführt, sobald der Beschenkte durch die erforderlichen Erklärungen – in der Regel Auflassungserklärung gemäß § 925 BGB und Eintragungsbewilligung gemäß § 19 GBO – in der Lage ist, seine Eintragung im Grundbuch herbeizuführen.

Der Tag, an dem die Steuer entsteht, ist auch für die Bewertung des erworbenen Grundbesitzes maßgeblich (sogenannter Bewertungsstichtag). Wertänderungen, die nach diesem Stichtag eintreten, werden nicht berücksichtigt. Der Bewertungsstichtag hat darüber hinaus auch Bedeutung für die Zusammenrechnung von Erwerben innerhalb von zehn Jahren und die Verjährungsfrist der Steuer.

Rechtsgrundlagen:

- Entstehung der Steuer: § 9 ErbStG
- Bewertungsstichtag: § 11 ErbStG

### 3 Bewertung des Erwerbs

- 14 Die Erbschaft- und Schenkungsteuer wird bei der Übertragung von Grundbesitz nach dem sogenannten Grundbesitzwert bemessen. Dieser wird vom Finanzamt mit einem gesonderten Bescheid festgestellt. Einwendungen gegen die Höhe des festgestellten Wertes können nur durch Einspruch gegen diesen Bescheid und nicht bei der Festsetzung der Erbschaft- und Schenkungsteuer vorgebracht werden.

Die Ermittlung des Grundbesitzwerts richtet sich nach der Grundstücksart und orientiert sich am jeweiligen Verkehrswert.

#### Rechtsgrundlagen:

- Bewertung: § 12 ErbStG
- Gesonderte Feststellungen: §§ 151, 157 BewG
- Bindungswirkung von Feststellungsbescheiden: § 351 AO

### 4 Abzug von Schulden und Lasten

- 15 Vom Grundbesitzwert können Schulden und Lasten, die im Zusammenhang mit dem Erbfall auf den Erwerber des Grundbesitzes übergegangen sind, abgezogen werden. Im Rahmen einer Schenkung vom Erwerber übernommene Schulden und Lasten stellen ein Teilentgelt für den Erwerb dar. Schenkungsteuer fällt hier nur für den verbleibenden, unentgeltlich übertragenen Teil an. Gleiches gilt für andere gemischte Schenkungen und Schenkungen unter einer Auflage. Wegen der Wechselwirkungen, insbesondere zur Grunderwerbsteuer, empfiehlt es sich, in diesen Fällen steuerfachkundigen Rat einzuholen.

Nicht abzugsfähig sind Schulden und Lasten, soweit sie mit Grundbesitz im Zusammenhang stehen, der nicht der Besteuerung nach dem Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz unterliegt.

Rechtsgrundlage: § 10 ErbStG

### 5 Steuerbefreiungen

- 16 Im Zusammenhang mit Grundstücken gibt es insbesondere bei Übertragungen zwischen Ehegatten und Lebenspartnern oder Eltern und Kindern diverse Steuerbefreiungen. Dazu gehören z. B.:
- Schenkungen, bei denen ein Ehegatte oder eingetragener Lebenspartner dem anderen Eigentum oder Miteigentum an einem bebauten Grundstück verschafft, soweit darin eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird (Familienheim). Entsprechendes gilt, wenn ein Ehegatte den anderen von eingegangenen Verpflichtungen in Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung eines solchen Familienheims freistellt oder den nachträglichen Herstellungs- oder Erhaltungsaufwand für ein Familienheim trägt.  
Die Steuerbefreiung ist an keine Selbstnutzungsfrist geknüpft.
  - Der Erwerb des Eigentums oder Miteigentums an einem bebauten Grundstück durch den Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartner von Todes wegen, soweit der Erblasser darin bis zum Erbfall eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat.  
Die Steuerbefreiung setzt voraus, dass der überlebende Ehegatte oder eingetragene Lebenspartner die Wohnung in den folgenden zehn Jahren zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Gibt dieser überlebende Ehegatte die Selbstnutzung innerhalb des Zehnjahreszeitraums auf, entfällt die Steuer

befreiung rückwirkend. Bei zwingenden Gründen für die Aufgabe der Selbstnutzung, etwa bei Pflegebedürftigkeit, wird keine Nachversteuerung durchgeführt.

- Der Erwerb des Eigentums oder Miteigentums an einem bebauten Grundstück durch ein Kind oder Stiefkind des Erblassers bzw. ein Kind der vorgenannten Personen, wenn diese bereits vor dem Erblasser verstorben sind, von Todes wegen, soweit der Erblasser darin bis zum Erbfall eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat oder die er aus zwingenden Gründen nicht mehr selbst nutzen konnte. Die Steuerbefreiung setzt voraus, dass der Erwerber die Wohnung in den folgenden zehn Jahren zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Bei einer Wohnfläche von mehr als 200 Quadratmetern wird nur der anteilige Wert der Wohnung steuerfrei gestellt.  
Gibt der Erwerber die Selbstnutzung innerhalb des Zehnjahreszeitraums auf, entfällt die Steuerbefreiung rückwirkend. Bei zwingenden Gründen für die Aufgabe der Selbstnutzung, etwa bei Pflegebedürftigkeit, wird keine Nachversteuerung durchgeführt.
- Grundstücke, die Eltern oder Großeltern ihren Nachkommen durch Schenkung oder Übergabevertrag zugewandt hatten und die an diese Personen von Todes wegen zurückfallen.
- Unter bestimmten Voraussetzungen Zuwendungen an Bund, Land oder Gemeinden, Religionsgemeinschaften und jüdische Kultusgemeinden, steuerbefreite inländische Körperschaften, Parteien und politische Vereine ohne Parteiencharakter (z. B. Wählervereinigungen).
- 10 % des Werts eines Grundstücks oder Grundstücksteils, das zu Wohnzwecken vermietet ist.

#### Rechtsgrundlagen:

- Steuerbefreiungen: § 13 ErbStG
- Steuerbefreiung für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke: § 13d ErbStG

## 6 Freibeträge

- 17 Von dem Erwerb können je nach dem persönlichen Verhältnis (z. B. Verwandtschaftsgrad) des Erwerbers zum Erblasser bzw. Schenker Freibeträge in unterschiedlicher Höhe abgezogen werden. Sie betragen bei
- Ehegatten und eingetragenen Lebenspartnern 500.000 €. Zusätzlich wird unter bestimmten Voraussetzungen ein Versorgungsfreibetrag bis zu 256.000 € gewährt.
  - Kindern und Stiefkindern 400.000 €. Zusätzlich wird unter bestimmten Voraussetzungen ein Versorgungsfreibetrag bis zu 52.000 € gewährt.
  - Kindern verstorbener Kinder und Stiefkinder 400.000 €.
  - Enkeln, soweit sie nicht Kinder und Stiefkinder verstorbener Kinder und Stiefkinder sind, 200.000 €.
  - weiteren Abkömmlingen, wie z. B. Urenkeln, 100.000 €.
  - Eltern und Großeltern 100.000 € bei Erwerben von Todes wegen bzw. 20.000 € bei Schenkungen.
  - allen übrigen Erwerbern 20.000 €.

Dabei kann der Freibetrag einem Erwerber innerhalb von zehn Jahren nur einmal für Erwerbe von der gleichen Person gewährt werden. Dies gilt auch dann, wenn es innerhalb dieses Zeitraums zu einer Schenkung und einem Erwerb von Todes wegen von der gleichen Person kommt.

**Rechtsgrundlagen:**

- Berücksichtigung früherer Erwerbe: § 14 ErbStG
- Freibeträge: § 16 ErbStG
- Besonderer Versorgungsfreibetrag: § 17 ErbStG

**7 Steuerklassen und Steuersätze**

18 Die Steuer wird nach drei unterschiedlichen Steuerklassen erhoben.

- **Steuerklasse I**  
Gilt für Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Kinder und Stiefkinder, sowie die Kinder der Kinder und Stiefkinder (z. B. Enkel und Urenkel). Bei Erwerben von Todes wegen fallen auch Eltern und Großeltern in diese Steuerklasse.
- **Steuerklasse II**  
Gilt für Stiefeltern, Geschwister, Kinder von Geschwistern, Schwiegerkinder, Schwiegereltern, geschiedene Ehegatten und Lebenspartner einer aufgehobenen Lebensgemeinschaft. Bei Schenkungen fallen auch Eltern und Großeltern in diese Steuerklasse.
- **Steuerklasse III**  
Gilt für alle übrigen Personen.

Die Erbschaftsteuer ist nach der Höhe des steuerpflichtigen Erwerbs und der Steuerklasse gestaffelt:

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs bis einschließlich ... €	Prozentsatz in der Steuerklasse		
	I	II	III
75.000	7	15	30
300.000	11	20	30
600.000	15	25	30

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs bis einschließlich ... €	Prozentsatz in der Steuerklasse		
	I	II	III
6 Millionen	19	30	30
13 Millionen	23	35	50
26 Millionen	27	40	50
über 26 Millionen	30	43	50

Rechtsgrundlagen:

- Steuerklassen: § 15 ErbStG
- Steuersätze: § 19 ErbStG

## 8 Steuerschuldner

19 Steuerschuldner ist der Erwerber, bei einer Schenkung auch der Schenker.

Rechtsgrundlage: § 20 ErbStG

## 9 Stundung der Steuer für Wohngrundstücke

20 Über die Regelungen einer allgemein möglichen Steuerstundung nach den Vorschriften der AO hinaus sieht das ErbStG für besondere Fälle weitere Möglichkeiten der Stundung vor.

Die auf den Erwerb eines zu Wohnzwecken vermieteten Grundstücks entfallende Erbschaft- oder Schenkungsteuer wird auf Antrag bis zu zehn Jahre gestundet, soweit die Steuer ansonsten nur durch die Veräußerung des Objekts beglichen werden könnte.

Gleiches gilt für den Erwerb eines Ein- oder Zweifamilienhauses oder einer Eigentumswohnung, solange der Erwerber darin wohnt. Gibt der Erwerber die Selbstnutzung auf, wird die Stundung nur weiter gewährt, wenn die eingangs genannten Voraussetzungen vorliegen; sie endet, wenn das Objekt verschenkt wird.

Rechtsgrundlagen:

- Stundung: § 222 AO, § 28 ErbStG
- Höhe und Berechnung der Zinsen: § 238 AO

# III. Umsatzsteuer

## 1 Steuerbefreiung

- 21 Beim Erwerb von Grundstücken und Gebäuden fällt aufgrund der Umsatzsteuerbefreiung grundsätzlich keine Umsatzsteuer an.

Rechtsgrundlage: § 4 Nummer 9 Buchst. a UStG

## 2 Verzicht auf Steuerbefreiung

- 22 Der Erwerb von Grundstücken und Gebäuden kann jedoch mit Umsatzsteuer belastet sein, wenn der Veräußerer der Grundstücke, einschließlich Gebäude und Eigentumswohnungen, auf die bei Grundstücksveräußerungen einschlägige Steuerfreiheit verzichtet (siehe Randnummer 21). Der Verzicht auf die Steuerbefreiung muss in dem notariell zu beurkundenden Vertrag erklärt werden.

Rechtsgrundlage: § 9 UStG

## 3 Übergang der Steuerschuld

- 23 Verzichtet der Verkäufer auf die Umsatzsteuerbefreiung und optiert damit zur Steuerpflicht für Grundstückslieferungen, geht die Steuerschuld auf den Leistungsempfänger über, wenn er ein Unternehmer oder eine juristische Person ist.

Rechtsgrundlage: § 13b UStG

## 4 Vorsteuerabzug

- 24 Erwirbt ein Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes ein Grundstück, kann er die hierfür in Rechnung gestellte Umsatzsteuer aus Eingangsleistungen als sogenannte Vorsteuer abziehen. Neben einem gegebenenfalls steuerpflichtigen Kaufpreis (siehe Randnummer 22) kommen ferner Notarkosten, Erschließungskosten oder allgemeine Erwerbsnebenkosten in Betracht.

Voraussetzung für den Vorsteuerabzug ist, dass mit dem Grundstück bzw. dem Gebäude Umsätze getätigt werden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Letzteres ist z. B. dann der Fall, wenn das erworbene Grundstück oder Gebäude unter Verzicht auf die an sich gegebene Steuerbefreiung steuerpflichtig vermietet wird (siehe Randnummer 112). Wird das Grundstück nur zum Teil steuerpflichtig verwendet, so ist nur der Teil der jeweiligen Vorsteuerabzugsbeträge abziehbar, der der steuerpflichtigen Verwendung wirtschaftlich zuzurechnen ist.

#### Rechtsgrundlagen:

- Vorsteuerabzug: § 15 UStG
- Berichtigung des Vorsteuerabzugs: § 15a UStG

# IV. Grundsteuer

- 25 Für die Grundsteuer sind die Verhältnisse am 1. Januar eines jeden Jahres maßgeblich (siehe Randnummer 120). Der Erwerber schuldet die Grundsteuer gegenüber der Gemeinde deshalb erst im Jahr nach dem Erwerb. Die Gemeinde erlässt dazu einen Grundsteuerbescheid.

Oft wird in Kaufverträgen vereinbart, dass der Käufer die Grundsteuer ab dem Übergang des Besitzes zu tragen hat. Dies sind rein privatrechtliche Regelungen zwischen Käufer und Verkäufer, die sich nicht auf die Zahlungspflicht des bisherigen Eigentümers gegenüber der Gemeinde auswirken. In diesen Fällen erstattet der Käufer dem Verkäufer den anteiligen Grundsteuerbetrag.

## Rechtsgrundlagen:

- Stichtag, Entstehung der Steuer: § 9 GrStG
- Steuerschuldner: § 10 GrStG
-



# Nutzung der Immobilien C

- 26 Eigentum an einer Immobilie zieht vielfältige Verpflichtungen nach sich. Abhängig von der Nutzung eines Grundstücks ergeben sich unterschiedliche steuerliche Konsequenzen.

In dieser Broschüre werden insbesondere die steuerrechtlichen Folgen aus der Nutzung von privatem Grundbesitz dargestellt. Die zutreffende steuerliche Behandlung von betrieblichen Immobilien kann nur am Rande behandelt werden. Hierzu empfiehlt es sich steuerfachkundigen Rat in Anspruch zu nehmen.

# 1. Einkommensteuer

## 1 Allgemeines

27 Jede natürliche Person, die im Inland einen Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt hat, ist in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig. Dabei kommt es weder auf die Staatsbürgerschaft noch auf das Alter der Person an. Der deutschen Einkommensteuer unterliegen

- Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft,
- Einkünfte aus Gewerbebetrieb,
- Einkünfte aus selbständiger Arbeit,
- Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit,
- Einkünfte aus Kapitalvermögen,
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie
- sonstige Einkünfte.

Die unbeschränkte Einkommensteuerpflicht erstreckt sich auf sämtliche inländische und ausländische Einkünfte, soweit keine abweichenden Regelungen, beispielsweise durch ein Doppelbesteuerungsabkommen oder eine zwischenstaatliche Vereinbarung, bestehen.

Einnahmen, die aus der Nutzung von Grundbesitz erzielt werden, sowie die damit im Zusammenhang stehenden Ausgaben sind bei der Einkunftsart zu berücksichtigen, zu der sie gehören.

Wird privater Grundbesitz entgeltlich zur Nutzung überlassen, werden hieraus in der Regel Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt. Diese unterliegen in Höhe des Überschusses der Einnahmen über die Werbungskosten der Einkommensteuer. Übersteigen die Ausgaben die Einnahmen können die Einkünfte auch negativ sein. Verluste aus Vermietung und Verpachtung können steuerlich aber nur berücksichtigt werden, wenn dennoch insgesamt gesehen die Absicht besteht, über die Dauer der Vermietung einen Überschuss zu erzielen (siehe Randnummern 30 ff.). Verluste aus Vermietung und Verpachtung können mit übrigen Einkünften verrechnet werden.

Die unentgeltliche Überlassung sowie die Selbstnutzung einer eigenen Wohnung unterliegen nicht der Einkommensbesteuerung. Die durch Wohneigentum ersparten Mieten werden nicht als Einnah

men angesehen. Wenn die Überlassung unentgeltlich erfolgt, also keine Miete verlangt wird, wird das Finanzamt ebenfalls keine »fiktiven« Einnahmen aus Vermietung ansetzen. Die mit der eigenen Wohnung oder einer unentgeltlichen Überlassung zusammenhängenden Ausgaben können in Folge dessen jedoch auch nicht steuermindernd berücksichtigt werden. Sie gehören zur steuerlich nicht relevanten privaten Lebensführung und werden durch die Berücksichtigung des steuerlichen Existenzminimums im Rahmen des Grundfreibetrags pauschal abgegolten.

Für bestimmte Maßnahmen an eigengenutzten Wohnungen werden besondere Begünstigungen gewährt. Für einzelne Ausgaben kann ein Abzug als Sonderausgabe oder außergewöhnliche Belastung möglich sein. Gegebenenfalls kommen darüber hinaus Steuerermäßigungen in Betracht (siehe Randnummern 90 ff.).

#### Rechtsgrundlagen:

- Steuerpflicht: § 1 EStG
- Einkünfte: § 2 EStG
- Ausgaben der privaten Lebensführung: § 12 Nummer 1 EStG
- Wohnsitz: § 8 AO
- Gewöhnlicher Aufenthalt: 9 AO

## 2 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

### a) Allgemeines

28 Zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung führt insbesondere die zeitlich befristete entgeltliche Überlassung von

- unbebauten Grundstücken,
- bebauten Grundstücken,
- Gebäudeteilen (z. B. Wohnungen oder einzelnen Zimmern im ansonsten selbst genutzten Haus),
- grundstücksgleichen Rechten (z. B. Erbbaurechte).

Dabei kommt es nicht darauf an, ob der Vermieter oder Verpächter Eigentümer der überlassenen Immobilie ist. Auch eine Untervermietung führt zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Ebenso führen nur kurzfristige Vermietungen, z. B. über Internet-Plattformen, in der Regel zu steuerlich relevanten Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.

Einkünfte aus der Vermietung oder Verpachtung von Grundbesitz sind vorrangig anderen Einkunftsarten zuzurechnen, soweit sie zu diesen gehören. Die Nutzung des Mieters bzw. Pächters ist für die Frage der Einkunftsart beim Vermieter/Verpächter irrelevant.

### Beispiele:

- Einkünfte aus einem Hotelbetrieb sind vorrangig Einkünfte aus Gewerbebetrieb.
- Die Vermietung von Werkwohnungen durch einen Gewerbetreibenden an dessen Arbeitnehmern ist dessen gewerblichen Einkünften zuzuordnen.
- Verpachtet ein Landwirt einzelne Flächen seines Landwirtschaftsbetriebs, gehören die Pachteinahmen vorrangig zu seinen Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft.

### Rechtsgrundlagen:

- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung: § 21 EStG
- Mietvertrag: § 535 BGB
- Pachtvertrag: § 581 BGB

### b) Vereinfachungsregelung

- 29 Werden Teile von ansonsten insgesamt selbst genutztem Wohneigentum vorübergehend vermietet, kann aus Vereinfachungsgründen von der Besteuerung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgesehen werden, wenn die Einnahmen eine Höchstgrenze von 520 € im Kalenderjahr nicht übersteigen. Die Vereinfachungsregelung kann auch bei einer vorübergehenden Untervermietung von Teilen einer angemieteten Wohnung, die im Übrigen selbst genutzt wird, angewandt werden.

Rechtsgrundlage: R 21.2 EStR

### c) Einkunftserzielungsabsicht

#### *Allgemeines zur Einkunftserzielungsabsicht*

- 30 Eine einkommensteuerrechtlich relevante Tätigkeit setzt die Absicht voraus, auf Dauer gesehen nachhaltig Überschüsse zu erzielen. Verluste, die aus der Vermietung oder Verpachtung von privatem Grundvermögen in einzelnen Jahren entstehen, können nur dann einkommensteuerlich berücksichtigt werden, wenn subjektiv die Absicht besteht, insgesamt ein positives Gesamtergebnis aus der entgeltlichen Überlassung des Grundbesitzes zu erzielen.

Bei der Vermietung mehrerer Gebäude oder Gebäudeteile muss für jedes einzelne Mietobjekt die Absicht, Überschüsse zu erzielen, gegeben sein. Dies gilt auch, wenn sich die Objekte auf demselben Grundstück befinden oder ein einheitlicher Mietvertrag abgeschlossen wurde.

Die Einkunftserzielungsabsicht kann jederzeit sowohl begründet werden als auch wegfallen. Deshalb ist das Vorliegen der notwendigen Einkunftserzielungsabsicht, z. B. bei erneuter Vermietung nach Auszug des Mieters oder geänderten Mietvereinbarungen, stets erneut zu beurteilen.

Die objektive Feststellungslast für das Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht trägt der Steuerpflichtige.

Für die Beurteilung der Einkunftserzielungsabsicht ist grundsätzlich nicht ausschlaggebend, ob an fremde Dritte oder an Angehörige vermietet wird (siehe Randnummer 38).

### *Auf Dauer angelegte Vermietung*

- 31 Bei einer auf Dauer angelegten Vermietung von Wohnungen (z. B. bei unbefristet abgeschlossenem Mietvertrag) kann regelmäßig und ohne weitere Prüfung vom Vorliegen einer Einkunftserzielungsabsicht ausgegangen werden.

Im Einzelfall kann dennoch die Notwendigkeit bestehen, die Einkunftserzielungsabsicht auf Verlangen des Finanzamtes nachzuweisen. Ein solcher Ausnahmefall liegt beispielsweise vor, wenn eine Wohnung derart aufwendig gestaltet oder ausgestattet ist, dass die erzielbare Miete den besonderen Wohnwert offensichtlich nicht angemessen widerspiegelt.

### *Nicht auf Dauer angelegte Vermietung*

- 32 Gegen das Vorliegen einer Einkunftserzielungsabsicht spricht eine nicht auf Dauer angelegte Vermietungstätigkeit z. B. bei

- Beteiligung an einem Mietkaufmodell,
- Beteiligung an einem Bauherrenmodell mit Rückkaufangebot oder Verkaufsgarantie,
- Abschluss eines Zeitmietvertrags,
- einer entsprechend kurzen Fremdfinanzierung oder
- der Suche nach einem Käufer schon kurze Zeit nach der Anschaffung oder Herstellung des Gebäudes.

Regelmäßig muss davon ausgegangen werden, dass keine Einkunftserzielungsabsicht vorliegt, wenn ein bebautes Grundstück oder eine Wohnung innerhalb von fünf Jahren seit der Anschaffung oder Herstellung veräußert oder selbst genutzt wird und innerhalb dieser kurzen Zeit lediglich Verluste erzielt wurden.

### *Verbilligte Überlassung einer Wohnung*

- 33 Wird eine Wohnung verbilligt überlassen, steht meist nicht die Absicht Einkünfte zu erzielen im Vordergrund. Oft sind auch private, außersteuerliche Motivationen Grundlage der vertraglichen Vereinbarungen.

Beträgt daher das Entgelt bei einer Wohnungsvermietung weniger als 50 % der ortsüblichen Marktmiete, ist die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Für den unentgeltlich überlassenen Teil ist ein Werbungskostenabzug nicht möglich.

Beträgt das Entgelt bei einer Wohnungsüberlassung mindestens 50 %, aber weniger als 66 % der ortsüblichen Miete ist die Einkunftserzielungsabsicht anhand einer Totalüberschussprognose zu prüfen. Ist diese positiv, können die Werbungskosten in voller Höhe abgezogen werden. Führt die Totalüberschussprognose zu einem negativen Ergebnis, ist das Mietverhältnis in einen entgeltlichen und unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Für den unentgeltlichen Teil können keine Werbungskosten geltend gemacht werden.

Vergleichswert ist die ortsübliche Miete. Diese umfasst die ortsübliche Kaltmiete für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten. Die ortsübliche Miete ist dem von der jeweiligen Stadt oder Gemeinde erstellten Mietspiegel zu entnehmen. Ist ein Mietspiegel nicht vorhanden, kann die ortsübliche Marktmiete auch durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Auskunft aus einer Mietdatenbank oder unter Zugrundelegung der Entgelte für mindestens drei vergleichbare Wohnungen ermittelt werden. Existiert lediglich ein veralteter Mietspiegel, ist es hilfsweise möglich, die aktuelle ortsübliche Miete durch eine Indexierung mit einer Preissteigerung von 1,15 % pro Jahr, ausgehend vom letzten Geltungsjahr des Mietspiegels, zu ermitteln.

### *Vermietung von Ferienwohnungen*

- 34 Wird eine Ferienwohnung ausschließlich an wechselnde Feriengäste überlassen und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehalten, erfolgt die Vermietung in der Regel mit der Absicht Überschüsse zu erzielen.

Wird die Ferienwohnung jedoch auch selbst genutzt, ist die Einkunftserzielungsabsicht stets zu überprüfen.

Eine Selbstnutzung liegt vor, wenn die Ferienwohnung selbst genutzt oder unentgeltlich Dritten zur Nutzung überlassen wird. Kurzfristige Aufenthalte zu Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten, zur Schlüsselübergabe oder allgemeinen Kontrolle sowie für die Teilnahme an Eigentümerversammlungen sind keine Selbstnutzung.

Leerstandszeiten sind im Wege der Schätzung entsprechend dem Verhältnis der tatsächlichen Selbstnutzung zur tatsächlichen Vermietung aufzuteilen. Wurde die Vermietung einem nicht nahestehenden Vermittler (z. B. Vermietungsagentur, Reiseveranstalter oder Kurverwaltung) übertragen, ist nur die für die eigene Nutzung bereitgehaltene Zeit der Selbstnutzung zuzurechnen.

## *Leerstehende Immobilie*

- 35 Auch bereits vor der erstmaligen Erzielung von Einnahmen können Ausgaben als vorab entstandene Werbungskosten abgezogen werden. Voraussetzung ist, dass ein endgültiger Entschluss zur dauerhaften Vermietung gefasst wurde und damit bereits eine Einkunftserzielungsabsicht vorliegt.

Hat sich der Eigentümer bei Erwerb einer Immobilie noch nicht entschieden, ob er diese vermieten, selbst nutzen oder veräußern möchte, ist dies ein gegen die Einkunftserzielungsabsicht sprechendes Beweisanzeichen. Sind bei mehrjähriger Renovierung Bemühungen zur Fertigstellung nicht erkennbar, spricht dies ebenfalls gegen das Vorliegen einer Einkunftserzielungsabsicht.

Steht eine Wohnung nach vorheriger auf Dauer angelegter Vermietung leer, können die nachträglich anfallenden Ausgaben so lange als Werbungskosten abgezogen werden, wie der Entschluss, mit der Wohnung Einkünfte zu erzielen, nicht endgültig aufgegeben wurde. Voraussetzung für das Fortbestehen der Einkunftserzielungsabsicht ist jedoch, dass sich der Eigentümer ernsthaft und nachhaltig um eine Vermietung der leerstehenden Wohnung bemüht. Dies ist in geeigneter Weise, z. B. durch die Einschaltung eines Maklers, Zeitungsinserate oder Vereinbarungen von Besichtigungsterminen, nachzuweisen.

Je länger der Zeitraum andauert, in dem keine Einnahmen erzielt werden, umso mehr spricht dies gegen das Vorliegen einer Einkunftserzielungsabsicht und umso höhere Anforderungen sind an die entsprechende Glaubhaftmachung des Eigentümers zu stellen. Zweifel an einer behaupteten Vermietungsabsicht gehen zulasten des Steuerpflichtigen.

## *Unbebaute Grundstücke*

- 36 Bei der Vermietung von unbebauten Grundstücken wird das Vorliegen einer Einkunftserzielungsabsicht stets durch das Finanzamt geprüft, unabhängig davon, ob die Vermietung auf Dauer oder lediglich befristet erfolgt.

## *Überschussprognose*

- 37 Sprechen Beweisanzeichen gegen das Vorliegen einer Einkunftserzielungsabsicht kommt es für die steuerliche Anerkennung des Mietverhältnisses darauf an, ob aus der Vermietung innerhalb des Zeitraums der tatsächlichen Vermögensnutzung ein Totalüberschuss erzielt werden kann. Hierzu ist durch den Steuerpflichtigen eine Prognose zu erstellen, in der die während der voraussichtlichen Dauer der Vermögensnutzung vermutlich erzielbaren steuerpflichtigen Einnahmen und anfallenden Werbungskosten einbezogen werden. Bereits vergangene Jahre können für diese Schätzung Anhaltspunkte geben. Der Prognosezeitraum umfasst 30 Jahre ab der Anschaffung oder Herstellung des Gebäudes bzw.



ab Beendigung einer vorangegangenen Selbstnutzung . Bei einer zeitlichen Befristung des Mietvertrags ist der entsprechend kürzere Zeitraum berücksichtigen.

Bei Ferienwohnungen sind in die Prognose nur die Ausgaben einzubeziehen, die auf Zeiträume entfallen, in denen die Ferienwohnung an Feriengäste vermietet oder zur Vermietung bereitgehalten wurde. Ausgaben, die sowohl durch die Selbstnutzung als auch durch die Vermietung veranlasst sind (z. B. Schuldzinsen, Gebäudeabschreibung, Abgaben, Versicherungsbeiträge oder Erhaltungsaufwendungen), sind im Verhältnis der Zeiträume der Vermietung und der Selbstnutzung zueinander aufzuteilen.

#### Rechtsgrundlagen:

- Teilentgeltliche Überlassung: § 21 Absatz 2 EStG
- Einkunftserzielung: Bundesministerium der Finanzen, Schreiben vom 8. Oktober 2004, BStBl I S. 933

#### d) Mietverhältnisse zwischen Angehörigen

- 38 Mietverhältnisse zwischen Angehörigen, wie Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnern oder mit unterhaltsberechtigten Kindern, führen nur dann zu einkommensteuerlich relevanten Einkünften, wenn diese dem zwischen fremden Dritten Üblichen entsprechen. Anderenfalls ist davon auszugehen, dass die Überlassung einer Immobilie an den Angehörigen aus privaten, steuerlich unbeachtlichen Gründen erfolgte. Die hieraus entstehenden Ausgaben können dann steuerlich nicht berücksichtigt werden.

Die steuerliche Anerkennung von Mietverträgen zwischen Angehörigen setzt voraus, dass diese

- zivilrechtlich wirksam zustande gekommen sind,
- tatsächlich wie vereinbart durchgeführt werden und
- inhaltlich dem zwischen Fremden Üblichen entsprechen.

Nicht jede Abweichung vom Üblichen schließt notwendigerweise die steuerrechtliche Anerkennung des Mietverhältnisses aus. Voraussetzung ist aber, dass zumindest die konkret bestimmte Mietsache und die Höhe der zu entrichtenden Miete klar und eindeutig vereinbart sowie das Mietverhältnis entsprechend dem Vereinbarten durchgeführt wurde. Diese Anforderungen gelten auch für nachträgliche Vertragsänderungen wie z. B. Mietanpassungen.

Mietverträge mit Angehörigen können auch steuerlich anerkannt werden, wenn eine Unterhaltsverpflichtung besteht und die Miete aus den geleisteten Unterhaltszahlungen erbracht wird. Eine gegebenenfalls verbilligte Vermietung schließt die steuerliche Anerkennung ebenfalls nicht aus. Die allgemeinen Grundsätze – insbesondere bei einer teilentgeltlichen Überlassung – sind jedoch zu berücksichtigen (siehe Randnummer 33).

Gegen eine Fremdüblichkeit spricht es, wenn die Mietzahlungen entgegen der vertraglichen Vereinbarung nicht regelmäßig, sondern in einem späteren Jahr in einem Betrag gezahlt werden oder aufgrund der finanziellen Lage des Mieters nicht feststeht, dass die Miete tatsächlich aus dem Vermögen des Mieters in das des Vermieters gelangt. Steuerlich nicht anzuerkennen sind zudem regelmäßig Mietverträge mit volljährigen unterhaltsberechtigten Kindern über Wohnräume im Haus der Eltern, die keine abgeschlossene Wohnung bilden. Wechselseitige Vermietungen sind gestaltungsmisbräuchlich und können damit steuerlich nicht berücksichtigt werden.

Die Voraussetzungen für ein steuerlich anzuerkennendes Vertragsverhältnis sind durch den Vermieter nachzuweisen. An den Nachweis werden umso strengere Anforderungen gestellt, je mehr die Umstände auf eine private Veranlassung hindeuten.

#### Rechtsgrundlagen:

- Verbilligte Überlassung: § 21 Absatz 2 EStG, R 21.3, 21.4 EStR
- Gestaltungsmissbrauch: § 42 AO

#### e) Miteigentum

- 39 Schließen sich mehrere Personen zusammen, um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu erzielen, sind sie gemeinsam Träger von Rechten und Pflichten aus dem Mietverhältnis. Sie erzielen also gemeinsam Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Zivilrechtlich kann dies unterschiedlich ausgestaltet sein, z. B. in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), Bruchteilsgemeinschaft oder Erbengemeinschaft.

Die Einkünfte aus der Nutzungsüberlassung in Gemeinschaft werden den Beteiligten grundsätzlich nach dem Verhältnis der zivilrechtlich anzusetzenden Anteile zugerechnet. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn bürgerlich-rechtlich wirksame abweichende Vereinbarungen getroffen wurden, für die wirtschaftlich vernünftige Gründe vorliegen, die grundstücksbezogen sind.

Absetzungen für Abnutzung, erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen können stets nur demjenigen zugerechnet werden, der die Anschaffungs- oder Herstellungskosten getragen hat.

Die Einkünfte aus der Gemeinschaft werden in einem besonderen Verfahren gesondert und einheitlich festgestellt. Dabei werden den Feststellungsbeteiligten die gemeinschaftlich erzielten Einkünfte anteilig zugerechnet. Besondere Einnahmen und Ausgaben, die z. B. durch die Beteiligung an der Gesellschaft veranlasst sind (sogenannte Sondereinnahmen bzw. Sonderwerbungskosten), werden dem einzelnen Beteiligten gesondert zugerechnet. Zuständig ist das Finanzamt, in dessen Bereich das betreffende Grundstück liegt. Die Beteiligten sind verpflichtet eine Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung zu übermitteln. Hat ein Erklärungspflichtiger bereits eine Feststellungserklärung abgegeben, sind die anderen Beteiligten insoweit von der Erklärungspflicht befreit. In Fällen von

geringer Bedeutung kann vom Finanzamt auf eine gesonderte und einheitliche Feststellung verzichtet werden. Dies ist beispielsweise bei Mieteinkünften von zusammenveranlagten Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartnern gegeben, wenn die Einkünfte verhältnismäßig einfach zu ermitteln sind und die Aufteilung feststeht.

Schließt nur eine Person der Gemeinschaft den Mietvertrag ab, sind ihr die erzielten Einkünfte in der Regel allein zuzurechnen. Eine gesonderte und einheitliche Feststellung wird dann nicht durchgeführt.

Neben einer gemeinschaftlichen Fremdvermietung ist eine weitere Eigennutzung (z. B. zu eigenen Wohn- oder betrieblichen Zwecken) durch einzelne Beteiligte nicht ausgeschlossen. Werden einem Beteiligten ausschließlich Räume überlassen, die hinsichtlich der Fläche seinem Anteil entsprechen, ist dieses Mietverhältnis jedoch steuerlich nicht anzuerkennen. Einnahmen und Ausgaben bleiben insoweit steuerlich unberücksichtigt. Übersteigt die an einen Beteiligten entgeltlich überlassene Fläche die ihm entsprechend seinem Anteil zuzurechnende Fläche, kann das Mietverhältnis hinsichtlich des übersteigenden Teils steuerlich anerkannt werden. Einnahmen und Werbungskosten sind insoweit in die Ermittlung der Einkünfte einzubeziehen. Der anmietende Beteiligte erzielt in keinem Fall Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung »an sich selbst«.

#### Rechtsgrundlagen:

- Gesonderte und einheitliche Feststellung: §§ 179 ff. AO
- Miteigentum: R 21.6 EStR

#### f) Einnahmen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung

- 40 Als Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sind alle Nutzungsentgelte für die Überlassung des Mietobjekts einschließlich mitüberlassenen Mobiliars anzusetzen, unabhängig von deren Bezeichnung. Maßgeblich ist der wirtschaftliche Zusammenhang der Einnahmen mit der Nutzungsüberlassung.

##### *ABC der Einnahmen*

- 41 **Abstandszahlungen**  
Zahlungen, die wegen übermäßiger Beanspruchung, vertragswidriger Vernachlässigung oder Vorenthaltung einer Miet- oder Pachtsache geleistet werden, sowie Abstandszahlungen für die Entlassung aus einem Vertrag sind Einnahmen.
- 42 **Dienstleistungen**  
Neben den Miet- und Pachteinahmen gehören auch Leistungen die nicht Geldzahlungen sind, wie z. B. Dienstleistungen des Mieters, zu den Einnahmen. Trägt der Mieter Kosten für Instandhaltung

oder Schönheitsreparaturen, liegen aus Vereinfachungsgründen keine Einnahmen vor. Im Gegenzug kann der Vermieter die Erhaltungsaufwendungen aber auch nicht als Werbungskosten abziehen.

#### 43 Erbbauzins

Der Erbbauzins für ein Erbbaurecht an einem privaten Grundstück ist eine Einnahme aus Vermietung und Verpachtung.

#### 44 Guthabenzinsen

Guthabenzinsen aus einem Bausparvertrag gehören zu den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung, wenn sie z. B. in einem engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerb eines vermieteten Grundstücks stehen. Zinsen, die Beteiligte einer Wohnungseigentümergeinschaft aus der Anlage der Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrückstellung) erzielen, sind dagegen Einkünfte aus Kapitalvermögen.

#### 45 Mieterzuschuss

Beteiligt sich der Mieter an den Herstellungskosten des Gebäudes oder lässt der Mieter die Mieträume auf seine Kosten herrichten und einigt er sich mit dem Vermieter, dass die Kosten ganz oder teilweise verrechnet werden, ist dieser sogenannte Mieterzuschuss wie eine Mietvorauszahlung zu behandeln. Es entstehen in der Regel Einnahmen in Höhe der tatsächlich gezahlten Miete zuzüglich des anteiligen Vorauszahlungsbetrags. Wird das Gebäude während des Verteilungszeitraums veräußert oder nicht mehr vermietet, ist der noch nicht berücksichtigte Teil der Mietvorauszahlung abschließend als Einnahme anzusetzen.

#### 46 Mietkaution

Behält der Vermieter für die Dauer des Mietverhältnisses eine Mietkaution ein, ist diese weiterhin wirtschaftlich dem Mieter zuzurechnen. Sie führt erst dann zu Mieteinnahmen, wenn sie bei Beendigung des Mietvertrags einbehalten wird.

#### 47 Umlagen

Von den Mietern vereinnahmte Umlagen und Nebenentgelte, die der Vermieter für die Neben- und Betriebskosten erhebt, sind als Einnahmen zu berücksichtigen. Die Rückzahlung von zu hoch geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen an die Mieter führt beim Vermieter zu negativen Einnahmen, die die positiven Einnahmen mindern. Entsprechendes gilt für die Rückzahlung von Mieten.

#### 48 Umsatzsteuer

Im Falle der Option zu einer umsatzsteuerlichen Regelbesteuerung gehören sowohl die in den Mieten enthaltene Umsatzsteuer als auch die vom Finanzamt erstatteten Vorsteuerüberschüsse zu den Einnahmen (siehe Randnummern 112 ff.).

#### 49 Schadensersatzleistungen

Schadensersatzleistungen des Mieters oder eines Dritten für entgehende oder entgangene Einnahmen oder Ersatz von Werbungskosten führen zu Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Eine Entschädigung als Ersatz für die Zerstörung eines Gebäudes führt nur bis zur Höhe einer für diesen Schadensfall in Anspruch genommenen Absetzung für außergewöhnliche Abnutzung zu Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung (siehe Randnummer 71).

#### 50 Zuschüsse

Zuschüsse zur Finanzierung von Baumaßnahmen aus öffentlichen Mitteln gehören grundsätzlich nicht zu den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Wird mit den Mitteln Herstellungsaufwand bezuschusst, mindern die Fördermittel ab dem Jahr der Bewilligung die Herstellungskosten. Zuschüsse zu Erhaltungsaufwand oder Schuldzinsen mindern die entsprechenden Werbungskosten. Fallen die Zahlung des Zuschusses und der Abzug als Werbungskosten nicht in ein Jahr, sind der Zuschuss und die Werbungskosten im jeweiligen Jahr der Zahlung separat anzusetzen. Zuschüsse oder nicht rückzahlbare Darlehen für Belegungs- und Mietpreisbindungen oder zum Ausgleich von Mietminderungen infolge Vermietung an einen bestimmten Personenkreis sind stets Einnahmen. Werden die Zuschüsse für einen Bindungszeitraum von mehr als fünf Jahren im Voraus geleistet, können sie gleichmäßig auf diesen Zeitraum verteilt werden.

#### 51 Verkaufserlös

Keine Einnahme aus Vermietung und Verpachtung ist der Verkaufspreis des Grundstücks (siehe Randnummern 146 ff.).

#### Rechtsgrundlagen:

- Einnahmen: § 8 EStG
- Zinsen: R 21.2 Absatz 2 EStR
- Umsatzsteuer: § 9b EStG, R 9b EStR
- Zuschüsse: R 21.5 EStR

#### *Zufluss der Einnahmen*

- 52 Einnahmen sind in dem Jahr zu berücksichtigen, in dem sie zugeflossen sind. Einnahmen sind dann zugeflossen, wenn über sie wirtschaftlich verfügt werden kann. Mietzahlungen in bar sind mit der Übergabe des Geldes, Banküberweisungen mit der Gutschrift auf dem Konto des Vermieters zugeflossen. Es kommt grundsätzlich nicht darauf an, in welches Kalenderjahr die Einnahmen wirtschaftlich gehören oder wann sie fällig sind.

Regelmäßig wiederkehrende Einnahmen wie Mieteinnahmen, die kurze Zeit vor Beginn oder kurze Zeit nach Beendigung des Kalenderjahres, zu dem sie wirtschaftlich gehören, zugeflossen sind, gelten abweichend von diesem Grundsatz in dem Kalenderjahr als zugeflossen, in das sie wirtschaftlich

gehören. Die Zuordnung einer Mietzahlung zum Jahr der wirtschaftlichen Zugehörigkeit setzt voraus, dass diese innerhalb eines Zeitraums bis zu zehn Tagen fällig war und auch geleistet wurde.

Beispiel:

Im Mietvertrag wurde vereinbart, dass die Gesamtmiete monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats zu überweisen ist. Der Mieter überweist die Miete für Dezember 2022 verspätet erst am 3. Januar 2023, zeitgleich mit der Miete für Januar 2023.

Die Miete für Dezember 2022 wurde innerhalb kurzer Zeit nach Beendigung des Jahres 2022 gezahlt. Sie ist daher dem Kalenderjahr 2022, in das sie wirtschaftlich gehört, zuzuordnen. Die Miete für Januar ist im Kalenderjahr 2023 zu berücksichtigen.

- 53 Einnahmen, die für einen Zeitraum von mehr als fünf Jahren vorausgezahlt werden, können wahlweise im Zeitpunkt des Zuflusses angesetzt oder auf den Zeitraum gleichmäßig verteilt werden, für den die Vorauszahlung geleistet wurde.

Rechtsgrundlage: § 11 EStG

### g) Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung

*Begriff*

- 54 Werbungskosten sind Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen. Die Ausgaben müssen durch die Erzielung der Mieteinnahmen veranlasst sein. Notwendig ist ein objektiver wirtschaftlicher Zusammenhang der Ausgaben mit der Vermietungstätigkeit sowie die subjektive Förderung der Einkunftserzielung. Ein nur entfernter Zusammenhang oder ein rechtlicher Bezug zum Grundstück genügt nicht.

Werbungskosten sind durch den Vermieter im Einzelnen nachzuweisen bzw. glaubhaft zu machen. Sie sind vollständig auf der »Anlage V« der Steuererklärung zu erfassen und falls erforderlich durch gesonderte Anlagen oder Einzelaufstellungen zu erläutern. Es ist nicht erforderlich, sämtliche Belege mit der Einkommensteuererklärung einzureichen. Diese sind jedoch aufzubewahren und auf Anforderung des Finanzamts einzureichen (Belegvorhaltepflicht).

Als Ausgaben sind alle Leistungen in Geld oder Geldeswert zu berücksichtigen, die zu einer Vermögensminderung führen. Werbungskosten können daher auch in Sachaufwendungen bestehen. Ausgaben liegen auch dann vor, wenn ein Ersatzanspruch, z. B. aus einer Versicherung, besteht. Die eigene Arbeitsleistung kann nicht als Werbungskosten geltend gemacht werden. Auch entgangene Einnahmen sind keine Ausgaben.

Werbungskosten können von den Einnahmen abgezogen werden, soweit sie tatsächlich gezahlt wurden. Zu den zu berücksichtigenden Ausgaben gehört auch die in dem Rechnungsbetrag enthaltene Umsatzsteuer. Bei einer Option zur umsatzsteuerlichen Regelbesteuerung gehört auch die an das Finanzamt abgeführte Umsatzsteuer zu den Werbungskosten (siehe Randnummern 112 ff.).

#### Rechtsgrundlagen:

- Werbungskosten: § 9 Absatz 1 EStG
- Ausgaben der privaten Lebensführung: § 12 Nummer 1 EStG
- Mitwirkungspflichten: § 90 AO
- Umsatzsteuer: § 9b EStG, R 9b EStR

#### *Werbungskosten ohne Einnahmen*

- 55 Der Abzug von Werbungskosten ist nicht davon abhängig, dass Einnahmen zufließen. Die Berücksichtigung von Ausgaben ist auch dann möglich, wenn das Gebäude vorübergehend leer steht und eine zeitnahe Wiedervermietung angestrebt ist. Voraussetzung für den Abzug von Werbungskosten ist jedoch stets das Vorliegen einer Einkunftserzielungsabsicht (siehe Randnummern 30 ff.). Der Entschluss, Vermietungseinkünfte zu erzielen, muss endgültig gefasst und darf nicht wieder weggefallen sein.

Wurde die Absicht, ein Grundstück zu vermieten, aufgegeben, können die im Zusammenhang mit dem Grundstück anfallenden Ausgaben regelmäßig nicht mehr als Werbungskosten berücksichtigt werden. Ausnahmsweise ist ein Abzug als nachträgliche Werbungskosten auch nach Beendigung der Vermietungstätigkeit möglich, wenn die Ausgaben noch in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit den früheren Mieteinkünften stehen. Ausgaben, die durch die Veräußerung des Grundstücks verursacht sind, können ebenso wie privat veranlasste Ausgaben im Zusammenhang mit dem Grundstück nicht als Werbungskosten berücksichtigt werden.

Schuldzinsen, die für Darlehen gezahlt werden, die zur Finanzierung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines Grundstücks aufgenommen wurden, können in der Zeit nach Aufgabe der Einkunftserzielungsabsicht und vor einer Veräußerung des Mietobjekts nicht als Werbungskosten abgezogen werden. Nach der Veräußerung der fremdfinanzierten Immobilie ist eine weitere Berücksichtigung als nachträgliche Werbungskosten nur insoweit möglich, wie die Verbindlichkeiten nicht durch den Veräußerungserlös hätten getilgt werden können. Dieser Grundsatz des Vorrangs der Schuldentilgung ist ebenso hinsichtlich der Schuldzinsen für fremdfinanzierte sofort abziehbare Werbungskosten, wie z. B. Erhaltungsaufwendungen, zu beachten.

Erhaltungsaufwendungen nach Beendigung der Vermietung und vor Beginn einer Selbstnutzung sind grundsätzlich keine Werbungskosten. Ein Abzug kommt ausnahmsweise in Betracht, soweit die Instandsetzungsausgaben mit Mitteln der einbehaltenen und als Einnahme erfassten Mieterkaution fi

nanziert werden oder wenn ein mutwillig vom Mieter verursachter Schaden beseitigt werden muss. Auch Ausgaben für Erhaltungsmaßnahmen, die noch während der Vermietungszeit an einem anschließend selbst genutzten Gebäude durchgeführt werden, können im Einzelfall nicht als Werbungskosten berücksichtigt werden, wenn die Maßnahmen für die Selbstnutzung bestimmt sind und lediglich in die Vermietungszeit vorverlagert wurden. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn das Mietverhältnis bereits gekündigt ist und die Ausgaben nicht zur Wiederherstellung oder Bewahrung der Mieträume und des Gebäudes erforderlich sind.

**Rechtsgrundlage:** Bundesministerium der Finanzen, Schreiben vom 27. Juli 2015, BStBl I S. 581

### *Zeitpunkt des Werbungskostenabzugs*

- 56 Werbungskosten sind grundsätzlich in dem Jahr abzuziehen, in dem sie geleistet wurden. Abzustellen ist auf den Zeitpunkt des Abflusses der Kosten. Dies gilt auch wenn Aufwendungen fremdfinanziert werden. Barzahlungen gelten mit Übergabe des Geldes, Überweisungen mit Erteilung des Überweisungsauftrags als abgeflossen.

Beiträge zu einer Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrückstellung), die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) an den Verwalter gezahlt werden, sind erst im Zeitpunkt der Verwendung für Erhaltungsmaßnahmen als Werbungskosten abziehbar.

Regelmäßig wiederkehrende Ausgaben, die kurze Zeit vor Beginn oder kurze Zeit nach Beendigung des Kalenderjahrs, zu dem sie wirtschaftlich gehören, abgeflossen sind, sind dem Jahr ihrer wirtschaftlichen Zugehörigkeit zuzuordnen.

Werden Ausgaben für eine Nutzungsüberlassung von mehr als fünf Jahren im Voraus geleistet (z. B. Erbbauzinsen), sind sie auf den Zeitraum gleichmäßig zu verteilen, für den sie geleistet wurden.

Abweichend von diesen Grundsätzen können die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für ein vermietetes Gebäude nur im Wege der Abschreibung berücksichtigt werden (siehe Randnummern 57 ff.).

Für größere Erhaltungsaufwendungen an bestimmten Gebäuden besteht gegebenenfalls die Möglichkeit, diese auf mehrere Jahre zu verteilen (siehe Randnummern 78 ff.).

### **Rechtsgrundlagen:**

- Verausgabung: § 11 EStG
- Erhaltungsaufwand in Sanierungsgebieten: § 11a EStG
- Erhaltungsaufwand bei Baudenkmalen: § 11b EStG
- Erhöhte Absetzungen: § 82a EStDV



### Allgemeines zu den Abschreibungen

- 57 Die bei der Anschaffung oder Herstellung eines Gebäudes anfallenden Kosten können steuerlich berücksichtigt werden, wenn das Gebäude zur Erzielung von Einkünften genutzt werden soll. Der Abzug erfolgt nicht sofort im Zeitpunkt der Zahlung, sondern die Anschaffungs- und Herstellungskosten werden im Wege einer Abschreibung berücksichtigt. Durch die Ermittlung einer Absetzung für Abnutzung (AfA) werden die Aufwendungen für die Anschaffung oder Herstellung eines Gebäudes auf die gewöhnliche Nutzungsdauer verteilt. Darüber hinaus sind unter bestimmten Voraussetzungen Sonderabschreibungen oder erhöhte Absetzungen möglich.

Die AfA ist für jedes Gebäude individuell zu ermitteln. Die nachfolgenden Ausführungen zur AfA bei Gebäuden gelten dabei ebenso für Eigentumswohnungen, im Teileigentum stehende Räume sowie für Gebäude, die auf fremdem Grund und Boden errichtet wurden.

Wird ein Gebäude unterschiedlich, d. h.

- zu eigenen Wohnzwecken,
- zu fremden Wohnzwecken,
- zu eigenbetrieblichen oder
- zu fremdbetrieblichen Zwecken

genutzt, bestehen jeweils verschiedene Nutzungs- und Funktionszusammenhänge. Steuerlich ist daher von unterschiedlichen selbständigen Gebäudeteilen auszugehen, für die jeweils separat die jeweiligen steuerlichen Folgen zu ziehen sind.

Unselbständige Gebäudeteile, die mit dem Gebäude in einem einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang stehen, werden über die AfA des Gebäudes berücksichtigt. Dazu gehören beispielsweise:

- Heizungsanlagen
- Sanitärinstallationen
- Küchenspüle und Herd
- Wand- und Fußbodenverkleidungen (Fliesen, Parkett, fest verlegter Teppichboden)
- Umzäunung eines Mietwohngrundstücks

Dagegen sind besondere Wirtschaftsgüter, deren Nutzung und Funktion nicht mit der eigentlichen Gebäudenutzung zusammenhängen, selbständig zu beurteilen. Nicht mit zu den Aufwendungen für ein Gebäude zählen die Kosten für selbständige Wirtschaftsgüter wie beispielsweise:

- Hofbefestigungen, Pflasterung der Einfahrt
- Garagen
- Photovoltaikanlagen
- Einbauküchen
- Gartenanlagen
- Betriebsvorrichtungen
- Mietereinbauten, deren Nutzungszeit nicht länger als die Laufzeit des Mietvertrags ist

Für diese Wirtschaftsgüter ist gegebenenfalls eine gesonderte Abschreibung zu ermitteln.

#### Rechtsgrundlagen:

- Abschreibungsregeln: §§ 7 ff. EStG, R 7.1 EStR
- Nutzungs- und Funktionszusammenhang: R 4.2 Absatz 3 EStR

#### Bemessungsgrundlage der Abschreibungen

- 58 Bemessungsgrundlage für die Abschreibungen und erhöhten Absetzungen sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten des Gebäudes. Die Anschaffungskosten des Grund und Bodens dürfen nicht in die Bemessungsgrundlage einbezogen werden, denn das Grundstück als solches unterliegt keinem Wertverzehr und damit keiner Abnutzung im steuerlichen Sinne. Wird ein bebautes Grundstück entgeltlich oder teilentgeltlich erworben, ist zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage der auf dem Grund und Boden entfallende Kaufpreisanteil daher auszuschneiden. Dies gilt auch bei der Anschaffung von Eigentumswohnungen. In der Regel kann die Aufteilung des Kaufpreises dem Notarvertrag entnommen werden, wenn diese die realen Wertverhältnisse widerspiegelt und wirtschaftlich haltbar erscheint. Ein einheitlicher Kaufpreis für den Grund und Boden und das Gebäude ist im Verhältnis der Verkehrswerte bzw. der Teilwerte aufzuteilen. Im gleichen Verhältnis sind zu beiden Wirtschaftsgütern auch eventuell anfallende Anschaffungsnebenkosten anteilig zuzuordnen. Für die Aufteilung stellen die obersten Finanzbehörden von Bund und Ländern eine Arbeitshilfe zur Verfügung, die unter [www.bundesfinanzministerium.de](http://www.bundesfinanzministerium.de) kostenfrei abgerufen werden kann.

Die Abschreibung ist für jeden unterschiedlich genutzten selbständigen Gebäudeteil gesondert zu ermitteln. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten sind, soweit dies möglich ist, direkt dem entsprechenden Gebäudeteil zuzuordnen. Wenn eine direkte Zuordnung nicht möglich ist, sind die Kosten regelmäßig nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzflächen auf die einzelnen Gebäudeteile zu verteilen.

Abzugsfähige Vorsteuerbeträge, die gegebenenfalls entstehen, weil das Gebäude umsatzsteuerpflichtig vermietet wird, gehören nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Sie können im Zeitpunkt der Zahlung an den leistenden Unternehmer direkt als Werbungskosten abgezogen werden. Wird die Vorsteuer durch das Finanzamt erstattet, entstehen wiederum Einnahmen.

#### Rechtsgrundlagen:

- Bemessungsgrundlage: R 7.3 Absatz 1 EStR
- Umsatzsteuer: § 9b EStG, R 9b Absatz 1 EStR

#### Anschaffungskosten

- 59 Im Falle des Erwerbs eines Grundstückes sind die Anschaffungskosten des Gebäudes Bemessungsgrundlage für die AfA. Anschaffungskosten sind alle Aufwendungen, die geleistet werden, um das Eigentum an dem Grundstück zu erwerben und es falls notwendig in einen der bestimmungsgemäßen Nutzung entsprechenden Zustand zu versetzen. Umfassende Baumaßnahmen nach dem Erwerb eines Grundstücks können unter bestimmten Umständen ebenfalls zu nachträglichen Anschaffungskosten führen (siehe Randnummer 76).

Als Anschaffungskosten eines Gebäudes sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Kaufpreis, soweit er auf das Gebäude entfällt
- Grunderwerbsteuer
- Notargebühren
- Gebühren des Grundbuchamts für Auflassungsvormerkung und Eigentümerwechsel
- Kosten für Wertgutachten
- Maklergebühren
- Vermittlungsprovisionen
- Übernahme von Verbindlichkeiten des Veräußerers
- Ablösung dinglicher Nutzungsrechte wie Erbbaurecht, Vermächtnisnießbrauch oder Wohnungsrecht
- Zahlungen aufgrund der Anfechtung des Kaufvertrags durch einen Gläubiger

Wurde beim Erwerb von Wohneigentum eine Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrückstellung) mit erworben, so gehört diese nicht zur Bemessungsgrundlage für die Abschreibung.

Die Kosten für die Bestellung und Eintragung einer Grundschuld oder Hypothek sind keine Anschaffungskosten, sondern gehören zu den Finanzierungskosten (siehe Randnummer 81).

#### Rechtsgrundlagen:

- Bemessungsgrundlage für die AfA: R 7.3 Absatz 1 EStR
- Anschaffungskosten: § 255 Absatz 1 HGB

## Herstellungskosten

60 Wird das Gebäude selbst errichtet sind die Herstellungskosten für die Bemessungsgrundlage der AfA maßgebend. Herstellungskosten sind alle Aufwendungen, die mit dem Bau des Gebäudes im Zusammenhang stehen. Insbesondere sind Material- und Fertigungskosten zu berücksichtigen. Hierzu gehören beispielsweise:

- Bauplanungskosten
- Entschädigungs- oder Abfindungszahlungen an Mieter für vorzeitige Räumung
- Erdarbeiten (Räumung, Hangabtragung)
- Aufwendungen für Baumaterialien
- Aufwendungen für Handwerkerleistungen
- Vermessungskosten
- Aufwendungen zur Sicherung der Baustelle
- Kosten der Bauüberwachung sowie Fahrten zur Baubetreuung

**Abbruchkosten** gehören nur dann zu den Herstellungskosten des neu errichteten Gebäudes, wenn das ursprüngliche Gebäude zum Zweck des Abbruchs erworben wurde und der Abbruch mit der Herstellung des neuen Gebäudes in einem engen wirtschaftlichen Zusammenhang steht.

**Aufwendungen zur Beseitigung von Baumängeln** vor Fertigstellung des Gebäudes gehören zu den Herstellungskosten, selbst wenn die Mängel erst nach der Fertigstellung behoben werden.

**Beiträge für eine Bauzeitversicherung** sind keine Herstellungskosten des Gebäudes. Sie können bereits bei Zahlung als (gegebenenfalls vorweggenommene) Werbungskosten abgezogen werden.

**Erschließungs-, Straßenanlieger- und andere Beiträge** gehören regelmäßig nicht zu den Herstellungskosten des Gebäudes, sondern zu den Anschaffungskosten des Grund und Bodens. Nachträgliche Straßenbaukostenbeiträge für ein bereits erschlossenes Grundstück oder Kanalanschlussgebühren zum Ersatz einer nicht mehr zeitgemäßen Entsorgungsanlage können jedoch Erhaltungsaufwendungen sein (siehe Randnummern 74 ff.).

### Rechtsgrundlagen:

- Bemessungsgrundlage für die AfA: R 7.3 Absatz 1 EStR
- § 255 Absatz 2 HGB

## Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten

- 61 Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind Aufwendungen, die nach vollendeter Anschaffung bzw. Fertigstellung des Gebäudes anfallen. Sie sind von sofort abzugsfähigem Erhaltungsaufwand abzugrenzen (siehe Randnummern 74 ff.).

Für nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten wird die Abschreibung nicht gesondert ermittelt. Vielmehr werden nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten der bisherigen AfA-Bemessungsgrundlage hinzugerechnet. Aus Vereinfachungsgründen werden sie dabei so berücksichtigt, als wären sie zu Beginn des Jahres aufgewendet worden. Die Abschreibung ermittelt sich aus der neuen Bemessungsgrundlage und dem ursprünglich für die AfA maßgebenden Prozentsatz. Im Ergebnis kann sich dadurch der Abschreibungszeitraum verlängern.

### Beispiel

A hat zu Beginn des Jahres 2001 ein Gebäude erworben. Die Anschaffungskosten betragen umgerechnet 200.000 €. Für das Gebäude nahm A die lineare AfA (2 %) in Anspruch. Im Jahr 2022 erweiterte A das Gebäude. Die Anbaumaßnahme wurde im Oktober 2022 abgeschlossen und kostete A 100.000 €.

Anschaffungskosten im Jahr 2001:	200.000 €
nachträgliche Herstellungskosten aus 2022	+ 100.000 €
neue Bemessungsgrundlage ab 2022	300.000 €

Ab dem Jahr 2022 ermittelt sich die Abschreibung aus der neuen Bemessungsgrundlage und dem bisherigen Abschreibungssatz von 2 %. Die AfA beträgt ab dem Jahr 2022 6.000 €.

### Rechtsgrundlagen:

- Abschreibungen: § 7 EStG
- AfA nach nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten: R 7.4 Absatz 9 EStR, R 7a Abs. 3 EStR

### Herstellungskosten für ein anderes Gebäude

- 62 Bei sehr umfassenden Baumaßnahmen kann aus einem Gebäude ein anderes, neues Gebäude entstehen. Aus Vereinfachungsgründen kann von der Herstellung eines anderen Gebäudes ausgegangen werden, wenn der im Zusammenhang mit der Baumaßnahme angefallene Aufwand zuzüglich des Werts der Eigenleistungen nach überschlägiger Berechnung den Verkehrswert des alten Gebäudes übersteigt.

Führen Baumaßnahmen dazu, dass ein anderes Gebäude entsteht, ermittelt sich die weitere Abschreibung aus dem Restwert des Altgebäudes zuzüglich der durch die Baumaßnahme entstandenen Kosten. Der maßgebende Prozentsatz für die Abschreibung ist für das entstandene Gebäude unter Berücksichtigung der neuen Verhältnisse festzulegen.

Die AfA für einen neu errichteten selbständigen Anbau oder einen neuen selbständigen Gebäudeteil ist stets unabhängig vom übrigen Gebäude zu ermitteln.

**Rechtsgrundlage:** R 7.3 Absatz 5 EStR

### **Beginn der Abschreibung**

63 Die Abschreibung ist möglich, sobald das Gebäude angeschafft oder hergestellt ist.

Der Zeitpunkt der Anschaffung eines Gebäudes ergibt sich aus den Vereinbarungen im notariellen Vertrag. Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsmacht, der durch den Übergang von Eigenbesitz, Gefahr, Nutzen und Lasten bestimmt wird. Für den Beginn der Abschreibung ist das Datum des Kaufvertrags oder die Eintragung des Eigentums im Grundbuch nicht relevant. Ebenfalls nicht maßgebend ist der Zeitpunkt der Zahlung. Die AfA ist daher auch bereits dann vorzunehmen, wenn der Kaufpreis noch nicht beglichen wurde oder die Anschaffungskosten fremdfinanziert wurden.

Ein Gebäude ist im Zeitpunkt seiner Fertigstellung hergestellt. Davon kann ausgegangen werden, sobald das Gebäude seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann. Voraussetzung ist, dass die wesentlichen Bauarbeiten abgeschlossen sind und das Gebäude für den vorgesehenen Zweck nutzbar ist. Eine zu Wohnzwecken genutzte Wohnung muss also so weit hergerichtet sein, dass der Bezug zumutbar ist.

Ob eine Wohnung bezugsfertig ist, hängt von den Gegebenheiten des Einzelfalls ab. Auf den tatsächlichen Einzug oder die Bauabnahme kommt es insoweit ebenso wenig an, wie auf die Höhe der noch ausstehenden Herstellungskosten im Verhältnis zu den gesamten Herstellungskosten des Gebäudes. Ein Gebäude ist jedenfalls dann noch nicht fertig gestellt, wenn Türen, Böden, der Innenputz, die Heizung oder sanitären Anlagen fehlen.

Der Beginn der AfA mit der Anschaffung bzw. Fertigstellung ist zwingend. Es ist nicht möglich, auf die AfA zu verzichten oder sie in einen späteren, gegebenenfalls steuerlich günstigeren Zeitraum, zu verschieben.

### **Rechtsgrundlagen:**

- Beginn der AfA: R 7.4 Absatz 1 EStR
- Anschaffung, Herstellung: § 9a EStDV

## Abschreibungsmöglichkeiten

- 64 Bei Gebäuden sind neben der linearen und degressiven Abschreibung unter bestimmten Voraussetzungen auch erhöhte Absetzungen möglich.

Wird die lineare Abschreibung in Anspruch genommen und treten später besondere Begleitumstände auf, kann zudem eine Absetzung für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung in Betracht kommen.

### Lineare Abschreibung

- 65 Bei der linearen Abschreibung werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten des Gebäudes in gleichbleibenden Jahresbeträgen auf die Nutzungsdauer verteilt. Die Nutzungsdauer muss nicht nach den tatsächlichen Verhältnissen ermittelt werden, sondern wird gesetzlich 33 1/3, 40 bzw. 50 Jahren typisiert.

Die lineare Abschreibung beträgt bei nicht zu einem Betriebsvermögen gehörenden Gebäuden,

- die nach dem 31. Dezember 2022 fertig gestellt worden sind, jährlich 3 %,
- die vor dem 1. Januar 2023 und nach dem 31. Dezember 1924 fertig gestellt worden sind, jährlich 2 %,
- die vor dem 1. Januar 1925 fertig gestellt worden sind, jährlich 2,5 %

der Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Maßgebend ist stets der Tag der Fertigstellung. Dies gilt auch für den Erwerb einer Bestandsimmobilie. Der Anschaffungszeitpunkt ist für den Prozentsatz der linearen Abschreibung unerheblich.

Im Jahr der Anschaffung bzw. Herstellung ist die lineare AfA zeitanteilig zu ermitteln.

### Beispiel

B erwarb am 1. Juli 2020 ein Grundstück, welches mit einem Einfamilienhaus (Baujahr 1900) bebaut ist. Die Anschaffungskosten für das Grundstück betragen 250.000 €. Auf das Gebäude entfielen davon Anschaffungskosten in Höhe von 200.000 €. B beabsichtigt, das Gebäude zu Wohnzwecken zu vermieten.

B kann für das Gebäude eine lineare AfA in Höhe von 2,5 % der Anschaffungskosten als Werbungskosten geltend machen. Im Jahr 2020 ist die Abschreibung zeitanteilig zu berücksichtigen.

Abschreibung im Jahr 2020:  $200.000 \text{ €} \times 2,5 \% \times 6/12 = 2.500 \text{ €}$

Abschreibung ab dem Jahr 2021:  $200.000 \text{ €} \times 2,5 \% = 5.000 \text{ €}$

- 66 Liegen besondere technische oder wirtschaftliche Umstände vor, die dazu führen, dass die tatsächliche Nutzungsdauer des Gebäudes deutlich weniger als 50, 40 bzw.  $33\frac{1}{3}$  Jahre beträgt, ist gegebenenfalls ein höherer Abschreibungssatz als 2 bzw. 2,5 oder 3 % möglich. Die kürzere tatsächliche Nutzungsdauer muss ausreichend nachgewiesen werden. Hierfür ist in der Regel ein durch einen Sachverständigen erstelltes Gutachten notwendig.

### Rechtsgrundlagen:

- Lineare AfA: § 7 Absatz 4 EStG
- AfA im Jahr der Anschaffung oder Herstellung: R 7.4 Absatz 2 EStR
- Bemessung der AfA: R 7.4 Absätze 3 und 4 EStR
- Nutzungsdauer eines Gebäudes: § 11c Absatz 1 EStDV

### Degressive Abschreibung

- 67 Wird eine Immobilie neu hergestellt oder erworben, besteht ausschließlich die Möglichkeit der linearen Abschreibung. Daneben kommen gegebenenfalls Sonderabschreibungen oder erhöhte Absetzungen in Betracht.

In vergangenen Jahren konnte in bestimmten Fällen anstelle der linearen Abschreibung auch eine Abschreibung in fallenden Jahresbeträgen (sogenannte degressive Abschreibung) gewählt werden. Die Höhe der maßgeblichen Prozentsätze richtete sich nach dem Datum des Bauantrags oder dem rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrags. Aufgrund der Abschreibungsdauer über 40 bzw. 50 Jahre kann die degressive Gebäudeabschreibung für Bestandsimmobilien auch derzeit noch Anwendung finden.



Folgende Prozentsätze der Anschaffungs- oder Herstellungskosten konnten als degressive Abschreibung abgezogen werden:

Bauantrag/Abschluss des Kaufvertrags	Abschreibungssätze
vor dem 01.01.1995	8 Jahre je 5 % 6 Jahre je 2,5 % 36 Jahre je 1,25 %
vor dem 01.01.1996 (soweit das Objekt Wohnzwecken dient)	4 Jahre je 7 % 6 Jahre je 5 % 6 Jahre je 2 % 24 Jahre je 1,25 %
nach dem 31.12.1995 und vor dem 01.01.2004 (soweit das Objekt Wohnzwecken dient)	8 Jahre je 5 % 6 Jahre je 2,5 % 36 Jahre je 1,25 %
nach dem 31.12.2003 und vor dem 01.01.2006 (soweit das Objekt Wohnzwecken dient)	10 Jahre je 4 % 8 Jahre je 2,5 % 32 Jahre je 1,25 %



Rechtsgrundlage: § 7 Absatz 5 EStG

**Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau § 7b EStG**

68 Werden neue, bisher nicht vorhandene Mietwohnungen geschaffen, ist zusätzlich zu der linearen AfA die Inanspruchnahme einer Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau möglich.

Die Sonderabschreibung beträgt im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren jährlich 5 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Auch im Jahr der Anschaffung oder Herstellung kann die volle Sonderabschreibung geltend gemacht werden.

Begünstigt sind Baumaßnahmen, die aufgrund eines nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige neue, bisher nicht vorhandene Wohnungen schaffen. Voraussetzung für die Inanspruchnahme ist, dass

- sich die Wohnung in einem Mitgliedstaat der EU befindet,
- die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieser Wohnung höchstens 3.000 € je Quadratmeter Wohnfläche betragen und
- die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren entgeltlich zu Wohnzwecken vermietet wird.

Maximal können Gebäudekosten in Höhe von 2.000 € je Quadratmeter Wohnfläche abgeschrieben werden.

Baumaßnahmen, durch die aufgrund eines nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 1. Januar 2027 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige neue, bisher nicht vorhandene Wohnungen geschaffen werden, sind begünstigt, wenn

- das Gebäude, in dem die neue Wohnung hergestellt wird, die Kriterien für ein »Effizienzhaus 40« mit Nachhaltigkeitsklasse/Effizienzgebäude-Stufe 40 erfüllt,
- dies durch das »Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude« (QNG) nachgewiesen wird,
- sich die Wohnung in einem Mitgliedstaat der EU befindet,
- die Anschaffung- oder Herstellungskosten dieser Wohnung höchstens 4.800 € je Quadratmeter Wohnfläche betragen und
- die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren entgeltlich zu Wohnzwecken vermietet wird.

Bei QNG-zertifizierten Gebäuden können Kosten bis 2.500 € je Quadratmeter Wohnfläche berücksichtigt werden.

Die Sonderabschreibung nach § 7b EStG ist eine sogenannte De-minimis-Beihilfe. Sie kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die Voraussetzungen der De-minimis-Verordnung der EU eingehalten werden. Insbesondere darf der Gesamtbetrag der einem einzigen Unternehmen gewährten De-minimis-Beihilfen den zulässigen Beihilfemaximalbetrag von derzeit 200.000 € in einem Zeitraum von drei Kalenderjahren insgesamt nicht überschreiten. In der Einkommensteuererklärung muss daher angegeben werden, in welcher Höhe weitere De-minimis-Beihilfen in den beiden vorangegangenen sowie im laufenden Veranlagungszeitraum bezogen wurden. Hierfür steht die Checkliste »Angaben zur Inanspruchnahme einer Sonderabschreibung nach § 7b EStG« zur Verfügung.

Ab dem Jahr 2023 sind die beschriebenen Regelungen zur Einhaltung der De-Minimis-Verordnung auf Anspruchsberechtigte beschränkt, die Gewinneinkünfte erzielen und damit unternehmerisch tätig sind.

#### Rechtsgrundlagen:

- § 7b EStG
- Bundesministerium der Finanzen, Schreiben vom 7. Juli 2020, BStBl I S. 623 mit Checkliste »Angaben zur Inanspruchnahme einer Sonderabschreibung nach § 7b EStG«
- De-minimis-Verordnung: Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 der Kommission vom 18. Dezember 2013 über die Anwendung der Art. 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der EU auf De-minimis-Beihilfen (Amtsblatt L 352 vom 24. Dezember 2013, S. 1–8)

## Erhöhte Absetzung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen § 7h EStG

- 69 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden, die in einem inländischen, förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich belegen sind, können in besonderem Umfang berücksichtigt werden.

Aufwendungen für begünstigte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9% und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7% abgesetzt werden. Neben der erhöhten Absetzung können keine weiteren Abschreibungen vorgenommen werden. Die erhöhten Absetzungen sind nur zulässig, soweit die begünstigten Kosten nicht durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln gedeckt sind.

Begünstigt sind Maßnahmen die auf einem Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) beruhen, oder die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat. Notwendig ist daher stets eine vorherige Abstimmung der Baumaßnahmen mit den zuständigen Kommunalbehörden. Die Erteilung einer Baugenehmigung ist nicht ausreichend.

Erhöhte Abschreibungen können nur für Baumaßnahmen geltend gemacht werden, die den steuerlichen Begriff der nachträglichen Herstellungskosten erfüllen. Baumaßnahmen, die zur Herstellung eines neuen Gebäudes führen, sind nicht begünstigt.

Die Anschaffung eines bereits sanierten Gebäudes ist ebenfalls nicht begünstigt. Für Anschaffungskosten können jedoch erhöhte Abschreibungen in Anspruch genommen werden, soweit sie auf Maßnahmen entfallen, die nach dem rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrags durchgeführt wurden. Dafür ist der Gesamtpreis auf Grund und Boden, die Altbausubstanz des Gebäudes, die erhöht abschreibbaren Baumaßnahmen, die übrigen Baumaßnahmen und die sofort abziehbaren Werbungskosten aufzuteilen. Aufwendungen, die sich nicht eindeutig zuordnen lassen, wie der im Kaufpreis enthaltene Gewinnaufschlag oder Baubetreuungskosten, sind den begünstigten und den nicht begünstigten Kosten verhältnismäßig zuzuordnen. Zur Ermittlung der einzelnen Besteuerungsgrundlagen wird bei Erwerb eines sanierungs- oder modernisierungsbedürftigen Gesamtobjekts (z. B. im Rahmen von Bauträger- oder Erwerbermodellen) ein gesondertes und einheitliches Feststellungsverfahren durchgeführt.

Dem Finanzamt ist durch Vorlage einer entsprechenden Bescheinigung der zuständigen Kommunalbehörde nachzuweisen, dass begünstigte Baumaßnahmen durchgeführt wurden. Die Kommunalbehörde bescheinigt ebenfalls die Höhe der bewilligten Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungs-

fördermitteln. Die erteilte Bescheinigung ist ein Grundlagenbescheid, dessen Feststellungen für die Einkommensbesteuerung bindend sind. Einwendungen gegen die Bescheinigung sind daher gegenüber der zuständigen Kommunalbehörde vorzubringen. Das Finanzamt überprüft nur die steuerlichen Voraussetzungen für die Sonderabschreibung, z. B. ob die Maßnahmen zur Herstellung eines neuen Gebäudes führen, oder ob und in welcher Höhe die bescheinigten Aufwendungen steuerlich berücksichtigt werden können.

Weitere Einzelheiten finden sich in der vom Sächsischen Staatsministerium des Innern herausgegebenen Bescheinigungsrichtlinie vom 1. Juli 2016.

#### Rechtsgrundlagen:

- § 7h EStG, R 7h EStR
- Bundesministerium der Finanzen, Schreiben vom 20. Oktober 2003, BStBl I S. 546
- Grundlagenbescheid: § 171 Absatz 10 AO, § 180 AO
- Bescheinigungsrichtlinien des Sächsischen Staatsministerium des Innern: Sächsisches Amtsblatt Nr. 29 vom 21. Juli 2016, S. 940

#### Erhöhte Absetzung bei Baudenkmalen § 7i EStG

- 70 Auch für Aufwendungen aus Baumaßnahmen an Baudenkmalen können erhöhte Absetzungen berücksichtigt werden.

Die Kosten der begünstigten Baumaßnahmen können im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % abgesetzt werden.

Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten nicht durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen gedeckt sind. Im Jahr der Veräußerung des Baudenkmalen können die erhöhten Absetzungen mit dem vollen Jahresbetrag in Anspruch genommen werden. Fällt die Eigenschaft als Baudenkmal innerhalb des Begünstigungszeitraums weg, können die erhöhten Absetzungen ab dem Jahr, das auf den Wegfall folgt, nicht weiter in Anspruch genommen werden.

Begünstigt sind Gebäude im Inland, die nach den landesrechtlichen Vorschriften Baudenkmale sind. Erfüllt ein Gebäude für sich allein nicht die Voraussetzungen für ein Baudenkmal, ist es dennoch begünstigt, wenn es Teil einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage ist, die nach den landesrechtlichen Vorschriften als Einheit geschützt ist (sogenannter Ensembleschutz). Begünstigt sind ausschließlich Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zu einer sinnvollen Nutzung erforderlich sind. Eine sinnvolle Nutzung ist anzunehmen, wenn das Gebäude in der Weise genutzt wird, dass die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf Dauer gewährleistet ist.

Die Baumaßnahmen müssen in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden. Vor Beginn der Bauarbeiten sind diese daher zwingend mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abzustimmen. In Sachsen sind die Unteren Denkmalschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte zuständig.

Die Unteren Denkmalschutzbehörden prüfen und bescheinigen, ob

- das Gebäude nach den landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist,
- ob die Baumaßnahmen nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich waren,
- ob die Arbeiten vor Beginn mit der Bescheinigungsbehörde abgestimmt waren,
- in welcher Höhe begünstigte Aufwendungen angefallen sind und
- ob und in welcher Höhe Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt worden sind.

Die Bescheinigung der Unteren Denkmalschutzbehörde ist Voraussetzung für die Inanspruchnahme der erhöhten Absetzung. Die im Bescheinigungsverfahren getroffenen Feststellungen sind für die Einkommensbesteuerung in der Regel bindend. Einwendungen gegen diese Bescheinigung sind gegenüber der Denkmalschutzbehörde vorzubringen. Die Finanzämter prüfen die weiteren steuerlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme einer erhöhten Absetzung.

Anschaffungskosten sind nur insoweit begünstigt, soweit sie auf Baumaßnahmen entfallen, die nach dem rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages durchgeführt werden. Bei Erwerb eines sanierungs- oder modernisierungsbedürftigen Gesamtobjekts (z. B. im Rahmen von Bauträger- oder Erwerbermodellen) werden die einzelnen Besteuerungsgrundlagen in einem Feststellungsverfahren gesondert und einheitlich für die Beteiligten festgestellt.

#### Beispiel

C erwarb mit Notarvertrag vom 15. September 2021 ein bebautes Grundstück mit einem unter Denkmalschutz stehenden Zweifamilienhaus (Baujahr 1900). Der Gesamtkaufpreis betrug 375.000 €. Davon entfielen 300.000 € auf das Gebäude. Nutzen und Lasten gingen am 1. Oktober 2021 über.

Bis zum 31. Juli 2022 sanierte C das Gebäude umfassend. Hierfür wendete C Baukosten von 150.000 € auf. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen wurde das Gebäude zu fremden Wohnzwecken vermietet.

C kann ab dem 1. Oktober 2021 eine lineare AfA in Höhe von 2,5 % der Anschaffungskosten des Gebäudes in Anspruch nehmen. Für das Jahr der Anschaffung ist die AfA zeitanteilig zu berechnen. Da die Baumaßnahmen im Jahr 2022 abgeschlossen sind, kommen ab dem Jahr 2022 zudem erhöhte Abschreibungen für die Sanierungsaufwendungen in Betracht.

### Abschreibung in 2021:

lineare Afa:  $2,5\% \times 300.000 \text{ €} \times 3/12 = 1.875 \text{ €}$

### Abschreibung und erhöhte Absetzung in 2022:

lineare Afa:  $2,5\% \times 300.000 \text{ €} = 7.500 \text{ €}$

erhöhte Absetzung:  $9\% \times 150.000 \text{ €} = 13.500 \text{ €}$

insgesamt:  $21.000 \text{ €}$

### Rechtsgrundlagen:

- Erhöhte Absetzung bei Baudenkmalen: § 7i EStG
- Bescheinigung: R 7i EStR
- Grundlagenbescheid: § 171 Absatz 10 AO

### Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung (AfaA)

71 Ist die wirtschaftliche Nutzbarkeit eines Gebäudes durch außergewöhnliche Umstände gesunken, kann eine Absetzung für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung (AfaA) vorgenommen werden. Eine AfaA kommt insbesondere in Betracht, wenn das Gebäude in Folge höherer Gewalt, z. B. durch einen Brand oder eine Naturkatastrophe, ganz oder teilweise zerstört wurde oder Teile des Gebäudes bei einem Umbau abgerissen wurden.

Die Voraussetzungen für eine außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung des Gebäudes sind durch den Eigentümer nachzuweisen.

Baumängel vor Fertigstellung eines Gebäudes rechtfertigen keine AfaA. Dies gilt auch, wenn die Baumängel erst nach der Fertigstellung oder Anschaffung entdeckt werden.

Wird ein Gebäude mit der Absicht des Abbruches erworben, gehören der Restwert des Altgebäudes und die Abbruchkosten zu den Anschaffungskosten des Grund und Bodens. Steht der Abbruch mit der Herstellung eines neuen Gebäudes in einem engen wirtschaftlichen Zusammenhang, gehören der Restwert des Altgebäudes und die Abbruchkosten zu den Herstellungskosten des neu errichteten Gebäudes. Eine AfaA ist insoweit nicht möglich. Die AfaA ist im Jahr des Schadenseintritts, spätestens jedoch im Jahr der Entdeckung des Schadens vorzunehmen. Eine Nachholung in einem späteren Jahr ist nicht möglich.

In den Folgejahren bemisst sich die Absetzung für Abnutzung nach den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Gebäudes abzüglich des Betrags der AfaA. Beim Wiederaufbau angefallene nachträgliche Herstellungskosten sind für die Ermittlung der »neuen« Jahres-Afa so zu behandeln, als seien sie bereits zu Beginn des Jahres angefallen.

Beispiel:

D errichtete ein Gebäude, das zu fremden Wohnzwecken vermietet wird. Hierfür wendete D Herstellungskosten in Höhe von 250.000 € auf. Die Fertigstellung erfolgte im Juli 2015. Im Juli 2021 wurde das Gebäude zu 50 % durch einen Brand zerstört. Der Wiederaufbau kostete D 100.000 €. Die Fertigstellung erfolgte am 1. Juli 2022. Das Gebäude wird linear mit 2 % abgeschrieben. Im Jahr der Fertigstellung ist die Abschreibung zeitanteilig zu ermitteln:

Abschreibung in 2015:

$$250.000 \text{ €} \times 2 \% \times 6/12 = 2.500 \text{ €}$$

Abschreibung in 2016 bis 2020:

$$250.000 \text{ €} \times 2 \% = 5.000 \text{ € (pro Jahr)}$$

Abschreibung in 2021:

Für den abgebrannten Gebäudeteil kann im Jahr 2021 eine AfaA wie folgt vorgenommen werden:  
Restwert zum 31.07.2021:

Herstellungskosten:	250.000 €
abzüglich bisher in Anspruch genommene Afa:	30.000 € (01.07.2015 bis 30.06.2021)
Restwert:	220.000 €
Vom Restwert kann D 50 % (110.000 €) als AfaA abziehen.	
250.000 € × 2 % = 5.000 € (lineare Abschreibung)	
110.000 € (AfaA)	

Abschreibung ab 2022:

Die Kosten für den Wiederaufbau sind nachträglichen Herstellungskosten.  
Sie sind so zu behandeln, als seien sie bereits zu Beginn des Jahres angefallen.

ursprüngliche Herstellungskosten:	250.000 €
zuzüglich nachträgliche Herstellungskosten:	100.000 €
abzüglich AfaA:	110.000 €
Bemessungsgrundlage:	240.000 €
240.000 € × 2 % = 4.800 € (lineare Abschreibung)	

Rechtsgrundlagen:

- AfaA: § 7 Absatz 4 Satz 3 EStG, § 7 Absatz 1 Satz 7 EStG, R 7.4 Absatz 11 EStR
- Ermittlung der AfaA: § 11c Absatz 2 EStDV

### Abschreibungen bei teil- oder unentgeltlich erworbenen Gebäuden

- 72 Wird durch Schenkung oder Erbfall ein Gebäude unentgeltlich erworben, sind die Grundlagen für die Afa nicht neu zu ermitteln, sondern der neue Eigentümer führt die einst durch den Schenker bzw. Erblasser begonnene Abschreibung fort. Die Afa bemisst sich weiterhin nach den Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

skosten des Schenkers bzw. Erblassers. Die vom Rechtsvorgänger ursprünglich gewählte Abschreibungsmethode (lineare bzw. degressive AfA und gegebenenfalls erhöhte Absetzung) muss ebenfalls fortgeführt werden. Abschreibungen, die der Rechtsvorgänger bereits in Anspruch genommen hat, können durch den neuen Eigentümer nicht nochmals abgezogen werden. Wendet der Erwerber jedoch selbst eigene Anschaffungs- oder Herstellungskosten auf, können diese der Bemessungsgrundlage hinzugerechnet werden.

Wird aus privaten Gründen ein Grundstück zu einem ermäßigten Kaufpreis übertragen, handelt es sich steuerlich um einen teilentgeltlichen Vorgang. Eine teilentgeltliche Übertragung ist in einen entgeltlichen und unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Der Umfang der Unentgeltlichkeit bzw. Entgeltlichkeit bestimmt sich nach dem Verhältnis des tatsächlichen Entgelts zum Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt der Übertragung. Für den entgeltlich erworbenen Teil sowie für den unentgeltlich erworbenen Teil ist die AfA nach den beschriebenen Grundsätzen gesondert zu ermitteln.

Es ist im Rahmen dieser Broschüre nicht möglich, auf sämtliche denkbare Gestaltungen in diesem Bereich näher einzugehen. Bei Planung einer Grundstücksübertragung zwischen Angehörigen empfiehlt sich daher eine steuerfachkundige individuelle Beratung.

#### Rechtsgrundlagen:

- Absetzungen bei unentgeltlichem Erwerb: § 11d EStDV
- Bemessungsgrundlage bei unentgeltlichem Erwerb: R 7.3 Absatz 3 EStR

#### Besonderheiten bei Gebäuden im Beitrittsgebiet

- 73 Bei Gebäuden im Beitrittsgebiet, die vor dem 1. Januar 1991 angeschafft oder hergestellt wurden, ist ausschließlich die lineare AfA zulässig. Bei Anschaffung oder Herstellung vor dem 1. Juli 1990 bemessen sich die Absetzungen nach den Wiederherstellungs- bzw. Wiederbeschaffungskosten, höchstens jedoch nach dem Zeitwert zum 1. Juli 1990.

In Fällen der Rückübertragung von enteignetem Grundbesitz oder Rückgabe nach Aufhebung der staatlichen Verwaltung ist für die Bemessung der AfA als Anschaffungs- oder Herstellungskosten regelmäßig der Verkehrswert des Grundstücks zum 1. Juli 1990 zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlage: Neubewertung: §§ 7, 50, 52 DMBilG

#### *Erhaltungsaufwand*

#### Allgemeines

- 74 Die gewöhnliche Nutzung eines Grundstückes verursacht regelmäßig laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf. Hierfür anfallende Aufwendungen sind Erhaltungsaufwendungen. Dazu zählen typischerweise



laufende Schönheitsreparaturen und Ausbesserungen wie z. B.:

- Fassadenanstrich oder -verkleidung
- Dachreparatur oder -umdeckung
- Ausbesserungs- und Malerarbeiten im Treppenhaus, den Wohnungen, Fenstern und Türen

oder Instandsetzungsarbeiten wie z. B.:

- Schimmel- und Hausschwammabeseitigung
- Ersatz der Heizungsanlage (auch bei Umstellung des Heizungssystems)
- Austausch von Fenstern
- Modernisierung der Anschlüsse (z. B. Breitband- oder Glasfaseranschluss)
- Beiträge für die Modernisierung von Abwasserbeseitigungsanlagen
- Kosten des erstmaligen Anschlusses an allgemeine Entsorgungs- oder Versorgungsanlagen, wenn die Entsorgung oder Versorgung zuvor über grundstückseigene Einrichtungen, z. B. eine Sickergrube, erfolgte

Eine Modernisierung der Stromversorgung durch Einbau einer Photovoltaikanlage führt nicht zu Erhaltungsaufwendungen. Photovoltaikanlagen sind selbständig nutzbare Wirtschaftsgüter. Die für die Anschaffung einer Photovoltaikanlage anfallenden Aufwendungen stehen nicht im Zusammenhang mit dem Gebäude und sind steuerlich gesondert zu beurteilen.

Die eigene Arbeitsleistung ist mangels tatsächlichem finanziellen Aufwand steuerlich kein Erhaltungsaufwand.

Erhaltungsaufwendungen können als Werbungskosten abgezogen werden, wenn das Gebäude zur Erzielung von Einkünften eingesetzt wird. Aufwendungen, die während einer Selbstnutzung anfallen, können nur in besonderen Fällen wie Sonderausgaben (siehe Randnummern 88 ff.) oder im Rahmen von Steuerermäßigungen (siehe Randnummern 90 ff.) berücksichtigt werden.

Erhaltungsaufwendungen sind im Zeitpunkt der Zahlung in vollem Umfang als Werbungskosten abzuziehen. Eine Verteilung auf mehrere Jahre ist in Ausnahmefällen möglich.

**Rechtsgrundlagen:**

- Werbungskosten: § 9 Absatz 1 EStG
- Erhaltungsaufwand und Herstellungsaufwand: R 21.1 EStR

### **Abgrenzung zu nachträglichen Herstellungskosten**

75 Maßnahmen, die das Gebäude erweitern, in seiner Substanz mehr oder über den ursprünglichen Zustand hinausgehend wesentlich verbessern, sind keine Erhaltungsaufwendungen sondern nachträgliche Herstellungskosten. Sie können nicht wie Erhaltungsaufwendungen in vollem Umfang so

fort als Werbungskosten abgezogen werden, sondern sind im Wege der Abschreibung auf die Nutzungsdauer des Gebäudes zu verteilen.

Herstellungskosten und keine Erhaltungsaufwendungen liegen z. B. vor bei:

- dem nachträglichen erstmaligen Einbau eines Fahrstuhls, einer Alarmanlage, eines Kamins oder Ähnlichem
- dem Einsetzen zusätzlicher Trennwände, insbesondere bei einer Aufteilung in mehrere Wohnungen
- Erweiterung des Gebäudes (z. B. durch Aufstockung oder Anbau)
- Vergrößerung der nutzbaren Fläche (z. B. durch Dachgeschossausbau, Einbau von Dachgauben, Anbau eines Balkons oder einer Terrasse)
- wesentlicher Verbesserung des Gebäudes über seinen ursprünglichen Zustand hinaus durch eine deutliche Erhöhung des Gebrauchswerts

Betragen die Aufwendungen nach Fertigstellung des Gebäudes für die einzelne Baumaßnahme nicht mehr als 4.000 € kann auf Antrag und ohne weitere Prüfung Erhaltungsaufwand angenommen werden. Maßgeblich ist der Rechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer. Die Vereinfachungsregelung kann nicht für Aufwendungen angewendet werden, die der endgültigen Fertigstellung eines neu errichteten Gebäudes dienen.

**Rechtsgrundlagen:**

- Erhaltungsaufwand und Herstellungsaufwand: R 21.1 EStR
- Anschaffungskosten und Herstellungskosten: § 255 HGB

### **Abgrenzung zu Anschaffungskosten**

- 76 Werden im zeitlichen Zusammenhang mit der Anschaffung eines Grundstücks umfangreiche Instandsetzungsarbeiten durchgeführt, können hierdurch neben Erhaltungsaufwendungen auch (nachträgliche) Anschaffungskosten anfallen.

Aufwendungen, die geleistet werden, um das Gebäude in einen betriebsbereiten, d. h. nutzbaren Zustand zu versetzen, sind Anschaffungskosten. Ob ein Gebäude seinem Zweck entsprechend nutzbar ist, ist unabhängig davon, ob es bereits genutzt wird oder leer steht.

Beispiele:

In einem angeschafften Gebäude ist die Heizungsanlage defekt und sanierungsbedürftig.

Ein bisher bewohntes Gebäude soll künftig als Bürogebäude genutzt werden. Hierfür sind zusätzliche Elektroinstallationen notwendig.

Baumaßnahmen, die das Gebäude auf einen höheren Standard bringen, führen ebenfalls zu Anschaffungskosten. Der Standard eines Wohngebäudes bezieht sich auf die Eigenschaften einer Wohnung. Wesentlich sind vor allem Umfang und Qualität der vier zentralen Ausstattungsmerkmale:

- Heizungsinstallationen
- Sanitärinstallationen
- Elektroinstallationen
- Fenster

Führen Baumaßnahmen bei mindestens drei Bereichen der zentralen Ausstattungsmerkmale zu einer Erhöhung und Erweiterung des Gebrauchswertes, hebt sich der Standard des Gebäudes.

Beispiel:

E erwirbt ein leerstehendes und sanierungsbedürftiges Mietwohngebäude. E ersetzt die noch vorhandenen Kohleöfen durch eine Zentralheizung, die Fenster mit Einfachverglasung durch zeitgemäße Wärme- und Schallschutzfenster und erneuert die nicht mehr zeitgemäße Elektroanlage.

Bei der Prüfung, ob Erhaltungs- oder Anschaffungskosten vorliegen, sprechen folgende Indizien für eine Hebung des Standards:

- Ein Gebäude wird in zeitlicher Nähe zum Erwerb im Ganzen und von Grund auf modernisiert.
- Es werden hohe Aufwendungen für die Sanierung getätigt.
- Auf Grund der Baumaßnahmen wird die Miete erheblich erhöht.

Ob eine Hebung des Standards vorliegt, muss für die ersten drei Jahre nach Anschaffung des Gebäudes nicht geprüft werden, wenn die Aufwendungen für die Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes insgesamt 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes nicht übersteigen.

Bei einem unentgeltlichen Erwerb können mangels Anschaffung durch Baumaßnahmen, die das Gebäude in einen betriebsbereiten Zustand versetzen, keine Anschaffungskosten entstehen. In diesem Fall ist zu prüfen, ob Erhaltungsaufwendungen oder Herstellungskosten vorliegen.

Rechtsgrundlagen:

- Aufwendungen im Zusammenhang mit einem Grundstück: R 6.4 EStR
- Abgrenzung von Anschaffungskosten, Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden: Bundesministerium der Finanzen, Schreiben vom 18. Juli 2003, BStBl I S. 386

## Abgrenzung zu anschaffungsnahen Herstellungskosten

- 77 Wird ein Gebäude angeschafft und fallen innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an, die 15 % der ursprünglichen Anschaffungskosten übersteigen, liegen keine Erhaltungsaufwendungen, sondern anschaffungsnaher Herstellungskosten vor. Maßgeblich ist der Rechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer.

Zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten gehören sämtliche Aufwendungen für bauliche Maßnahmen, die im Rahmen einer Instandsetzung und Modernisierung im Zusammenhang mit der Anschaffung des Gebäudes anfallen. Zu berücksichtigen sind auch Aufwendungen zur Herstellung der Betriebsbereitschaft durch Wiederherstellung funktionsuntüchtiger Gebäudeteile sowie Aufwendungen für eine über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung des Gebäudes sowie Schönheitsreparaturen. Nicht zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten zählen Herstellungskosten für Erweiterungen und Kosten für jährlich üblicherweise anfallende Erhaltungsarbeiten (wie z. B. Kosten der Heizungswartung). Es sind sämtliche Baumaßnahmen einzubeziehen, die innerhalb des Dreijahreszeitraums ausgeführt wurden. Die Baumaßnahmen müssen zum Ende des Zeitraums weder abgeschlossen, abgerechnet oder bezahlt sein. Nach dem Ablauf der Dreijahresfrist getätigte Leistungen dieser Baumaßnahmen sind keine anschaffungsnahen Herstellungskosten.

Die 15%-Grenze bezieht sich bei einem Gebäude, das unterschiedlich genutzt wird, nicht auf das gesamte Gebäude, sondern auf den jeweiligen selbständigen Gebäudeteil.

Beispiel:

F erwarb am 1. Januar 2021 ein Grundstück. Die Anschaffungskosten des Gebäudes betragen 200.000 €. Das Gebäude ist zu fremden Wohnzwecken vermietet. Im Jahr 2021 erneuerte F die Dacheindeckung. Hierfür wurden Kosten in Höhe von 15.000 € zuzüglich Umsatzsteuer in Rechnung gestellt. Im Jahr 2022 wurden Malerarbeiten im Treppenhaus und an der Fassade durchgeführt. Die Baumaßnahmen kosteten F 17.000 € zuzüglich Umsatzsteuer. Der Gebäudestandard wurde nicht gehoben.

Im Jahr 2021 übersteigen die Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen 15 % der Anschaffungskosten nicht (15.000 € von 200.000 € – 7,5 %). Die Aufwendungen werden bei der Einkommensteuerveranlagung für 2021 als Erhaltungsaufwendungen berücksichtigt und in voller Höhe als Werbungskosten abgezogen. Durch die erneuten Baumaßnahmen im Jahr 2022 wird die 15%-Grenze überschritten (32.000 € von 200.000 € – 16 %). Die Erhaltungsaufwendungen werden für die Jahre 2021 und 2022 in anschaffungsnaher Herstellungskosten umqualifiziert. Sie erhöhen die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung und werden verteilt auf die Nutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Der sofortige Abzug der Aufwendungen im Jahr 2021 wird in einem geänderten Einkommensteuerbescheid für 2021 rückgängig gemacht.

## Rechtsgrundlagen:

- Anschaffungsnahe Herstellungskosten: § 6 Absatz 1a EStG
- Abgrenzung Anschaffungsnaher Herstellungskosten: Bundesministerium der Finanzen, Schreiben vom 20. Oktober 2017, BStBl I S. 1447

## Erhaltungsaufwendungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

- 78 Erhaltungsaufwendungen sind grundsätzlich im Zeitpunkt der Bezahlung als Werbungskosten abzuziehen. Fallen in einem Jahr hohe Erhaltungsaufwendungen an, kann es unter Umständen günstiger sein, den Abzug auf mehrere Jahre zu verteilen. Dies ist unter bestimmten Voraussetzungen und auf Antrag möglich.

Erhaltungsaufwendungen an Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen können auf zwei bis fünf Jahren verteilt werden, wenn dieselben Voraussetzungen, unter denen für Herstellungskosten eine erhöhte Absetzung nach § 7h EStG möglich wäre, erfüllt werden. Insbesondere sind eine vorherige Abstimmung und die Bescheinigung durch die zuständige Gemeindebehörde notwendig. Die Ausführungen zur erhöhten Absetzung nach § 7h EStG (siehe Randnummer 69) gelten entsprechend.

Rechtsgrundlage: § 11a EStG

## Erhaltungsaufwand bei Baudenkmalen

- 79 Sofern die Voraussetzungen für eine erhöhte Absetzung von Herstellungskosten an Baudenkmalen im Sinne des § 7i EStG erfüllt werden, können Erhaltungsaufwendungen an dem Baudenkmal ebenfalls auf zwei bis fünf Jahre verteilt werden. Insbesondere sind eine vorherige Abstimmung und die Bescheinigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde notwendig. Die Ausführungen zur erhöhten Absetzung nach § 7i EStG (siehe Randnummer 70) gelten entsprechend.

Rechtsgrundlage: § 11b EStG

## Größerer Erhaltungsaufwand bei Wohngebäuden

- 80 Größere Aufwendungen für die Erhaltung von privaten Immobilien, aus denen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt werden, können gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre verteilt werden. Voraussetzung ist, dass das Gebäude überwiegend Wohnzwecken dient, d. h. mehr als die Hälfte der gesamten Nutzfläche für Wohnzwecke genutzt wird. Zum Gebäude gehörende Garagen können unabhängig davon, wie sie tatsächlich genutzt werden, als zu Wohnzwecken genutzt behandelt werden, wenn in ihnen nicht mehr als ein PKW für jede in dem Gebäude befindliche Wohnung untergestellt werden kann.

Die Wahl zur Verteilung größerer Erhaltungsaufwendungen ist verbindlich im Rahmen der Veranlagung zur Einkommensteuer für das Jahr zu treffen, in dem der Aufwand entstanden ist. Die Erhaltungsaufwendungen sind auf den gewählten Zeitraum gleichmäßig zu verteilen. Sie können nicht zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt werden.

Wird das Gebäude während des Verteilungszeitraums veräußert, wird der noch nicht berücksichtigte Teil des Erhaltungsaufwands im Jahr der Veräußerung abgezogen. Das Gleiche gilt, wenn das Gebäude in ein Betriebsvermögen eingebracht oder nicht mehr zur Einkunftserzielung genutzt wird (siehe Randnummer 142).

Wird die Immobilie unentgeltlich durch Schenkung übertragen, kann der Rechtsnachfolger den Erhaltungsaufwand wie ursprünglich gewählt weiterhin geltend machen. Im Jahr des Eigentumswechsels ist der Erhaltungsaufwand dabei entsprechend der Besitzdauer auf den Rechtsvorgänger und den Rechtsnachfolger aufzuteilen. Verstirbt der Eigentümer innerhalb des Verteilungszeitraums, ist der noch nicht berücksichtigte Teil der Erhaltungsaufwendungen im Veranlagungszeitraum des Versterbens als Werbungskosten abzusetzen.

#### Rechtsgrundlagen:

- Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand: §§ 11a, 11b EStG
- Behandlung größeren Erhaltungsaufwands: § 82b EStDV, R 21.1 Absatz 6 EStR

#### *Schuldzinsen und Geldbeschaffungskosten*

81 Werden Immobilien fremdfinanziert, können für die Kapitalüberlassung unterschiedliche Kosten anfallen. Schuldzinsen und Geldbeschaffungskosten können als Werbungskosten abgezogen werden, soweit ein wirtschaftlicher Zusammenhang des Kredits mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung besteht. Die dingliche Belastung eines Grundstücks mit Hypotheken oder Grundschulden begründet für sich allein keinen wirtschaftlichen Zusammenhang des Darlehens mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Maßgebend ist der tatsächliche Verwendungszweck des Fremdkapitals. Berücksichtigt werden können beispielsweise:

- laufende Schuldzinsen
- Darlehensabgeld (Damnum, Disagio)
- Erbbauzinsen
- Provisionen oder Gebühren für die Kreditvermittlung
- Bereitstellungsgebühren
- Zuteilungsgebühren
- Schätz-, Notar- und Grundbuchgebühren zur Besicherung durch eine Grundschuld oder Hypothek
- Abschlussgebühren eines Bausparvertrags, der der Ablösung eines Finanzierungsdarlehens dienen soll
- Reise, Porto und Telefonkosten im Zusammenhang mit der Kreditbeschaffung

Werden bei Erwerb einer Immobilie rückständige Schuldzinsen des Veräußerers durch den Grundstückserwerber übernommen, liegen Anschaffungskosten vor. Schuldzinsen, die der Erwerber jedoch vereinbarungsgemäß für den Zeitraum nach dem Übergang von Nutzen und Lasten bis zur später eintretenden Fälligkeit des Kaufpreises an den Veräußerer zahlt, sind hingegen als Werbungskosten abziehbar.

Finanzierungskosten, die im Zusammenhang mit selbst genutzten oder unentgeltlich überlassenen Grundstücken entstehen, können nicht als Werbungskosten berücksichtigt werden. Stehen Darlehensmittel sowohl mit Gebäudeteilen, die zur Erzielung von Einkünften genutzt werden, als auch mit selbst genutzten Gebäudeteilen im Zusammenhang, so sind die Finanzierungskosten nur anteilig als Werbungskosten abzugsfähig. Eine Aufteilung der Aufwendungen erfolgt in der Regel nach dem Verhältnis der Nutzflächen.

Schuldzinsen und Geldbeschaffungskosten sind regelmäßig in dem Jahr als Werbungskosten abzuziehen, in dem sie gezahlt wurden (siehe Randnummer 56). Ein Damnum oder Disagio kann im Zeitpunkt der Zahlung abgezogen werden, soweit es marktüblich ist. Davon kann zur Vereinfachung ausgegangen werden, wenn der Zinsfestschreibungszeitraum mindestens fünf Jahre und das Damnum bzw. Disagio nicht mehr als 5 % beträgt. Ist das Darlehensabgeld nicht marktüblich, sind die Aufwendungen auf die Dauer des Zinsfestschreibungszeitraums gleichmäßig zu verteilen. Wurde kein Zinsfestschreibungszeitraum vereinbart, ist die Verteilung auf die Laufzeit des Darlehens vorzunehmen.

Zahlungen zur Darlehenstilgung sind keine Schuldzinsen. Sie können nicht als Werbungskosten abgezogen werden. Bei Annuitäten- und Ratenkrediten werden Schuld- und Tilgungsbeträge regelmäßig in einer einheitlichen Rate gezahlt. Für die Ermittlung der als Werbungskosten abzugsfähigen Schuldzinsen ist die einheitliche Rate entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen oder rechnerisch aufzuteilen. Kreditinstitute stellen – gegebenenfalls nach Anforderung – eine jährliche Zinsbescheinigung aus.

**Rechtsgrundlage:** Bundesministerium der Finanzen, Schreiben vom 16. April 2004, BStBl I S. 464

### *sonstige Werbungskosten*

- 82 Grundsätzlich können alle Aufwendungen, die zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung dienen, als Werbungskosten berücksichtigt werden. Die Aufwendungen müssen durch die Erzielung der Einkünfte aus der Vermietung der Immobilie veranlasst sein.

### **ABC der weiteren typischen Werbungskosten:**

- Abwasser
- Fahrstuhl
- Grundsteuer

- Hausbeleuchtung
- Hausversicherungen (nicht jedoch Lebens- und Hausratversicherungen)
- Hauswart
- Heizung
- Müllabfuhr
- Schornsteinreinigung
- Straßenreinigung
- Treppenreinigung
- Verwaltungskosten (Reisekosten, Porto usw.)
- Warmwasser
- Wasserversorgung

83 Fahrtkosten zum vermieteten Grundstück sind Werbungskosten, auch wenn die Fahrten nur gelegentlich zur Betreuung der Immobilie durchgeführt werden. Fahrten zur Eigentümerversammlung bei Wohnungseigentümergeinschaften können ebenfalls berücksichtigt werden. Als Werbungskosten können in der Regel die tatsächlich entstandenen Aufwendungen abgezogen werden. Wenn ein eigenes Fahrzeug benutzt wird, können anstelle der tatsächlichen Kosten pauschal für jeden gefahrenen Kilometer die folgenden Beträge geltend gemacht werden:

- 0,30 € bei Benutzung eines Pkw
- 0,20 € bei Benutzung anderer motorbetriebener Fahrzeuge

84 Aufwendungen für Einrichtungsgegenstände oder Gebrauchsgegenstände, die dem Mieter mit überlassen werden, können ebenfalls als Werbungskosten berücksichtigt werden. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind in der Regel auf die Nutzungsdauer zu verteilen. Die Kosten können im Jahr der Anschaffung oder Herstellung in vollem Umfang abgezogen werden, wenn das Wirtschaftsgut selbständig nutzbar ist und die Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um den darin enthaltenen Vorsteuerbetrag 800 € nicht übersteigen.

85 Neben Werbungskosten werden auch negative Einnahmen bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigt. Negative Einnahmen können sich beispielsweise aus der Erstattung von Nebenkostenvorauszahlungen aufgrund von Nebenkostenabrechnungen ergeben.

86 Da ausschließlich die tatsächlich zugeflossenen Mieten als Einnahmen berücksichtigt werden, kommt ein Abzug von Verlusten aus Mietausfällen nicht in Betracht.

#### Rechtsgrundlagen:

- AfA: § 7 Absatz 1 EStG
- Geringwertige Wirtschaftsgüter: § 6 Absatz 2 EStG
- Verwaltung und Fahrtkosten: R 21.2 Absatz 4 EStR



### 3 Selbst genutztes Wohneigentum in der Einkommensteuer

- 87 Die Selbstnutzung einer eigenen Wohnung unterliegt nicht der Einkommensbesteuerung. Die mit der eigenen Wohnung zusammenhängenden Aufwendungen können nicht steuermindernd berücksichtigt werden. Für bestimmte Maßnahmen an eigengenutzten Wohnungen werden jedoch besondere Begünstigungen gewährt. Einzelne Aufwendungen können daher aufgrund bestimmter Vorschriften als Sonderausgabe oder außergewöhnliche Belastung abziehbar sein.

#### Rechtsgrundlagen:

- Umfang der Besteuerung: § 2 EStG
- Private Lebensführung: § 12 Nummer 1 EStG

#### a) Steuerbegünstigung für eigengenutzte Wohnungen in Sanierungsgebieten, städtebaulichen Entwicklungsbereichen und Baudenkmale (§ 10f EStG)

- 88 Für bestimmte Maßnahmen an zu eigenen Wohnzwecken genutzten Baudenkmalen und eigengenutzten Wohnungen in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen bestehen besondere Begünstigungen.

Baumaßnahmen, die im Fall einer Vermietung als erhöhte Abschreibungen bei den Werbungskosten gefördert wären, können im Fall der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken wie Sonderausgaben abgezogen werden. Soweit Baumaßnahmen am selbst genutzten Wohneigentum steuerlich zu Erhaltungsaufwand führen, sind diese ebenfalls begünstigt.

Im Jahr der Fertigstellung bzw. des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme und in den folgenden neun Jahren können so jeweils bis zu 9% der Kosten als Sonderausgaben berücksichtigt werden.

Dies gilt nur, soweit das Gebäude tatsächlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn Teile einer Wohnung unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen werden. Wird jedoch eine ganze Wohnung unentgeltlich überlassen, scheidet eine Begünstigung aus.

Es gelten die zu den erhöhten Absetzungen nach § 7h EStG und § 7i EStG sowie die zur Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand dargestellten Anspruchsvoraussetzungen. Insbesondere ist auch für die Inanspruchnahme des Sonderausgabenabzugs das besondere Abstimmungs- und Bescheinigungsverfahren mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden notwendig (siehe Randnummern 69 ff.).

Die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung ist auf ein (nicht auswechselbares) zu eigenen Wohnzwecken genutztes Objekt beschränkt. Nicht dauernd getrenntlebende Ehegatten/Lebenspartner können die Abzugsbeträge für insgesamt zwei Gebäude abziehen. Als Objekt gelten auch das Miteigen

tum an einem Gebäude sowie Eigentumswohnungen. Die Objektbeschränkung bezieht sich nicht auf die einzelne Baumaßnahme, sondern auf das Gebäude. Daher können bei einem Gebäude auch mehrfach begünstigte Aufwendungen anfallen.

Ein Abzug als Sonderausgabe ist nur dann möglich, wenn die Kosten nicht bereits in die Bemessungsgrundlage der Eigenheimzulage einbezogen wurden. Ebenso kommt eine Steuerermäßigung für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht in Betracht, soweit die Aufwendungen als Sonderausgaben berücksichtigt worden sind (siehe Randnummern 90 ff.).

#### **b) Steuerbegünstigung für weder zur Einkunftserzielung noch zu Wohnzwecken genutzten schutzwürdigen Kulturgütern (§ 10g EStG)**

- 89 Auch die Erhaltung und Bewahrung eines Gebäudes, das nach landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist oder das zu einer nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften als Einheit geschützten Gebäudegruppe oder Gesamtanlage gehört und das weder zur Erzielung von Einkünften noch zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, ist steuerlich begünstigt.

Voraussetzung der Begünstigung ist, dass das Baudenkmal in einem den Verhältnissen entsprechenden Umfang der wissenschaftlichen Forschung oder der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Die Baumaßnahmen müssen zur Denkmalpflege erforderlich sein. Eine Abstimmung der Baumaßnahmen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden sowie das Vorliegen einer entsprechenden Bescheinigung ist notwendig. Die Ausführungen zur erhöhten Absetzung bei Baudenkmalen gelten entsprechend (siehe Randnummer 70).

Von den Kosten der begünstigten Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen können im Jahr ihres Abschlusses und in den folgenden neun Kalenderjahren jeweils bis zu 9% wie Sonderausgaben abgezogen werden. Öffentliche oder private Zuschüsse sowie etwaige Einnahmen, wie z. B. aus Eintrittsgeldern, sind von den tatsächlichen Aufwendungen abzuziehen.

#### **4 Steuerermäßigung bei Aufwendungen für hauswirtschaftliche und handwerkliche Leistungen im Haushalt (§ 35a EStG)**

- 90 Bei Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen kann eine Steuerermäßigung nach § 35a EStG in Betracht kommen.

## a) Geringfügige Beschäftigungsverhältnisse (Minijob)

- 91 Für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, bei denen es sich um eine geringfügige Beschäftigung im Sinne des § 8a SGB IV handelt, ermäßigt sich die Einkommensteuer auf Antrag um 20 % der Aufwendungen, höchstens jedoch um 510 € im Jahr.

Es handelt sich nur dann um ein geringfügiges Beschäftigungsverhältnis im Sinne dieser Vorschrift, wenn der Steuerpflichtige am Haushaltsscheckverfahren teilnimmt. Haushaltsnah ist ein Beschäftigungsverhältnis, wenn es eine haushaltsnahe Tätigkeit zum Gegenstand hat. Hierzu gehören beispielsweise:

- die Zubereitung von Mahlzeiten im Haushalt
- die Reinigung der Wohnung/des Hauses
- die Gartenpflege
- die Pflege, Versorgung und Betreuung von kranken, alten oder pflegebedürftigen Personen im Haushalt des Steuerpflichtigen

## b) Andere haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und haushaltsnahe Dienstleistungen

- 92 Für andere haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse (z. B. sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse) oder für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen, die keine Handwerkerleistungen sind, ermäßigt sich die Einkommensteuer auf Antrag um 20 % der Aufwendungen, höchstens um 4.000 € im Jahr.

Zu den haushaltsnahen Dienstleistungen gehören Tätigkeiten, die gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushalts erledigt werden und in regelmäßigen (kürzeren) Abständen anfallen, beispielsweise:

- die Reinigung der Wohnung/des Hauses (z. B. durch einen selbständigen Fensterputzer oder eine Reinigungskraft)
- Gartenpflegearbeiten (z. B. Rasenmähen, Heckenschneiden)
- der Winterdienst bzw. die Reinigung eines zum Haushalt gehörenden Gehwegs
- ein von einer Spedition durchgeführter Umzug bei Privatpersonen

Eine Steuerermäßigung kann auch für die Inanspruchnahme von Pflege- und Betreuungsleistungen sowie für Aufwendungen in Betracht kommen, die einem Steuerpflichtigen wegen der Unterbringung in einem Heim oder zur dauernden Pflege erwachsen. Dies jedoch nur, soweit darin Kosten für Dienstleistungen enthalten sind, die mit einer Hilfe im Haushalt vergleichbar sind. Auf den Schweregrad der Pflegebedürftigkeit kommt es nicht an. Die Steuerermäßigung steht auch Angehörigen von Pflegebedürftigen zu, wenn sie für die Kosten der Pflege und Betreuung aufkommen.

### c) Handwerkerleistungen

- 93 Für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen ermäßigt sich die tarifliche Einkommensteuer auf Antrag um 20 % der Arbeitskosten, höchstens um 1.200 € im Jahr. Zu den handwerklichen Tätigkeiten zählen z. B.
- das Streichen von Türen, Fenstern, Heizkörpern und -rohren,
  - Maler- und Tapezierarbeiten,
  - die Modernisierung des Badezimmers,
  - die Erneuerung des Bodenbelags (Teppichboden, Fliesen oder Parkett),
  - der Austausch von Fenstern,
  - Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen,
  - die Reparatur, Wartung oder Erneuerung der Heizungsanlage,
  - Leistungen des Schornsteinfegers oder
  - auch Leistungen auf dem Grundstück selbst (z. B. Garten- und Wegebauarbeiten, Arbeiten an einer Garage).

Handwerkerleistungen im Rahmen einer Neubaumaßnahme sind hingegen nicht begünstigt.

### d) Wichtige Hinweise

- 94 Bei Vorliegen der Voraussetzungen können Steuerermäßigungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, bei denen es sich um eine geringfügige Beschäftigung im Sinne des § 8a SGB IV handelt, und Steuerermäßigungen für die anderen vorgenannten begünstigten Leistungen nebeneinander in Anspruch genommen werden. Eine mehrfache Begünstigung für dieselbe Leistung ist jedoch ausgeschlossen.

### Haushalt

- 95 Das haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnis, die haushaltsnahe Dienstleistung oder die Handwerkerleistung müssen in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang eines inländischen oder eines im EU-/EWR-Raum liegenden Haushalts des Steuerpflichtigen durchgeführt werden. Unter einem Haushalt im Sinne des § 35a EStG ist die Wirtschaftsführung mehrerer zusammenlebender Personen oder einer einzelnen Person in einer Wohnung oder in einem Haus einschließlich des dazu gehörenden Grund und Bodens zu verstehen. Für Ehegatten/Lebenspartner erhöhen sich die oben genannten Höchstbeträge nicht. Leben zwei Alleinstehende in einem Haushalt zusammen, können die oben genannten Höchstbeträge insgesamt nur einmal in Anspruch genommen werden.

## Begünstigte Aufwendungen

- 96 Begünstigt sind jeweils nur die Arbeitskosten einschließlich der in Rechnung gestellten Maschinen- und Fahrtkosten. Materialkosten bleiben außer Ansatz. Der Anteil der Arbeitskosten muss in der Rechnung gesondert ausgewiesen sein. Auch eine prozentuale Aufteilung des Rechnungsbetrages in Arbeitskosten und Materialkosten durch den Rechnungsaussteller ist zulässig.

## Ausschluss der Steuerermäßigung

- 97 Eine Steuerermäßigung für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und haushaltsnahe Dienstleistungen (inklusive Pflege- und Betreuungsleistungen) bzw. für Handwerkerleistungen kommt nur zur Anwendung, wenn die Aufwendungen nicht zu den Betriebsausgaben, Werbungskosten oder Sonderausgaben gehören und soweit sie nicht bereits als außergewöhnliche Belastungen berücksichtigt worden sind. Darüber hinaus darf der Steuerpflichtige für die betreffenden Aufwendungen auch keine Steuerermäßigung nach § 35c EStG (siehe Randnummern 101 ff.) in Anspruch genommen oder andere öffentliche Fördermittel erhalten haben.

## Nachweise

- 98 Als Nachweis für das Finanzamt dient bei geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen (Minijob), für die das Haushaltsscheckverfahren Anwendung findet, die zum Jahresende von der Minijob-Zentrale der Deutschen Rentenversicherung Knappschaft-Bahn-See erteilte Bescheinigung, in der die entstandenen Aufwendungen ausgewiesen sind.

Im Übrigen ist Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen bzw. Pflege- und Betreuungs- oder Handwerkerleistungen, dass der Steuerpflichtige für die Aufwendungen eine Rechnung erhalten hat und die Zahlung auf das Konto des Erbringers der Leistung erfolgt ist. Es ist ausreichend, wenn der Steuerpflichtige die Nachweise auf Verlangen des Finanzamtes vorlegen kann.

## Wohnungseigentümer/Mieter

- 99 Besteht ein Beschäftigungsverhältnis zu einer Wohnungseigentümergeinschaft/einem Vermieter oder ist eine Wohnungseigentümergeinschaft/ein Vermieter Auftraggeber der haushaltsnahen Dienstleistung oder der Handwerkerleistung, kommt die Steuerermäßigung auch für die einzelnen Wohnungseigentümer/Mieter in Betracht. Voraussetzung ist, dass die auf den einzelnen Wohnungseigentümer/Mieter entfallenden Aufwendungen für die haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen sowie für die Handwerkerleistungen entweder in der Jahresabrechnung gesondert aufgeführt oder durch eine Bescheinigung des Verwalters oder Vermieters belegt sind.

## Vordruck

- 100 Die Steuerermäßigung nach § 35a EStG kann auf der Anlage »Haushaltsnahe Aufwendungen« zur Einkommensteuererklärung beantragt werden.

### Rechtsgrundlagen:

- Steuerermäßigung: § 35a EStG
- Anwendungsschreiben: Bundesministerium der Finanzen, Schreiben vom 9. November 2016, BStBl I S. 1213 unter Berücksichtigung der Änderungen durch Schreiben vom 1. September 2021, BStBl I S. 1494

## 5 Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden (§ 35c EStG)

- 101 Seit 2020 werden energetische Sanierungsmaßnahmen an selbst genutzten Wohngebäuden auch steuerlich gefördert. Damit soll das Ziel der Bundesregierung, die Treibhausgase bis 2030 um mindestens 40 % gegenüber 1990 zu verringern, unterstützt werden. Für bestimmte Baumaßnahmen, die nach dem 31. Dezember 2019 begonnen und die vor dem 1. Januar 2030 abgeschlossen sind, kann auf Antrag eine Steuerermäßigung in Betracht kommen.

Steuerlich gefördert werden alternativ zur Inanspruchnahme sonstiger Förderprogramme folgende – im Gesetz abschließend aufgezählte – Einzelmaßnahmen:

- die Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken
- die Erneuerung der Fenster oder Außentüren
- die Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage
- die Erneuerung der Heizungsanlage
- der Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung
- die Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind

Die Förderung erfolgt durch den Abzug von der Steuerschuld, d. h. die tarifliche Einkommensteuer, vermindert um sonstige Steuerermäßigungen, wird hierbei verringert. Die Minderung erfolgt insoweit, als auf Antrag

- im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und im folgenden Kalenderjahr jeweils ein Betrag von höchstens 7 % der Aufwendungen – höchstens jeweils 14.000 € – und
- im zweiten folgenden Kalenderjahr ein Betrag von 6 % der Aufwendungen – höchstens 12.000 €

für das Objekt steuerlich geltend gemacht werden können.

Abweichend von der oben genannten Förderung sind die Kosten für einen beauftragten Energieberater (siehe Randnummer 105) in Höhe von 50 % der Aufwendungen im Jahr des Abschlusses der Maßnahme zu berücksichtigen und nicht auf drei Jahre zu verteilen.

Der Förderbetrag beläuft sich damit je Objekt insgesamt auf 20 % der Aufwendungen – höchstens jedoch 40.000 € – für die begünstigten Einzelmaßnahmen. Damit werden im Ergebnis Aufwendungen bis 200.000 € je Objekt steuerlich gefördert. Steht das Eigentum am begünstigten Objekt mehreren Personen zu, kann die Förderung für das begünstigte Objekt insgesamt nur einmal in Anspruch genommen werden. Die Förderung kann auch für mehrere Objekte geltend gemacht werden, sofern diese auch tatsächlich selbst zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Allerdings bleibt es beim Förderhöchstbetrag je Objekt von 40.000 €.

#### a) Begünstigtes Objekt

102 Begünstigt sind die genannten Einzelmaßnahmen nur, wenn sie an einem selbst genutzten Wohngebäude durchgeführt werden, das im EU-/EWR-Raum belegen ist. Begünstigt sind

- die Wohnung im eigenen Haus (sowohl die eigene Wohnung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes als auch die rechtlich nicht getrennte Wohnung eines im (Allein- oder Mit-) Eigentum stehenden Zwei- oder Mehrfamilienhauses),
- die Wohnung im (Allein- oder Mit-) Eigentum stehenden Ferienhaus oder die im (Allein- oder Mit-) Eigentum stehende Ferienwohnung sowie
- die im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung genutzte im (Allein- oder Mit-) Eigentum stehende Wohnung.

Das Objekt muss ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden und darf nicht – auch nicht kurzfristig – vermietet werden.

Voraussetzung ist ferner, dass das begünstigte Objekt bei Beginn der energetischen Maßnahme älter als zehn Jahre ist. Maßgebend für die Bestimmung des Zehn-Jahreszeitraumes sind der Beginn der Herstellung des Gebäudes und der Beginn der energetischen Maßnahme.

#### b) Begünstigte Aufwendungen

103 Förderfähig sind die Aufwendungen, die dem Steuerpflichtigen unmittelbar durch die fachgerechte Durchführung (siehe Randnummer 104) der energetischen Maßnahme entstehen. Darunter fallen Anwendungen für:

- das Material
- den fachgerechten Einbau bzw. die fachgerechte Installation
- die Inbetriebnahme von Anlagen und die fachgerechte Verarbeitung

durch das jeweilige Fachunternehmen einschließlich notwendiger Umfeldmaßnahmen.

Umfeldmaßnahmen sind z. B.

- Baustelleneinrichtung wie Bautafel, Schilder, Absperrung von Verkehrsflächen,
- Rüstarbeiten,
- Baustoffuntersuchungen,
- bautechnische Voruntersuchungen,
- Verlegungs- und Wiederherstellungsarbeiten oder
- Deinstallation und Entsorgung von Altanlagen
- sowie die Kosten für die Beratungs-, Planungs- und Baubegleitungsleistungen durch den Energieberater (siehe Randnummer 105).

Berücksichtigt werden die Aufwendungen einschließlich Umsatzsteuer.

Die Kosten für die Erteilung der Bescheinigung des Fachunternehmens (siehe Randnummer 104) gehören ebenfalls zu den begünstigten Aufwendungen für energetische Maßnahmen.

#### c) Fachgerechte Durchführung/Bescheinigung des Fachunternehmens

- 104 Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuerermäßigung ist, dass die jeweilige energetische Maßnahme von einem Fachunternehmen ausgeführt wurde und die gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden. Die jeweilige Maßnahme muss beispielsweise bestimmte energieeinsparende Wirkungen erzielen. Als Fachunternehmen gelten auch Unternehmen, die sich auf die Fenstermontage spezialisiert haben und in diesem Bereich gewerblich tätig sind.

Das Fachunternehmen stellt eine Bescheinigung nach amtlich vorgeschriebenem Muster aus, in der es dem Steuerpflichtigen bescheinigt, dass die gesetzlichen Anforderungen dem Grunde und der Höhe nach erfüllt sind.

Auch Personen mit Ausstellungsberechtigung nach § 88 Gebäudeenergiegesetz sind zur Ausstellung der genannten Bescheinigung berechtigt. Voraussetzung ist in diesem Fall, dass die energetische Maßnahme durch ein Fachunternehmen ausgeführt wird und die Person mit Ausstellungsberechtigung nach § 88 Gebäudeenergiegesetz vom Steuerpflichtigen oder dem Fachunternehmen mit der planerischen Begleitung oder Beaufsichtigung der energetischen Maßnahme betraut wurde.

#### d) Energieberater

- 105 Beauftragt der Steuerpflichtige einen Energieberater mit der planerischen Begleitung oder Beaufsichtigung der energetischen Maßnahmen, gehören diese Kosten ebenfalls zu den begünstigten Aufwendungen. Als Energieberater im Sinne des § 35c Absatz 1 Satz 4 EStG gelten Personen,



- die vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) als fachlich qualifiziert zum Förderprogramm »Energieberatung für Wohngebäude« zugelassen oder
- die als Energieeffizienz-Experten für das Förderprogramm der KfW »Energieeffizient Bauen und Sanieren – Wohngebäude« (KfW-Programme Nr. 151/152/153 und 430)

gelistet sind. Personen, die ausschließlich eine Ausstellungsberechtigung nach § 88 Gebäudeenergiegesetz besitzen, fallen nicht darunter.

#### e) Ausschluss der Steuerermäßigung

- 106 Die Steuerermäßigung kann nicht in Anspruch genommen werden, soweit die Aufwendungen als Betriebsausgaben, Werbungskosten, Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastungen berücksichtigt worden sind. Darüber hinaus darf der Steuerpflichtige für die energetischen Maßnahmen auch keine Steuerbegünstigung nach § 10f EStG (siehe Randnummern 88 ff.) oder nach § 35a EStG (siehe Randnummern 90 ff.) in Anspruch genommen oder andere öffentliche Fördermittel erhalten haben.

#### f) Nachweise

- 107 Die Bescheinigung des Fachunternehmens (siehe Randnummer 104) ist Voraussetzung für die Gewährung der Steuerermäßigung.

Eine Steuerermäßigung kommt darüber hinaus nur in Betracht, wenn der Steuerpflichtige für die Aufwendungen eine Rechnung in deutscher Sprache erhalten hat, in der die förderfähigen energetischen Maßnahmen, die Arbeitsleistung des Fachunternehmens und die Adresse des begünstigten Objekts ausgewiesen sind und die Rechnung unbar auf das Konto des Erbringers der Leistung bezahlt wurde.

#### g) Vordruck

- 108 Die Steuerermäßigung nach § 35c EStG kann auf der Anlage »Energetische Maßnahmen« zur Einkommensteuererklärung beantragt werden.

#### Rechtsgrundlagen:

- Steuerermäßigung: § 35c EStG
- Anforderungen: §§ 1, 2 ESanMV
- Anwendungsschreiben: Bundesministerium der Finanzen, Schreiben vom 14. Januar 2021, BStBl I S. 103 und Schreiben vom 15. Oktober 2021, BStBl I S. 2026)

# II. Umsatzsteuer

## 1 Steuerbefreiung bei Vermietung und Verpachtung

- 109 Von der Umsatzsteuer befreit ist die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken einschließlich ihrer wesentlichen Bestandteile, z. B. darauf stehende Gebäude. Auch Untermiet- und Unterpachtverträge fallen darunter.

Umsatzsteuerfrei ist zudem die Vermietung und Verpachtung von Grundstücksteilen, beispielsweise Wohnungen, Zimmern oder Läden. Die Steuerbefreiung umfasst die üblichen Nebenleistungen im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung, z. B. die Vermietung eines Fahrzeugabstellplatzes im Zusammenhang mit einer Wohnungsvermietung, die Lieferung von Wasser, von Treppenbeleuchtung sowie von Wärme und Warmwasser durch Sammelheiz- und Warmwasserversorgungsanlagen, die Fahrstuhlbenutzung bei Wohnungsvermietung, die Flur- und Treppenreinigung sowie die Überlassung von Waschmaschinen.

Nicht umsatzsteuerpflichtig ist darüber hinaus die Überlassung von Grundstücken und Grundstücksteilen zur Nutzung aufgrund von Kaufanwartschaftsverhältnissen sowie die Bestellung, Übertragung und Überlassung der Ausübung von dinglichen Nutzungsrechten an Immobilien, wie z. B. Nießbrauch, Grunddienstbarkeit, Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht.

## 2 Ausnahmen von der Steuerbefreiung

- 110 Ausgenommen von der Befreiung und deshalb umsatzsteuerpflichtig sind
- die Vermietung und Verpachtung von Maschinen und sonstigen Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören, sogenannte Betriebsvorrichtungen, auch wenn sie wesentliche Bestandteile einer Immobilie sind,
  - die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen, die ein Unternehmer zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden bereithält, z. B. Beherbergung von Fremden in Gaststätten, Hotels, Fremdenheimen, aber auch die sogenannte private Zimmervermietung an Kur-, Bade- und Erholungsgäste,
  - die Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen, beispielsweise Parkplätze in Parkgaragen und
  - die kurzfristige Vermietung auf Campingplätzen.

Bei dem Grunde nach steuerpflichtigen Vermietungen von Grundstücken bzw. Gebäuden wird die Umsatzsteuer nicht erhoben, wenn der Gesamtumsatz des Vorjahres 22.000 € nicht übersteigt und der Umsatz des laufenden Jahres voraussichtlich 50.000 € nicht übersteigen wird (sogenannte Kleinunternehmerregelung). In diesen Fällen ist keine Umsatzsteuer auszuweisen. Der Vorsteuerabzug aus bezogenen Eingangsleistungen entfällt ebenfalls. Der Vermieter kann gegenüber dem Finanzamt jedoch erklären, dass er auf die Anwendung dieser Regelung verzichtet. Hieran ist der Vermieter für mindestens 5 Jahre gebunden.

Werden neben einer Grundstücksüberlassung in einem Vertrag auch andere Leistungen vereinbart (sogenannte gemischte Verträge), erstreckt sich die Befreiung nur auf die Grundstücksvermietung oder -verpachtung. Das Entgelt ist, gegebenenfalls im Wege einer Schätzung, aufzuteilen. Dies ist z.B. bei der Vermietung eines Gebäudes mit Maschinen und sonstigen betrieblichen Einrichtungen für einen gewerblichen Betrieb der Fall.

#### Rechtsgrundlagen:

- Steuerbefreiung: § 4 Nummer 12 UStG
- Kleinunternehmerregelung: § 19 UStG

### 3 Steuerbefreiung von Gemeinschaften der Wohnungseigentümer

- 111 Umsatzsteuerfrei sind die Leistungen, die die Gemeinschaften der Wohnungseigentümer im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) an die Wohnungseigentümer und an die Teileigentümer erbringen, soweit die Leistungen in der Überlassung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Gebrauch, seiner Instandhaltung, Instandsetzung und sonstigen Verwaltung sowie der Lieferung von Wärme und ähnlichen Gegenständen (z. B. Warmwasser, nicht aber Heizöl oder Gas) bestehen.

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen eines Gebäudes, die nicht im Sondereigentum eines Mitglieds der Gemeinschaft oder im Eigentum eines Dritten stehen. Das gemeinschaftliche Eigentum wird in der Regel von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verwaltet.

Die Instandhaltung, Instandsetzung und Verwaltung des Sondereigentums der Mitglieder oder des Eigentums Dritter fallen nicht unter diese Steuerbefreiung.

Rechtsgrundlage: § 4 Nummer 13 UStG

### 4 Verzicht auf die Steuerbefreiung

- 112 Auf die Steuerbefreiung für Vermietungs- und Verpachtungsumsätze (siehe Randnummer 109) kann der Grundstückseigentümer verzichten, soweit er diese Leistungen an andere Unternehmer zur Nut

zung in deren Unternehmen ausführt. Dies ist z. B. der Fall, wenn er Laden-, Büro- oder Praxisräume an Gewerbetreibende oder freiberuflich Tätige vermietet.

Der Verzicht auf die Steuerbefreiung, die sogenannte Option, kann wegen des dann möglichen Vorsteuerabzugs (siehe Randnummer 114) zweckmäßig sein. Die Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, soweit der Leistungsempfänger die Kleinunternehmerregelung nicht anwendet und das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist in anderen Fällen nur dann möglich, wenn das auf dem Grundstück errichtete Gebäude

- Wohnzwecken dient oder zu dienen bestimmt ist und vor dem 1. April 1985 fertig gestellt worden ist,
- anderen nichtunternehmerischen Zwecken dient oder zu dienen bestimmt ist und vor dem 1. Januar 1986 fertig gestellt worden ist,
- anderen als den vorgenannten Zwecken dient oder zu dienen bestimmt ist und vor dem 1. Januar 1998 fertig gestellt worden ist,

und wenn mit der Errichtung des Gebäudes in den ersten beiden Fällen vor dem 1. Juni 1984 und im letzten Fall vor dem 11. November 1993 begonnen worden ist.

#### Rechtsgrundlagen:

- Verzicht auf Steuerbefreiungen: § 9 UStG
- Übergangsvorschrift: § 27 UStG

- 113 Auf die Steuerbefreiung von Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (siehe Randnummer 111) kann ebenfalls verzichtet werden. Voraussetzung ist, dass die Wohnungs- bzw. Teileigentümer Unternehmer sind und die entsprechenden Leistungen für ihr Unternehmen erhalten.

Der Verzicht auf die Steuerbefreiungen kann in der Weise erklärt werden, dass der Grundstückseigentümer bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft an den Mieter oder Pächter bzw. an den Wohnungs- oder Teileigentümer eine Rechnung mit gesondertem Ausweis der Umsatzsteuer stellt oder sich vom Mieter oder Pächter bzw. vom Wohnungs- oder Teileigentümer eine entsprechende Gutschrift erteilen lässt. Ist der Grundstückseigentümer bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft ein Kleinunternehmer mit einem Gesamtumsatz von nicht mehr als 22.000 € im Vorjahr, bei dem die Umsatzsteuer unerhoben bleibt, setzt ein Verzicht auf die Steuerbefreiung voraus, dass zugleich auf die Nichterhebung der Umsatzsteuer verzichtet wird.

#### Rechtsgrundlagen:

- Steuerbefreiungen: § 9 UStG
- Kleinunternehmerregelung § 19 UStG

## 5 Vorsteuerabzug

- 114 Der Vorsteuerabzug ist grundsätzlich für die Umsatzsteuerbeträge ausgeschlossen, die auf Lieferungen und sonstige Leistungen entfallen, welche der Vermieter oder Verpächter bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft zur Ausführung steuerfreier Umsätze verwendet oder in Anspruch nimmt. Dieser Ausschluss vom Vorsteuerabzug tritt nicht ein, wenn auf die Steuerbefreiung der Miet- oder Pachtumsätze bzw. der Umsätze der Wohnungseigentümergeinschaft wirksam verzichtet wird (siehe Randnummer 112).

Aus dem Verzicht auf die Steuerbefreiung der Miet- oder Pachtumsätze kann sich insbesondere bei der Neuerrichtung von Gebäuden ein Vorteil ergeben, weil dann die dem Bauherrn bzw. Erwerber von den am Bau beteiligten Firmen in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbeträge als Vorsteuern abgezogen werden können. Erstreckt sich der Verzicht auf die Steuerbefreiung nur auf einen Teil des Gebäudes, weil er z. B. für den anderen Teil nicht zulässig ist (siehe Randnummer 112), kann auch nur ein entsprechender Teil der angefallenen Vorsteuern abgezogen werden. Hält der Grundstückseigentümer den Verzicht auf die Steuerbefreiung nicht für mindestens zehn Jahre aufrecht, so wird der gewährte Vorsteuerabzug teilweise rückgängig gemacht.

Vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen ist auch die Umsatzsteuer für Leistungen für ein teilunternehmerisch (d. h. sowohl unternehmerisch als auch nichtunternehmerisch) genutztes Grundstück, soweit sie nicht auf die Verwendung des Grundstücks für Zwecke des Unternehmens entfällt.

### Rechtsgrundlagen:

- Vorsteuerabzug: § 15 UStG
- Berichtigung des Vorsteuerabzugs: § 15a UStG

## 6 Rechnungserstellungs- und -aufbewahrungspflicht

- 115 Bei Leistungen eines Unternehmers im Zusammenhang mit einem Grundstück ist dieser verpflichtet, innerhalb von sechs Monaten nach Ausführung der Leistung eine Rechnung auszustellen.

Der private Leistungsempfänger muss diese Rechnung zwei Jahre lang aufbewahren. Bei Verstößen kann ein Bußgeld festgesetzt werden.

### Rechtsgrundlagen:

- Ausstellung von Rechnungen: § 14 Absatz 2 UStG
- Aufbewahrung von Rechnungen: § 14b UStG
- Bußgeldvorschriften: § 26a UStG

## 7 Steuersatz

- 116 Wurde auf die Umsatzsteuerbefreiung wirksam verzichtet (siehe Randnummer 112), unterliegt die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Grundstücksteilen dem allgemeinen Steuersatz von derzeit 19 %. Dem ermäßigten Steuersatz unterliegen dagegen die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen, die ein Unternehmer zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden bereithält (insbesondere in Gaststätten und Hotels), sowie die kurzfristige Vermietung auf Campingplätzen.
- 117 Die steuerpflichtigen Leistungen von Wohnungseigentümergeinschaften unterliegen grundsätzlich dem Regelsteuersatz von derzeit 19 %. Dies gilt auch, wenn die Umsätze durch Verzicht auf die Steuerbefreiung steuerpflichtig werden (siehe Randnummer 112).

Rechtsgrundlage: § 12 UStG

## 8 Private Verwendung von Gebäudeteilen des Unternehmens

- 118 Ein Unternehmer, der ein gemischt genutztes Grundstück erwirbt oder ein gemischt genutztes Gebäude errichtet, darf das Grundstück/Gebäude insgesamt seinem Unternehmen zuordnen, wenn er es zu mindestens 10 % für unternehmerische Zwecke nutzt.

Die Zuordnung zum Unternehmen ist grundsätzlich im Rahmen der ersten möglichen Voranmeldung durch Vornahme bzw. Unterlassen des Vorsteuerabzuges zu dokumentieren. Ist ein Vorsteuerabzug z. B. aufgrund der Verwendung für steuerfreie Ausgangsumsätze nicht oder nur teilweise möglich, kann eine eindeutige Dokumentation dem Finanzamt gegenüber schriftlich innerhalb der Steuererklärungsfristen vorgenommen werden. Aufgrund der verbindlichen Rechtsfolgen, die durch eine Zuordnung ausgelöst werden, ist die Inanspruchnahme einer steuerlichen Beratung empfehlenswert.

Die private Nutzung eines gemischt genutzten Gebäudes muss nur dann besteuert werden, wenn aus den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Gebäudes ein Vorsteuerabzug vorgenommen wurde. Wurde z. B. ausschließlich eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung eines Gebäudes beabsichtigt und Vorsteuer entsprechend abgezogen (siehe Randnummer 114), unterliegt eine spätere (teilweise) private Nutzung des Gebäudes der Umsatzbesteuerung. Wurde für ein Grundstücksteil bzw. Gebäude hingegen kein Vorsteuerabzug vorgenommen, z. B. weil es nicht dem Unternehmen zugeordnet war oder die Ausführung von steuerfreien Umsätze beabsichtigt war, unterliegt eine private Nutzung nicht der Umsatzbesteuerung.

Rechtsgrundlagen:

- Sonstige Leistung: § 3 Absatz 9a UStG
- Bemessungsgrundlage: § 10 UStG
- Vorsteuerabzug: § 15 UStG

# III. Grundsteuer

## 1 Allgemeines

- 119 Die Grundsteuer wird von der jeweiligen Stadt oder Gemeinde festgesetzt und erhoben. Unterschieden wird nach der Grundsteuer A für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und der Grundsteuer B für Grundstücke des Grundvermögens. Grundsteuer A und B unterscheiden sich in der Höhe des Hebesatzes, den die Gemeinde festlegt. Ab 2025 können Gemeinden alternativ zur Grundsteuer B für unbebaute baureife Grundstücke eine Grundsteuer C mit gesondertem Hebesatz erheben.

Das Besteuerungsverfahren ist dreistufig ausgestaltet:

- 1. Stufe: Ermittlung der Bemessungsgrundlage durch das Finanzamt (Einheitswert bzw. Grundsteuerwert)
- 2. Stufe: Ermittlung des Grundsteuermessbetrags durch das Finanzamt durch Anwendung der Grundsteuermesszahl auf die Bemessungsgrundlage  
Das Finanzamt entscheidet auch darüber, ob die Voraussetzungen für die Anwendung einer Steuerbefreiung oder (ab 2025) einer ermäßigten Steuermesszahl vorliegen.
- 3. Stufe: Festsetzung der Grundsteuer durch die Gemeinde durch Anwendung des jeweiligen kommunalen Hebesatzes auf den Grundsteuermessbetrag

Die Grundsteuer wird jährlich festgesetzt, entweder

- durch den Erlass eines schriftlichen Grundsteuerbescheides oder
- durch eine öffentliche Bekanntmachung (z. B. im Amtsblatt) für diejenigen Steuerzahler, bei denen sich die Höhe der Grundsteuer gegenüber dem Vorjahr nicht geändert hat. Die öffentliche Bekanntmachung hat hierbei die gleiche Rechtswirkung wie ein Steuerbescheid.

Durch die Festsetzung der Grundsteuer wird eine Zahlungsverpflichtung gegenüber der Gemeinde ausgelöst.

Rechtsgrundlagen:

- Heberecht: § 1 GrStG
- Steuergegenstand: § 2 GrStG
- Steuermesszahl und Steuermessbetrag: §§ 13 bis 15 GrStG
- Festsetzung des Hebesatzes: § 25 GrStG

## 2 Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer und Steuerschuldner

- 120 Die Grundsteuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Maßgeblich sind die Verhältnisse am 1. Januar eines jeden Jahres.

Wird beispielsweise im Mai 2021 ein unbebautes Grundstück erworben und anschließend mit einem Einfamilienhaus bebaut, das im März 2022 fertiggestellt wird, gilt Folgendes:

- 2021:  
Entrichtung der Grundsteuer für das unbebaute Grundstück für das ganze Jahr 2021 durch den bisherigen Eigentümer. Siehe hierzu auch Randnummer 25.
- 2022:  
Entrichtung der Grundsteuer für das unbebaute Grundstück durch den neuen Eigentümer (maßgeblich sind die Verhältnisse am 1. Januar 2022)
- ab 2023:  
Entrichtung der Grundsteuer für das mit dem Einfamilienhaus bebaute Grundstück (maßgeblich sind die Verhältnisse am 1. Januar 2023)

Schuldner der Grundsteuer auf Grundvermögen (unterliegt der Grundsteuer B) ist grundsätzlich der Eigentümer des Grundstücks.

Rechtsgrundlagen:

- Stichtag, Entstehung der Steuer: § 9 GrStG
- Steuerschuldner: § 10 GrStG

## 3 Fälligkeit und Vorauszahlung

- 121 In der Regel wird die Grundsteuer am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November zu je einem Viertel fällig. Die Fälligkeitstermine sind im Grundsteuerbescheid ausgewiesen.

Abweichend von diesen Fälligkeiten kann die jährliche Grundsteuer auf Antrag des Steuerschuldners als Gesamtbetrag zum 1. Juli entrichtet werden.

Der Antrag muss bis zum 30. September des vorangehenden Kalenderjahres bei der Gemeinde gestellt werden und bleibt so lange maßgebend, bis eine Änderung beantragt wird.



Zu den jeweils festgelegten Fälligkeitstagen sind bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheids Vorauszahlungen auf Basis der zuletzt festgesetzten Jahressteuer zu entrichten. Die Vorauszahlungen werden bei Erlass eines geänderten Grundsteuerbescheides entsprechend verrechnet.

#### Rechtsgrundlagen:

- Fälligkeit: § 28 GrStG
- Vorauszahlungen: §§ 29, 30 GrStG

### 4 Bemessungsgrundlage (Rechtslage bis Ende 2024)

- 122 Für zum Grundvermögen gehörende Grundstücke wird die Grundsteuer in Sachsen (und den anderen ostdeutschen Ländern) in der Regel auf der Grundlage eines nach den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1935 festgestellten Einheitswerts ermittelt. Abweichend davon wird die Grundsteuer für Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser unter bestimmten Voraussetzungen unmittelbar von der Gemeinde nach einer Ersatzbemessungsgrundlage erhoben.

#### Rechtsgrundlagen:

- Bewertung des Grundvermögens: §§ 129 bis 131 BewG
- Sondervorschrift für die Anwendung der Einheitswerte 1935: § 133 BewG
- Bemessung der Grundsteuer nach der Ersatzbemessungsgrundlage: § 42 GrStG

### 5 Bemessungsgrundlage (Rechtslage ab 2025)

- 123 Ab 2025 ist der Grundsteuerwert Basis für die Grundsteuer.

Die Bewertung des Grundvermögens (Grundsteuer B) richtet sich danach, ob es sich um ein unbebautes oder ein bebautes Grundstück handelt und wie das bebaute Grundstück genutzt wird.

#### a) Unbebaute Grundstücke

- 124 Unbebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden. Der Grundsteuerwert wird durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert ermittelt.

## b) Bebaute Grundstücke

125 Je nach Nutzung wird zwischen Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken unterschieden.

Zu den Wohngrundstücken zählen folgende Grundstücksarten:

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mietwohngrundstücke
- Eigentumswohnungen

Zu den Nichtwohngrundstücke zählen folgende Grundstücksarten:

- Geschäftsgrundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke
- Teileigentum
- sonstige bebaute Grundstücke

### **Bewertung von Wohngrundstücken**

126 Die Bewertung von Wohngrundstücken erfolgt im Ertragswertverfahren, d.h. sie richtet sich nach dem Ertrag, der mit dem Grundstück dauerhaft erzielt werden kann. In die Ermittlung des Grundsteuerwerts werden der Bodenwert und der Gebäudewert einbezogen.

Dabei werden

- die individuellen Wohn- und gegebenenfalls Nutzflächen und die Anzahl der Garagenstellplätze,
- das individuelle Gebäudealter,
- gesetzlich festgelegte statistische Nettokaltmieten differenziert nach Wohnungsgröße und Baujahr unter Berücksichtigung der örtlichen Mietniveaustufe,
- pauschalisierte Bewirtschaftungskosten (in Abhängigkeit von der Grundstücksart und der Restnutzungsdauer des Gebäudes) und
- von der Grundstücksart und gegebenenfalls dem Gebäudealter abhängige gesetzlich festgelegte Faktoren

berücksichtigt.

### **Bewertung von Nichtwohngrundstücken**

127 Die Bewertung von Nichtwohngrundstücken erfolgt im Sachwertverfahren, d.h. sie richtet sich nach dem (Substanz-)Wert des Grundstücks. In die Ermittlung des Grundsteuerwerts werden der Bodenwert und der Gebäudewert einbezogen.

Dabei werden

- die individuelle Bruttogrundfläche,
- gesetzlich festgelegte statistische und auf den Hauptfeststellungszeitpunkt angepasste Normalherstellungskosten,
- das individuelle Gebäudealter und
- eine vom vorläufigen Sachwert und dem Bodenrichtwert abhängige Wertzahl

berücksichtigt.

**Rechtsgrundlagen:**

- Begriff des Grundvermögens: § 243 BewG
- Grundstück: § 244 BewG
- Begriff unbebaute Grundstücke: § 246 BewG
- Bewertung der unbebauten Grundstücke: § 247 BewG
- Begriff bebaute Grundstücke: § 248 BewG
- Grundstücksarten: § 249 BewG
- Bewertung der bebauten Grundstücke: § 250 BewG
- Mindestwert: § 251 BewG
- Bewertung im Ertragswertverfahren: §§ 252 bis 257 BewG
- Bewertung im Sachwertverfahren: §§ 258 bis 260 BewG
- Erbbaurecht: § 261 BewG
- Gebäude auf fremdem Grund und Boden: § 262 BewG

## 6 Grundsteuermessbetrag

128 Zur Ermittlung des Grundsteuermessbetrags wird die Bemessungsgrundlage (Einheitswert bzw. Grundsteuerwert) vom Finanzamt mit der gesetzlich festgelegten Grundsteuermesszahl multipliziert.

129 Die Grundsteuermesszahl beträgt bis Ende 2024:

- bei bebauten Grundstücken in Abhängigkeit von Baujahr, Gebäudeart und Einwohnerzahl der Gemeinde zwischen 5 und 10 Promille des Einheitswerts.
- bei unbebauten Grundstücken 10 Promille des Einheitswerts.

**Rechtsgrundlagen:**

- Bemessung der Grundsteuer nach dem Einheitswert: § 41 GrStG
- Grundsteuermesszahlen für bebaute Grundstücke: §§ 29 bis 32 GrStDV
- Grundsteuermesszahlen für unbebaute Grundstücke: § 33 GrStDV

130 Ab 2025 beträgt die Grundsteuermesszahl in Sachsen (jeweils bezogen auf den Grundsteuerwert):

- bei Wohngrundstücken (Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungseigentum und Mietwohngrundstücke) und unbebauten Grundstücken 0,36 Promille.
- bei Nichtwohngrundstücken (Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke) 0,72 Promille.

Die Steuermesszahl kann unter bestimmten Voraussetzungen ermäßigt werden, etwa bei gefördertem Wohnraum oder Baudenkmalen.

Rechtsgrundlagen:

- Steuermesszahlen in Sachsen: SächsGrStMG
- Ermäßigung Steuermesszahl: § 15 GrStG

## 7 Steuerbefreiungen

131 Eine Befreiung von der Grundsteuer kommt nur für bestimmte juristische Personen in Betracht, wenn der Grundbesitz unmittelbar für begünstigte Zwecke genutzt wird. Erfolgt gleichzeitig eine Nutzung zu Wohnzwecken oder für land- und forstwirtschaftliche Zwecke, scheidet eine Befreiung regelmäßig aus.

Ob die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung vorliegen, entscheidet das Finanzamt im Einheitswert- bzw. Grundsteuerwertverfahren. Entfallen die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung teilweise oder in vollem Umfang, muss dies innerhalb von drei Monaten dem zuständigen Finanzamt angezeigt werden (siehe Randnummer 132).

Rechtsgrundlagen:

- Steuerbefreiungen: §§ 3 und 4 GrStG
- Ausnahmen für zu Wohnzwecken benutzten Grundbesitz: § 5 GrStG
- Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck: §§ 7 und 8 GrStG

## 8 Anzeigepflichten

132 Wesentliche Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, etwa Veränderungen am Grundstück, Gebäude oder der Nutzung, können eine Anzeigepflicht beim Finanzamt auslösen. Das gilt z.B. dann, wenn ein bisher unbebautes Grundstück bebaut, ein Gebäude oder Gebäudeteil abgerissen oder ein vormals zu Wohnzwecken genutztes Gebäude nunmehr geschäftlich genutzt wird.

Die Frist für die Abgabe der Anzeige beträgt einen Monat und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben.

Anzeigepflichtig sind der Eigentümer oder bei einem Grundstück, das mit einem Erbbaurecht belastet ist, der Erbbauberechtigte.

Außerdem ist vom Eigentümer jede Änderung der Nutzung eines ganz oder teilweise von der Grundsteuer befreiten Grundstücks anzuzeigen. Die Anzeige ist innerhalb von drei Monaten nach Eintritt der Änderung bei dem Finanzamt zu erstatten, das für die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags zuständig ist.

#### Rechtsgrundlagen:

- Anzeigepflicht allgemein: § 228 BewG
- Anzeigepflicht bei steuerbefreitem Grundbesitz: § 19 GrStG
- Wegen der Anzeigepflicht bei Nutzungsänderungen wird auf Randnummer 141 verwiesen.

## 9 Erlass der Grundsteuer

133 Unter bestimmten Voraussetzungen erlässt die Gemeinde die Grundsteuer ganz oder teilweise.

So kann die Grundsteuer zu mindern sein, wenn der Ertrag aus dem Grundbesitz wegen außergewöhnlicher Ereignisse (z. B. Leerstand wegen Hochwasserschäden oder Brand) wesentlich gemindert ist. Ebenso kommt ein Erlass in Betracht, wenn die Erhaltung z. B. aus Gründen des Denkmalschutzes im öffentlichen Interesse liegt.

Über das Vorliegen der Voraussetzungen entscheidet die Gemeinde auf Antrag nach Ablauf des entsprechenden Kalenderjahres, für das der Erlass begehrt wird.

Der Antrag muss bis spätestens bis zum 31. März des nachfolgenden Kalenderjahres bei der Gemeinde gestellt werden.

#### Rechtsgrundlagen:

- Erlassgründe: §§ 32 bis 34 GrStG
- Verfahren: § 35 GrStG

# IV. Steuerabzug bei Bauleistungen

- 134 Mit dem Gesetz zur Eindämmung der illegalen Betätigung im Baugewerbe wurde zur Sicherung von Steueransprüchen bei Bauleistungen ein Steuerabzug eingeführt. Danach haben unternehmerisch tätige Auftraggeber von Bauleistungen (Leistungsempfänger) einen Steuerabzug von 15 % der Gegenleistung für Rechnung des die Bauleistung erbringenden Unternehmens (Leistender) vorzunehmen, wenn bestimmte Objekt- und Freigrenzen überschritten werden und auch keine gültige, vom zuständigen Finanzamt des Leistenden ausgestellte Freistellungsbescheinigung vorliegt.

## 1 Leistungsempfänger

- 135 Dem Steuerabzug, der sogenannten Bauabzugsteuer, unterliegen nur solche Vergütungen für Bauleistungen, die gegenüber einem Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes erbracht werden.

Dazu gehört auch die Vermietung oder Verpachtung von Grundstücken, von Gebäuden und Gebäudeteilen, selbst wenn sie von der Umsatzsteuer befreit sein sollte (siehe Randnummer 109). Vermietet der Leistungsempfänger nicht mehr als zwei Wohnungen, ist der Steuerabzug auf Bauleistungen für diese Wohnungen aber nicht anzuwenden (Zweiwohnungsregelung). Bei Ehegatten/Lebenspartnern wird die Zweiwohnungsregelung grundsätzlich auf jeden Ehegatten/Lebenspartner getrennt angewendet. Werden mehr als zwei Wohnungen vermietet, besteht die Verpflichtung zum Steuerabzug für alle Wohnungen. Zu eigenen Wohnzwecken genutzte und unentgeltlich überlassene Wohnungen werden für die Zweiwohnungsregelung nicht mitgezählt. Hierfür erbrachte Bauleistungen fallen daher auch nicht unter die Abzugsverpflichtung.

## 2 Bauleistungen

- 136 Von der Bauabzugsteuer sind nur Bauleistungen betroffen. Das sind nach § 48 Absatz 1 EStG alle Leistungen, die der Herstellung, Instandsetzung, Instandhaltung, Änderung oder Beseitigung von Bauwerken dienen.

### 3 Abstandnahme vom Steuerabzug

#### a) Bagatellgrenzen

- 137 Der Steuerabzug muss nicht vorgenommen werden, wenn die Gegenleistung an den jeweiligen Leistenden im laufenden Kalenderjahr voraussichtlich insgesamt 5.000 € nicht übersteigen wird. Hierbei sind die für den Leistungsempfänger im Kalenderjahr bereits erbrachten und voraussichtlich noch zu erbringenden Bauleistungen desselben Leistenden zusammenzurechnen. Die Freigrenze erhöht sich auf 15.000 €, wenn der Leistungsempfänger ausschließlich umsatzsteuerbefreite Vermietungsumsätze ausführt.

#### b) Freistellungsbescheinigung

- 138 Der Steuerabzug ist auch nicht vorzunehmen, wenn der Leistende dem Leistungsempfänger eine im Zeitpunkt der Gegenleistung gültige Freistellungsbescheinigung vorlegen kann. Die Vorlage einer Kopie reicht in der Regel aus. Es empfiehlt sich jedoch, die Freistellungsbescheinigung zu überprüfen; insbesondere ob sie lesbar, mit einem Dienstsiegel versehen ist und eine Sicherheitsnummer trägt. Über die Gültigkeit kann sich der Leistungsempfänger auch durch eine Internet-Anfrage beim Bundeszentralamt für Steuern (unter [www.bzst.de](http://www.bzst.de)) oder durch eine Nachfrage bei dem auf der Freistellungsbescheinigung angegebenen Finanzamt Gewissheit verschaffen. Ferner ist es ratsam, die Freistellungsbescheinigung gut – am besten mit den Rechnungsunterlagen oder im Baukostenordner – aufzubewahren.

### 4 Vordrucke/Merkblatt

- 139 Den Vordruck zur Anmeldung über den Steuerabzug bei Bauleistungen sowie ein Merkblatt können Sie sich bei Bedarf über das Formular-Management-System (unter [www.formulare-bfinv.de](http://www.formulare-bfinv.de)) der Bundesfinanzverwaltung herunterladen.

#### Rechtsgrundlagen:

- Steuerabzug: § 48 EStG
- Verfahren: § 48a EStG
- Freistellungsbescheinigung: § 48b EStG
- Anrechnung: § 48c EStG
- Besonderheiten im Fall von Doppelbesteuerungsabkommen: § 48d EStG
- Bundesministerium der Finanzen, Schreiben vom 19. Juli 2022, BStBl I S. 1229





# Nutzungsänderung bei Immobilien

D

# 1. Erbschaft- und Schenkungsteuer

- 140 Die Änderung der Nutzung geerbter oder geschenkter Grundstücke kann Folgen für die frühere Besteuerung des Erwerbs nach sich ziehen, wenn der Erwerb seinerzeit als steuerfrei behandelt oder die Steuer gestundet worden ist.

Die Steuerbefreiung des Erwerbs von Grundbesitz fällt mit Wirkung für die Vergangenheit weg, wenn der damalige Begünstigungsanlass nicht zehn Jahre lang bestehen bleibt, etwa wenn die Selbstnutzung eines steuerfrei von Todes wegen erworbenen Familienheims innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb beendet und das Grundstück vermietet wird. Der Erwerb wird dann rückwirkend der vollen Besteuerung unterworfen. Das gilt nicht, wenn die Selbstnutzung durch den Erwerber ausgeschlossen ist (z. B. wegen Pflegebedürftigkeit).

Rechtsgrundlage: § 13 ErbStG

# II. Grundsteuer

- 141 Nutzungsänderungen können eine Anzeigepflicht beim Finanzamt auslösen. Das gilt z. B. dann, wenn ein bisher unbebautes Grundstück bebaut, ein Gebäude oder Gebäudeteil abgerissen oder ein bisher zu Wohnzwecken vermietetes Gebäude oder eine einzelne Wohnung darin zu gewerblichen Zwecken vermietet wird.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Randnummer 132 verwiesen.

## Rechtsgrundlagen:

- Anzeigepflicht allgemein: § 228 BewG
- Anzeigepflicht bei steuerbefreitem Grundbesitz: § 19 GrStG

D

# III. Einkommensteuer

- 142 Für steuerliche Zwecke ist es wesentlich, wie das Gebäude bzw. die Gebäudeteile genutzt werden. Aus der tatsächlichen Verwendung der Immobilie bzw. der Nutzungsabsicht sind die unter den Randnummern 27 ff. dargestellten steuerlichen Schlussfolgerungen zu ziehen. Ändert sich die Nutzung eines Gebäudes oder Gebäudeteils sind die hieraus entstehenden Besonderheiten zu beachten. Auf Grund der komplexen möglichen Folgen empfiehlt es sich bei einer geplanten Nutzungsänderung einer Immobilie steuerfachkundigen Rat in Anspruch zu nehmen.

Wird ein bisher eigenbetrieblich genutztes Grundstück nun ausschließlich privat genutzt, so stellt die Privatnutzung eine Entnahme aus dem Betriebsvermögen dar. Diese Entnahme des Grundstücks ist dann mit dem Teilwert zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung anzusetzen. Im Fall der Betriebsaufgabe wird das Grundstück mit dem gemeinen Wert in das Privatvermögen überführt. Wird das Grundstück anschließend zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzt, ändert sich die Höhe der AfA. Anstelle der bisherigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten ist die weitere AfA nach dem Teilwert oder dem gemeinen Wert zu bemessen. Zur Ermittlung der AfA sind die typisierten Prozentsätze anzusetzen. Gegebenenfalls ist eine Absetzung nach der tatsächlichen künftigen Nutzungsdauer möglich (siehe Randnummer 66).

Entscheidet sich der Eigentümer ein bisher selbst genutztes oder unentgeltlich überlassenes Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt zu vermieten, so bemisst sich die AfA nach den ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Nach dem Übergang zur Einkunftserzielung kann die AfA jedoch nur noch bis zu dem Betrag abgezogen werden, der nach Abzug einer »fiktiven« AfA für den Zeitraum vor der Nutzung zur Einkunftserzielung verbleibt.

Wird ein Gebäude im Verlauf eines Kalenderjahres nicht mehr zur Erzielung von Einkünften eingesetzt, sondern ausschließlich selbst genutzt oder unentgeltlich überlassen, so kann die lineare AfA nur noch insoweit abgezogen werden, als sie zeitanteilig auf den Zeitraum der Einkunftserzielung entfällt. Bei erhöhten Absetzungen kann im Jahr der Nutzungsänderung der volle AfA-Jahresbetrag geltend gemacht werden. Der Abzug einer Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen (§ 10f Abs. 1 EStG) für den gleichen Zeitraum ist jedoch nicht zulässig.

Im Falle von begünstigten Erhaltungsaufwendungen an Baudenkmalen und Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen kann im Jahr des Wechsels von der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken zur Nutzung zur Einkunftserzielung der vollständige verbleibende Betrag (max. 90 % der begünstigten Aufwendungen) wie Sonderausgaben abgezogen werden.

#### Rechtsgrundlagen:

- Entnahme: § 6 Absatz 1 Nummer 4 EStG
- weitere AfA nach Entnahme und Einlage: R 7.3 Absatz 6 EStR
- Ende der AfA: R 7.4 Absatz 8 EStR
- Steuerbegünstigung für zu Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen: § 10f EStG



# Veräußerung von Immobilien **E**

# 1. Grunderwerbsteuer

143 Die Ausführungen unter Textziffer B.I (siehe Randnummern 2–9) geltend entsprechend.



# II. Umsatzsteuer

## 1 Steuerbefreiung bei Veräußerung

- 144 Die Veräußerung von Grundstücken ist von der Umsatzsteuer befreit, wenn dieser Vorgang der Grunderwerbsteuer unterliegt. Die Umsatzsteuerbefreiung kommt auch dann zur Anwendung, wenn im konkreten Fall keine Grunderwerbsteuer geschuldet wird, weil gleichzeitig eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer greift.

Rechtsgrundlage: § 4 Nummer 9 Buchst. a UStG

## 2 Verzicht auf die Steuerbefreiung

- 145 Auf die Umsatzsteuerbefreiung für die Grundstücksveräußerung kann verzichtet werden, wenn der Verkauf an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen erfolgt. Dieser Verzicht ist insbesondere dann angezeigt, wenn eine steuerfreie Veräußerung beim Veräußerer zu einer teilweisen Rückgängigmachung des Vorsteuerabzugs führen würde und der Erwerber zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Eine teilweise Rückgängigmachung des Vorsteuerabzugs käme beim Veräußerer insbesondere dann in Betracht, wenn der Veräußerer die beim Erwerb des Grundstücks bzw. der Herstellung des Gebäudes angefallene Umsatzsteuer als Vorsteuer abgezogen hat (siehe Randnummer 24) und die Veräußerung innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren nach dem Erwerb bzw. der Herstellung erfolgt.

Rechtsgrundlagen:

- Verzicht auf Steuerbefreiungen: § 9 UStG
- Berichtigung des Vorsteuerabzugs: § 15a UStG

# III. Einkommensteuer

## 1 Private Veräußerungsgeschäfte

### Allgemein

- 146 Veräußerungsgeschäfte bei Grundstücken im Privatvermögen unterliegen grundsätzlich der Besteuerung, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung ein Zeitraum von nicht mehr als zehn Jahren liegt. Für die Berechnung des Zeitraums zwischen Anschaffung und Veräußerung sind generell die Zeitpunkte maßgebend, in denen die obligatorischen Verträge abgeschlossen wurden, in aller Regel das Datum des notariellen Kaufvertrags. Wurde ein Grundstück unentgeltlich, z.B. durch Erbschaft oder Schenkung, erworben, ist auf den entgeltlichen Erwerb durch den Rechtsvorgänger abzustellen.

Bei einem teilentgeltlichen Grundstückserwerb, z.B. im Wege einer gemischten Schenkung, sind das Anschaffungs- und das Veräußerungsgeschäft in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Zudem laufen zwei Zehnjahresfristen: für den entgeltlichen Teil ab Erwerb und für den unentgeltlichen Teil ab entgeltlichem Erwerb durch den Rechtsvorgänger.

### Ausnahmen

- 147 Von der Besteuerung ausgenommen sind Gebäude, Gebäudeteile, Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume, die

- im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken (1. Alternative) oder
- im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren in einem zusammenhängenden Zeitraum zu eigenen Wohnzwecken (2. Alternative)

genutzt wurden (Aufgabe eines eigenen Wohnsitzes).

Zu »eigenen Wohnzwecken« wird z.B. eine Wohnung genutzt, wenn diese von den Eigentümern allein, mit Familienangehörigen oder gemeinsam mit Dritten bewohnt wird. Ausreichend ist eine zeitweise Nutzung, wenn z.B. die Zweitwohnung oder die nicht zur Vermietung bestimmte Ferienwoh-

nung den Eigentümern in der übrigen Zeit als Wohnung zur Verfügung steht. Ein in der Wohnung befindliches häusliches Arbeitszimmer wird auch zu eigenen Wohnzwecken genutzt.

Ausgenommen von der Besteuerung ist ebenfalls der zur eigengenutzten Wohnung gehörende Grund und Boden, soweit die Grundstücksfläche für die Gebäudenutzung erforderlich und üblich ist.

### Bemessungsgrundlage

- 148 Steuerpflichtig ist der Unterschied zwischen dem Veräußerungspreis einerseits und den Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie den Werbungskosten andererseits. Soweit z. B. bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung tatsächlich Abschreibungen, erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen in Anspruch genommen wurden, sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten entsprechend zu mindern.

Zu den typischen **Werbungskosten** im Zusammenhang mit der Veräußerung gehören

- Maklerprovisionen,
- Anwalts- und Notarkosten,
- Gebühren für Grundbucheintragungen,
- Aufwendungen zwischen Vermietung und Veräußerung, soweit diese nicht bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zu berücksichtigen sind.

### Zeitpunkt der Besteuerung

- 149 Der Gewinn oder Verlust aus privaten Veräußerungsgeschäften ist im Jahr des Zuflusses des Veräußerungserlöses zu versteuern. Im selben Kalenderjahr sind auch die durch dieses der Besteuerung unterliegende Veräußerungsgeschäft veranlassenden Werbungskosten zu berücksichtigen.

### Freigrenze

- 150 Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften bleiben steuerfrei, wenn die Summe der aus sämtlichen privaten Veräußerungsgeschäften im Kalenderjahr erzielten Gewinne weniger als 600 € beträgt.

### Verlustverrechnung

- 151 Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften dürfen nur mit im gleichen Kalenderjahr erzielten Gewinnen aus anderen privaten Veräußerungsgeschäften ausgeglichen werden. Soweit ein solcher Ausgleich nicht möglich ist, mindern die Verluste die im Vorjahr oder die in den Folgejahren erzielten Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften.

152 Zusammenfassendes Beispiel

Ein Gebäude, das G mit notariellem Kaufvertrag vom 1. Februar 2012 erwarb und anschließend vermietet hat, wird nach Beendigung des Mietverhältnisses mit notariellem Vertrag vom 3. Januar 2021 veräußert. Die Anschaffungskosten beliefen sich auf 500.000 €. Den Veräußerungspreis von 750.000 € erhielt G im Jahr 2021. Im Zusammenhang mit der Veräußerung entstanden G aus Rechts- und Beratungskosten sowie weiteren Aufwendungen Werbungskosten von insgesamt 30.000 €. Im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung des Grundstücks nahm G bis zur Veräußerung des Grundstücks insgesamt 64.000 € Abschreibungen in Anspruch.

G erzielte im Jahr 2021 steuerpflichtige Einkünfte aus der Grundstücksveräußerung von 284.000 €, da die Anschaffung und die Veräußerung des Grundstücks innerhalb der Zehnjahresfrist erfolgten.

Berechnung des Veräußerungsgewinns:

Veräußerungspreis		750.000 €	
Anschaffungskosten	500.000 €		
abzüglich in Anspruch genommene Abschreibungen	<u>-64.000 €</u>		
geminderte Anschaffungskosten	436.000 €	-436.000 €	
abzüglich Werbungskosten		<u>-30.000 €</u>	
Veräußerungsgewinn			284.000 €

Rechtsgrundlage: § 23 EStG

## 2 Gewerblicher Grundstückshandel

- 153 Wer ein privates Grundstück veräußert, handelt typischerweise nicht im Rahmen eines Gewerbebetriebs, denn ein solcher liegt nur vor, wenn man nachhaltig tätig wird. Nachhaltig bedeutet, dass zumindest beabsichtigt ist, mehrmals tätig zu werden.

Diese Nachhaltigkeit kann jedoch auch bei der Veräußerung privater Grundstücke gegeben sein, wenn mehrere private Grundstücke in einem engen zeitlichen Zusammenhang mit ihrem Erwerb oder der Errichtung eines Gebäudes veräußert werden. Dann können in der Folge steuerpflichtige gewerbliche Einkünfte vorliegen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren mehr als drei Objekte veräußert werden (sogenannte »Drei-Objekt-Grenze«).

Im Einzelfall kann aber auch schon die Veräußerung nur eines Objekts bereits als gewerblicher Grundstückshandel zu qualifizieren sein, wenn besondere Umstände vorliegen, z. B.:

- Das Grundstück mit einem darauf vom Veräußerer zu errichtenden Gebäude wird bereits vor seiner Bebauung verkauft.
- Das Grundstück wird von vornherein auf Rechnung und nach Wünschen des Erwerbers bebaut.
- Das Bauunternehmen der das Grundstück bebauenden Person erbringt erhebliche Leistungen für den Bau, die nicht wie unter fremden Dritten abgerechnet werden.
- Das Bauvorhaben wird nur kurzfristig finanziert.
- Die steuerpflichtige Person beauftragt bereits während der Bauzeit einen Makler mit dem Verkauf des Objekts.
- Vor Fertigstellung wird ein Vorvertrag mit dem künftigen Erwerber geschlossen.
- Die steuerpflichtige Person übernimmt über den bei Privatverkäufen üblichen Bereich hinaus Gewährleistungspflichten.
- Unmittelbar nach dem Erwerb des Grundstücks wird mit der Bebauung begonnen und das Grundstück wird unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten veräußert.

Objekt im Sinne der »Drei-Objekt-Grenze« sind Grundstücke jeglicher Art. Auf die Größe, den Wert oder die Nutzung des einzelnen Objekts kommt es nicht an.

#### Rechtsgrundlagen:

- Einkünfte aus Gewerbebetrieb: § 15 EStG
- Anwendungsschreiben: Bundesministerium der Finanzen, Schreiben vom 26. März 2004, BStBl I S. 434

# IV. Erbschaft- und Schenkungsteuer

- 154 Die Veräußerung geerbter oder geschenkter Grundstücke kann negative Folgen für die frühere Besteuerung des Erwerbs nach sich ziehen. Die Ausführungen unter Randnummer 140 gelten entsprechend.

# V. Grundsteuer

155 Für die Grundsteuer sind die Verhältnisse am 1. Januar eines jeden Jahres maßgeblich (siehe Randnummern 25 und 120). Deshalb schuldet der Verkäufer noch im gesamten Jahr des Verkaufs die Grundsteuer gegenüber der Gemeinde.

Die eventuell im Kaufvertrag getroffene Vereinbarung, dass der Käufer die Grundsteuer ab dem Übergang des Besitzes zu tragen hat, ist eine rein privatrechtliche Regelung zwischen Käufer und Verkäufer, die sich nicht auf die Zahlungspflicht des bisherigen Eigentümers gegenüber der Gemeinde auswirkt. Die Erstattung erfolgt in diesen Fällen direkt zwischen Käufer und Verkäufer.

Sofern sich die Eigentumsverhältnisse bei einem ganz oder teilweise von der Grundsteuer befreiten Grundstück ändern, besteht eine Anzeigepflicht. Die Anzeige ist innerhalb von drei Monaten nach Eintritt der Änderung bei dem Finanzamt zu erstatten, das für die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags zuständig ist.

## Rechtsgrundlagen:

- Stichtag, Entstehung der Steuer: § 9 GrStG
- Steuerschuldner: § 10 GrStG
- Anzeigepflicht: § 19 GrStG





# Schenkung von Immobilien F

# 1. Schenkungsteuer

- 156 Wird eine Immobilie verschenkt, fällt in der Regel Schenkungsteuer an. Insoweit wird auf die Ausführungen zu Randnummern 10 ff. verwiesen. Zu beachten ist, dass auch der Schenker anzeigepflichtig ist und er ebenso wie der Beschenkte Steuerschuldner ist. Das Finanzamt kann auch von ihm eine Steuererklärung fordern.

## Rechtsgrundlagen:

- Steuerschuldner: § 20 ErbStG
- Anzeige des Erwerbs: § 30 ErbStG
- Steuererklärung: § 31 ErbStG

- 157 Soweit das verschenkte Grundstück durch Erbfall oder Schenkung erworben wurde, für das eine Steuerbefreiung oder Stundung gewährt worden ist, gelten die Ausführungen zu Randnummer 140 entsprechend.

## Rechtsgrundlage: § 28 ErbStG

# II. Grundsteuer

158 Die Ausführungen in Randnummer 155 gelten entsprechend.

# III. Grunderwerbsteuer

159 Wird eine Immobilie verschenkt, fällt in der Regel keine Grunderwerbsteuer an (siehe Randnummer 4).

Rechtsgrundlage: § 3 Nummer 2 GrEStG

Wohnungsbau-/Bausparförderung **G**

# 1. Wohnungsbau-Prämie

## 1 Allgemeines

160 Die Wohnungsbau-Prämie ist ein staatlicher Zuschuss zur Förderung des Wohnungsbaus (Erwerb, Bau oder Modernisierung/Renovierung).

Gefördert werden z. B. der erste Erwerb von Anteilen an Bau- und Wohnungsgenossenschaften und Beiträge an Bausparkassen zur Erlangung von Baudarlehen, soweit die an dieselbe Bausparkasse geleisteten Beiträge im Sparjahr mindestens 50 € betragen (siehe Randnummer 161).

Einzahlungen in Form von vermögenswirksamen Leistungen nach dem Fünften Vermögensbildungsgesetz werden vorrangig durch die Arbeitnehmer-Sparzulage gefördert (siehe Randnummer 162). Sie sind nur dann prämiengünstig, wenn für die vermögenswirksamen Leistungen kein Anspruch auf Arbeitnehmer-Sparzulage besteht, z. B. weil die für die Arbeitnehmer-Sparzulage geltende niedrigere Einkommensgrenze überschritten ist.

Prämiengünstig sind unbeschränkt einkommensteuerpflichtige Personen, die das 16. Lebensjahr vollendet haben oder Vollwaisen sind. Unbeschränkte Einkommensteuerpflicht in diesem Sinne ist nicht nur bei einem Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland gegeben, sondern auch bei im Ausland ansässigen deutschen Staatsangehörigen, die zu einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts in einem Dienstverhältnis stehen und dafür Arbeitslohn aus einer inländischen öffentlichen Kasse beziehen. Außerdem sind Personen begünstigt, die auf Antrag als unbeschränkt einkommensteuerpflichtig behandelt werden. Das persönliche zu versteuernde Einkommen des Sparjahres darf eine bestimmte Grenze nicht überschreiten. Sparjahr ist das Kalenderjahr, in dem die prämiengünstigen Aufwendungen geleistet worden sind. Die Einkommensgrenze beträgt für alleinstehende Prämiengünstige 35.000 € und für Ehegatten/Lebenspartner 70.000 €. Ehegatten/Lebenspartner im Sinne des Wohnungsbau-Prämiengesetzes sind Personen

- die mindestens während eines Teils des Sparjahres miteinander verheiratet/verpartnert waren,
- unbeschränkt einkommensteuerpflichtig waren und

- die für das Sparjahr nicht die Einzelveranlagung gewählt haben. Das gilt auch, wenn keine Veranlagung zur Einkommensteuer durchgeführt wird.

Bei der Ermittlung des für die Prämie maßgebenden Einkommens sind für steuerlich zu berücksichtigende Kinder stets die Freibeträge für Kinder für das gesamte Kalenderjahr abzuziehen. Dies gilt auch dann, wenn bei der Einkommensteuerveranlagung keine Kinderfreibeträge berücksichtigt wurden, weil das Kindergeld günstiger ist.

Die Prämie beträgt grundsätzlich 10 % der im Sparjahr geleisteten prämiengünstigten Aufwendungen. Prämiengünstigt sind Aufwendungen von höchstens 700 € pro Sparjahr bei Alleinstehenden. Ehegatten/Lebenspartnern, die die oben genannten Voraussetzungen erfüllen, steht ein jährlicher Höchstbetrag von 1.400 € gemeinsam zu. D. h. die maximal erzielbare Prämie beläuft sich auf 70 € pro Jahr für Alleinstehende und 140 € pro Jahr für Ehegatten/Lebenspartner.

Bis einschließlich Sparjahr 2020 gelten noch niedrigere Einkommensgrenzen und Förderbeträge:

- Einkommensgrenze: 25.600 € für Alleinstehende und 51.200 € für Ehegatten/Lebenspartner
- Fördersatz: 8,8 %
- Förderhöchstbetrag: 512 € für Alleinstehende (maximale Prämie: 45,06 €/Jahr) und 1.024 € für Ehegatten/Lebenspartner (maximale Prämie: 90,11 €).

Die Wohnungsbau-Prämie wird auf Antrag gewährt. Der Antrag ist nach Ablauf des Kalenderjahres nach amtlich vorgeschriebenem Formular bei dem Unternehmen (z. B. Bausparkasse) zu stellen, an das die prämiengünstigten Aufwendungen geleistet worden sind. Er muss dort spätestens bis zum Ablauf des zweiten Kalenderjahres, das auf das Sparjahr folgt, vorliegen (z. B. für das Sparjahr 2022 bis zum 31. Dezember 2024).

Prämienberechtigte erhalten die Wohnungsbau-Prämie nicht unmittelbar von der Finanzverwaltung überwiesen, sondern die Wohnungsbau-Prämie wird zugunsten der Prämienberechtigten an das Unternehmen ausgezahlt, bei dem der Antrag gestellt wurde. Je nach Anlageart hat das Unternehmen die Wohnungsbau-Prämie gutzuschreiben oder an die Prämienberechtigten weiterzuleiten. Dabei ist zu beachten, dass in der Regel auch die Wohnungsbau-Prämie für den vertragsmäßigen Zweck zu verwenden ist. Beim Erwerb von Anteilen an Bau- und Wohnungsgenossenschaften bedeutet dies, dass die Wohnungsbau-Prämie bei der Genossenschaft gebunden bleibt bis das Geschäftsguthaben anlässlich des Ausscheidens des Prämienberechtigten ausgezahlt wird. Bei Bausparverträgen wird die Wohnungsbau-Prämie in der Regel von der Bausparkasse ermittelt und zunächst vorgemerkt. Die Auszahlung der angesammelten Wohnungsbau-Prämien an die Bausparkasse (zugunsten des Bausparvertrags) erfolgt in der Regel erst bei wohnwirtschaftlicher Verwendung des Bausparvertrags (zu den Ausnahmen siehe Randnummer 161).

## 2 Besonderheiten bei Bausparverträgen

161 Grundsätzlich darf die Wohnungsbau-Prämie genauso wie das Bauspardarlehen nur für sogenannte wohnwirtschaftliche Zwecke verwendet werden. Als wohnwirtschaftliche Verwendung gelten auch bauliche Maßnahmen des Mieters zur Modernisierung seiner Wohnung. Wird diese Zweckbindung missachtet, entfällt der Anspruch auf Wohnungsbauprämie in der Regel rückwirkend.

In bestimmten Ausnahmefällen bleibt der Anspruch auf Wohnungsbauprämie auch ohne Verwendung für wohnwirtschaftliche Zwecke erhalten, wenn

- der Bausparer oder sein von ihm nicht dauernd getrennt lebender Ehegatte/Lebenspartner nach Vertragsabschluss gestorben oder völlig erwerbsunfähig geworden ist oder
- der Bausparer nach Vertragsabschluss arbeitslos geworden ist und die Arbeitslosigkeit mindestens ein Jahr lang ununterbrochen bestanden hat und im Zeitpunkt der Verfügung noch besteht.

In diesen beiden Ausnahmefällen bleibt der Prämienanspruch für Aufwendungen der letzten sieben Sparjahre bis zum Eintritt des Ereignisses erhalten.

Außerdem gibt es eine Sonderregelung für Verträge von jungen Bausparern, die bei Vertragsabschluss das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hatten. Sie können frühestens sieben Jahre nach Vertragsabschluss über den Bausparvertrag auch ohne wohnwirtschaftliche Verwendung prämienschädlich verfügen. In diesem Fall bleibt der Prämienanspruch für Aufwendungen der letzten sieben Sparjahre bis zur Verfügung erhalten. Diese Sonderregelung kann jeder junge Bausparer aber nur ein einziges Mal in Anspruch nehmen.

Über ältere Bausparverträge, die vor dem 1. Januar 2009 abgeschlossen wurden und für die bis zum 31. Dezember 2008 mindestens ein Beitrag in Höhe der Regelsparrate entrichtet wurde, kann hingegen nach Ablauf der siebenjährigen Sperrfrist im Allgemeinen auch ohne wohnwirtschaftliche Verwendung prämienschädlich verfügt werden. Für den Fall der Erhöhung der Bausparsumme ist hier zu beachten, dass die Vereinbarung über die Erhöhung als selbständiger (neuer) Vertrag zu behandeln ist.

Ein Bausparvertrag kann auch als Altersvorsorgevertrag im Sinne des Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetzes geschlossen werden. Die Aufwendungen zugunsten eines solchen Bausparvertrags sind dann in der Regel als Altersvorsorgebeiträge im Sinne der sogenannten Riester-Förderung begünstigt (durch Altersvorsorgezulage und Sonderausgabenabzug). Eine doppelte Begünstigung, d. h. sowohl durch Riester-Förderung als auch durch Wohnungsbau-Prämie, hat der Gesetzgeber aber ausgeschlossen. Maßgeblich ist die Zuordnung durch den Anbieter. Ordnet der Anbieter die Beiträge zugunsten eines zertifizierten Altersvorsorgevertrags zur Erlangung eines Bauspardarlehens in einem Sparjahr den Altersvorsorgebeiträgen zu, dann handelt es sich bei allen Beiträgen zu diesem Vertrag



innerhalb des Sparjahres – bis zum maßgebenden Sonderausgabenhöchstbetrag – um Altersvorsorgebeiträge. Insoweit liegen folglich keine prämienbegünstigten Aufwendungen vor.

#### Rechtsgrundlagen:

- Wohnungsbau-Prämiengesetz (WoPG 1996)
- Verordnung zur Durchführung des Wohnungsbau-Prämiengesetzes (WoPDV 1996)
- Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Wohnungsbau-Prämiengesetzes vom 22. Oktober 2002, BStBl I S. 1044
- Altersvorsorgebeiträge, sogenannte Riester-Förderung: § 10a Absatz 1, § 82 EStG

# II. Arbeitnehmer-Sparzulage

## 1 Allgemeines

- 162 Die Arbeitnehmer-Sparzulage ist ein staatlicher Zuschuss mit dem die Vermögensbildung der Arbeitnehmer durch vermögenswirksame Leistungen der Arbeitgeber gefördert wird.

Arbeitnehmer in diesem Sinne sind nicht nur Arbeiter, Angestellte und Auszubildende. Auch für Beamte, Richter und Soldaten gelten die Vorschriften in der Regel entsprechend. Bestimmte Personen können jedoch ausgenommen sein; dazu gehören z.B. freiwillig Wehrdienstleistende, die in keinem ruhenden Arbeitsverhältnis stehen, und Empfänger von beamtenrechtlichen Versorgungsbezügen. Ausdrücklich nicht begünstigt sind vermögenswirksame Leistungen

- juristischer Personen an Mitglieder der Organe, die zu ihrer Vertretung berufen sind (z. B. Geschäftsführer einer GmbH) oder
- von Personengesamtheiten an die durch Gesetz, Satzung oder Gesellschaftsvertrag zur Vertretung der Personengesamtheit berufenen Personen.

Vermögenswirksame Leistungen in diesem Sinne sind Geldleistungen, die der Arbeitgeber für den Arbeitnehmer anlegt, z.B. in Form von Bausparkassenbeiträgen und als bestimmte andere Aufwendungen zum Wohnungsbau.

Ein Arbeitnehmer hat Anspruch auf Arbeitnehmer-Sparzulage, wenn er gegenüber dem Unternehmen (z. B. Bausparkasse) in die Übermittlung einer elektronischen Vermögensbildungsbescheinigung an die Finanzverwaltung eingewilligt hat und sein zu versteuerndes Einkommen des Kalenderjahres, in dem die vermögenswirksamen Leistungen angelegt worden sind, eine bestimmte Grenze nicht übersteigt. Die Einkommensgrenze beträgt bei Anlagen zum Wohnungsbau für alleinstehende Zulaugsberechtigte 17.900 € und für zusammen zur Einkommensteuer veranlagte Ehegatten/Lebenspartner 35.800 €.

Bei der Ermittlung des für die Arbeitnehmer-Sparzulage maßgebenden Einkommens sind für steuerlich zu berücksichtigende Kinder stets die Freibeträge für Kinder für das gesamte Kalenderjahr abzu

ziehen. Dies gilt auch dann, wenn bei der Einkommensteuerveranlagung keine Kinderfreibeträge berücksichtigt wurden, weil das Kindergeld günstiger ist.

Die Arbeitnehmer-Sparzulage beträgt bei Anlagen zum Wohnungsbau grundsätzlich 9 % der im Kalenderjahr angelegten vermögenswirksamen Leistungen und wird auf volle Euro aufgerundet. Gefördert werden vermögenswirksame Leistungen bis zu einem Höchstbetrag von 470 € pro Arbeitnehmer. D. h. die maximal erzielbare Prämie beläuft sich auf 43 € pro Jahr und Arbeitnehmer.

Auch die Arbeitnehmer-Sparzulage wird nur auf Antrag gewährt. Der Antrag ist aber im Unterschied zur Wohnungsbau-Prämie nicht direkt bei dem Unternehmen zu stellen, sondern regelmäßig mit der Einkommensteuererklärung bei dem Finanzamt, das für den Wohnsitz des Arbeitnehmers im Zeitpunkt der Antragstellung örtlich zuständig ist.

Für den Antrag ist auch dann das Formular für die Einkommensteuererklärung zu verwenden, wenn der Arbeitnehmer keinen Antrag auf Veranlagung zur Einkommensteuer stellt und auch nicht zur Einkommensteuer zu veranlagten ist, z. B. weil er nur pauschal besteuerten Arbeitslohn bezogen hat.

Der Antrag muss beim Finanzamt spätestens bis zum Ablauf des vierten Kalenderjahres, das auf das Kalenderjahr der Anlage der vermögenswirksamen Leistungen folgt, vorliegen (z. B. für 2022 bis zum 31. Dezember 2026). Die Festsetzung der Arbeitnehmer-Sparzulage kann jedoch nur erfolgen, wenn die Einwilligung zur Datenübermittlung an die Finanzverwaltung spätestens bis zum Ablauf des zweiten Kalenderjahres, das auf das Kalenderjahr der Anlage der vermögenswirksamen Leistungen folgt, erteilt wurde (z. B. für 2022 bis zum 31. Dezember 2024).

Die vom Finanzamt festgesetzte Arbeitnehmer-Sparzulage wird in der Regel angesammelt und erst ausgezahlt, wenn die für die jeweilige Anlageform geltenden Sperr- und Rückzahlungsfristen abgelaufen sind oder vorzeitig (d. h. vor Ablauf der Frist) über die Anlage unschädlich verfügt wird (siehe Randnummer 163). Entsprechendes gilt, wenn der Bausparvertrag, auf den die vermögenswirksamen Leistungen eingezahlt worden sind, zugeteilt wird.

## 2 Besonderheiten bei Bausparverträgen

- 163 Der Anspruch auf Arbeitnehmer-Sparzulage kann rückwirkend entfallen, wenn bestimmte Anlage- oder Sperrfristen nicht eingehalten werden. Bei Bausparverträgen gilt die sich aus dem Wohnungsbau-Prämiengesetz ergebende siebenjährige Sperrfrist und zwar unabhängig davon, ob es sich um einen vor dem 1. Januar 2009 oder erst nach dem 31. Dezember 2008 geschlossenen Bausparvertrag handelt.

Werden vor Ablauf von sieben Jahren seit Vertragsabschluss die Bausparkassenbeiträge zurückgezahlt, die Bausparsumme ausgezahlt oder Ansprüche aus dem Bausparvertrag abgetreten oder be-

liehen, geht der Anspruch auf Arbeitnehmer-Sparzulage in der Regel rückwirkend verloren. In bestimmten Ausnahmefällen der vorzeitigen Verfügung bleibt der Zulagenanspruch hingegen erhalten, z. B. wenn

- bei vorzeitiger Auszahlung der Bausparsumme oder bei vorzeitiger Beleihung von Ansprüchen aus dem Bausparvertrag die empfangenen Beträge unverzüglich und unmittelbar zu wohnwirtschaftlichen Zwecken verwendet werden,
- der Bausparer oder sein von ihm nicht dauernd getrennt lebender Ehegatte/Lebenspartner nach Vertragsabschluss gestorben oder völlig erwerbsunfähig geworden ist oder
- der Bausparer nach Vertragsabschluss arbeitslos geworden ist und die Arbeitslosigkeit mindestens ein Jahr lang ununterbrochen bestanden hat und im Zeitpunkt der vorzeitigen Verfügung noch besteht.

#### Rechtsgrundlagen:

- Fünftes Gesetz zur Förderung der Vermögensbildung der Arbeitnehmer (Fünftes Vermögensbildungsgesetz – 5. VermBG), Wohnungsbau-Prämiengesetz (WoPG 1996)
- Verordnung zur Durchführung des Fünftes Vermögensbildungsgesetzes (Fünftes Vermögensbildungsgesetz-Durchführungsverordnung – VermBDV)
- Bundesministerium der Finanzen, Schreiben vom 29. November 2017, BStBl I S. 1626

# Sonstige Förderung des Wohnungsbaus

H

# 1. Baukindergeld

164 Das Baukindergeld ist ein staatlicher Zuschuss, mit dem der erstmalige Bau oder Kauf von selbst genutztem Wohneigentum gefördert wird. Die Antragstellung und Abwicklung erfolgt nach Einzug über die KfW.

Familien oder Paare mit Kindern sowie Alleinerziehende können zehn Jahre lang jährlich 1.200 € Baukindergeld je Kind erhalten. Förderberechtigt sind Familien mit einem Haushaltseinkommen von maximal 90.000 € bei einem Kind, zuzüglich 15.000 € für jedes weitere Kind.

Die Förderung läuft aus. Sie ist nur dann möglich, wenn zwischen dem 1. Januar 2018 und dem 31. März 2021 eine Wohnimmobilie gekauft oder eine Baugenehmigung erteilt wurde. Das Baukindergeld kann rückwirkend noch bis zu sechs Monate nach Einzug beantragt werden. Die Förderung ist nur im Rahmen der bereitstehenden Haushaltsmittel möglich, es besteht kein Rechtsanspruch.

Eine Kombination des Baukindergelds mit anderen Förderprogrammen ist möglich.

Unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de) erhalten Sie weiterführende Informationen zu den Förderbedingungen und Antragsvoraussetzungen.

Als Zuschussempfänger sind Sie verpflichtet, die KfW unverzüglich in Textform (z. B. per E-Mail an [Baukindergeldbestand@kfw.de](mailto:Baukindergeldbestand@kfw.de) oder per Post an KfW, Niederlassung Bonn, Baukindergeld Bestand, 53170 Bonn) zu informieren, wenn vor Ablauf des Auszahlungszeitraums von 10 Jahren einer der folgenden Fälle eintritt:

- Sie nutzen die geförderte Wohnimmobilie nicht mehr selbst als Haupt- oder alleinigen Wohnsitz.
- Sie sind nicht mehr mindestens Miteigentümer der geförderten Wohnimmobilie.
- Auf Ihren Haushalt (Zuschussempfänger sowie gegebenenfalls Ehe- oder Lebenspartner oder Partner aus eheähnlicher Gemeinschaft und/oder Kinder) entfällt eine Eigentumsquote von weniger als 50 % am geförderten Wohneigentum (gemäß Grundbucheintragung).

In diesen Fällen sind die Voraussetzungen für die Zahlung von weiteren Raten nachträglich entfallen.

Wird das bezuschusste Objekt zu einem späteren Zeitpunkt zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung oder von gewerblichen Einkünften genutzt, mindert das Baukindergeld als Zuschuss die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (siehe Randnummer 50).

# II. Förderprogramme der EU, des Bundes, der Länder und Kommunen

## 1 Förderprogramme der EU

165 Wohnraumförderung durch die EU erfolgt z. B. im Rahmen der LEADER-Förderprogramme.

## 2 KfW-Förderung durch den Bund

166 Die Wohneigentumsbildung und Altersvorsorge sowie die Verbesserung der ökologischen Bilanz des Wohnens fördert der Bund über die staatliche Förderbank, die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Sie handelt im Auftrag des Bundes und der Länder. Nähere Informationen sind dem Internetauftritt der KfW zu entnehmen.

## 3 Elemente der sächsischen Wohnraumförderung

167 Der Freistaat Sachsen unterstützt die Schaffung von Wohneigentum für Familien, die senioren- und behindertengerechte Anpassung von Wohnraum an seinen Bewohner sowie den Neubau bzw. die Sanierung von sozialem Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindung. Ansprechpartner für alle Förderungen ist die Sächsische Aufbaubank (SAB), daher erfolgt hier nur eine überblickartige Darstellung.

### a) Förderrichtlinie Familienwohnen

168 Fördergegenstände:

- Bau oder Erwerb mit Modernisierung/Instandsetzung von selbst genutztem Wohneigentum durch Familien mit Kindern
- Grundstückserwerb als Zwischenfinanzierung für die Errichtung oder den Umbau von Wohneigentum durch eine gegebenenfalls noch zu gründende Baugemeinschaft



Förderquote:

- Projektförderung als Festbetragsfinanzierung durch öffentliches Darlehen
- Laufzeit maximal 25 Jahre
- maximal 50.000 € je Kind unter 18 Jahren
- verbilligter Zinssatz (Stand: 2021) 0,75 % pro Jahr für die Dauer der Laufzeit

Empfänger:

- Erwerber oder Bauherr selbst genutzten Wohnraums, Einkommen max. 60.000 € (bei Alleinstehenden)/100.000 € (bei Ehegatten/Lebenspartnern) zuzüglich 10.000 € je Kind
- Erwerber (bei Baugemeinschaften: Initiator) eines Grundstücks, auf welchem Wohnraum neu oder durch Umbau geschaffen und selbst genutzt wird

## b) Mietwohnungsförderung – Richtlinie gebundener Mietwohnraum

169 Fördergegenstände:

- derzeit nur in Dresden und Leipzig
- Gefördert werden der Neubau von Wohnraum, die Sanierung und Modernisierung von bestehendem Wohnraum sowie der erstmalige Erwerb von unbewohntem Wohnraum innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung.
- Dieser Ersterwerb ermöglicht es Investoren, in einen Neubau mit Sozialwohnungen zu investieren, auch wenn sie nicht selbst Bauherren sind (z. B. bei Erwerb vom Projektträger). Erster Ansprechpartner ist die jeweilige Kommune.

Förderquote:

- Projektförderung als Festbetragsfinanzierung (nicht rückzahlbarer Zuschuss)
- Die maximale Förderhöhe beträgt 35 %, jedoch maximal 3,80 € pro Quadratmeter pro Monat der für die geförderte Wohnung festgelegten durchschnittlichen Angebotsmiete.

Empfänger:

- Letztempfänger ist der Eigentümer der geförderten Wohnung.

Sonstiges:

- Die von der Förderung umfassten Wohnungen werden mit Belegungsrechten gemäß § 26 Wohnraumförderungsgesetz an Mieter mit Wohnberechtigungsschein vergeben.
- Die Dauer der Belegungsrechte kann von den zuständigen Kommunen zwischen mindestens 15 und maximal 20 Jahren festgelegt werden.

## c) Mietwohnungsförderung – Richtlinie preisgünstiger Mietwohnraum

### 170 Fördergegenstände:

- Modernisierung von Mietwohnraum durch Maßnahmen im Umfang von mindestens 200 € förderfähige Gesamtausgaben je Quadratmeter Wohnfläche
- insbesondere durch Baumaßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit (seniorengerechte Umbauten z. B. im Sanitärbereich; Einbau eines Aufzugs), der Gebrauchswerterhöhung (z. B. Zugschnittsänderung)
- oder Maßnahmen zum Klimaschutz (CO<sub>2</sub>-Reduzierung, Senkung Energieverbrauch)
- und der Klimaanpassung

### Förderquote:

- nicht rückzahlbarer Zuschuss in Verbindung mit zinsverbilligtem Darlehen
- Projektförderung durch Zuschuss in Form einer Anteilsfinanzierung bis 35 % der förderfähigen Ausgaben, jedoch höchstens 400 € pro Quadratmeter Wohnfläche
- Höhe des Darlehens: bis zu 50 % der förderfähigen Ausgaben, mindestens jedoch 50.000 €
- Zinsbindungsfrist von zehn Jahren; Die Höhe des verbilligten Zinssatzes für das Förderdarlehen beträgt zu Programmbeginn null %.

### Empfänger:

- Eigentümer oder Erbbauberechtigte von Mietwohnungen in Gemeinden mit weniger als 300.000 Einwohnern, wenn das Gebäude mindestens 15 Jahre alt ist
- Mietgrenzbetrag für das zu fördernde Gebäude, Grenze der förderfähigen Gesamtausgaben und Wohnflächengrenze

### Sonstiges:

- Die Förderung ist mit 15jährigen Belegungsrechten gemäß § 26 Wohnraumförderungsgesetz und mit Bestimmungen zur Mietpreishöhe gekoppelt.

## d) Wohnraumanpassung bei Mobilitätseinschränkung – Richtlinie Wohnraumanpassung

### 171 Fördergegenstände:

- Maßnahmen, um die Nutzung des Wohnraums für den mobilitätseingeschränkten Bewohner oder seines im Haushalt lebenden mobilitätseingeschränkten Angehörigen zu erhalten, zu ermöglichen bzw. zu verbessern

### Förderquote:

- Projektförderung durch Gewährung eines Zuschusses
- Anteilsfinanzierung bis zu einer Höchstgrenze von 80 % der Ausgaben
- maximal 8.000 €

- für das Herstellen von barrierefreiem Wohnraum für Rollstuhlfahrer (Kennzeichen »R«) maximal 20.000 €

Empfänger:

- Mieter oder Eigentümer selbst genutzter Wohnung bzw. eines Einfamilienhauses

Sonstiges:

- Wohnflächengrenze und Zustimmung Vermieter zur Baumaßnahme ist erforderlich

#### e) Förderung von Aufzugsanlagen – Richtlinie Aufzugsanlagen Mietwohngebäude

#### 172 Fördergegenstände:

- Errichtung und Erneuerung von Personenaufzügen in oder an bestehenden Mietwohngebäuden

Förderquote:

- Projektförderung als Anteilsfinanzierung: zinsvergünstigtes Förderdarlehen
- Förderdarlehen: 100 % der förderfähigen Ausgaben, mindestens 80.000 €
- Zinsverbilligung höchstens 20 Jahre

Empfänger:

- Eigentümer oder der Erbbauberechtigte

### 4 Denkmalförderung

- 173 Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern können Zuschüsse erhalten, wenn sie der Verpflichtung nachkommen das Kulturdenkmal denkmalgerecht zu erhalten. Der denkmalbedingte Mehraufwand wird gegebenenfalls anteilig gefördert.

#### a) Landesprogramm Denkmalpflege – Richtlinie Denkmalförderung

#### 174 Fördergegenstände:

- Erhaltungsmaßnahmen an Kulturdenkmälern, auch bei Wohnungen
- Ausgeschlossen ist die Förderung von Haustechnik.

Förderquote:

- Projektförderung als Anteilsfinanzierung
- im Regelfall 50 % des denkmalbedingten Mehraufwands; Dieser Mehraufwand wird auf der Grundlage eines Mehrkostenkatalogs berechnet. Aufarbeitung von Vorhandenem wird mit einem höheren Prozentsatz angerechnet.

Empfänger:

- Eigentümer, Bauunterhaltspflichtige, Besitzer u. a.

## b) Sonderprogramm Denkmalpflege – Richtlinie Denkmalförderung

175 Fördergegenstände:

- Erhaltungsmaßnahmen an Kulturdenkmalen mit überörtlicher Bedeutung, auch bei Wohnungen
- Ausgeschlossen ist die Förderung von Haustechnik.

Förderquote:

- Projektförderung als Anteilsfinanzierung
- im Regelfall 75 % des denkmalbedingten Mehraufwands; Dieser Mehraufwand wird auf der Grundlage eines Mehrkostenkatalogs berechnet. Aufarbeitung von Vorhandenem wird mit einem höheren Prozentsatz angerechnet.

Empfänger:

- Eigentümer, Bauunterhaltspflichtige, Besitzer u. a.

# Staatliche Förderung der zusätzlichen privaten Altersvorsorge

# 1. Förderung der Altersvorsorgebeiträge

- 176 Eine Form der privaten Altersvorsorge ist die sogenannte »Riester-Rente«. Diese wird mit finanziellen Zuschüssen (Altersvorsorgezulagen) und gegebenenfalls mit zusätzlichem Sonderausgabenabzug gefördert. Für eingezahlte Altersvorsorgebeiträge wird auf Antrag eine Grundzulage von jährlich 175 € und gegebenenfalls eine Kinderzulage gewährt. Eine volle Zulage erhält der Zulageberechtigte jedoch nur, wenn er Altersvorsorgebeiträge in entsprechender Höhe (sogenannter Mindesteigenbetrag) leistet. Die zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen (ZfA) bei der Deutschen Rentenversicherung Bund zahlt die Zulage nicht unmittelbar an den Berechtigten, sondern auf den zu fördernden Altersvorsorgevertrag aus. Darüber hinaus kann der Zulageberechtigte die geleisteten Altersvorsorgebeiträge zuzüglich der zustehenden Zulage in der Einkommensteuererklärung als Sonderausgaben geltend machen. Der Sonderausgabenabzug hierfür beträgt maximal 2.100 €/Jahr. Das Finanzamt prüft bei der Einkommensteueranmeldung von Amts wegen, ob sich der Sonderausgabenabzug günstiger auswirkt als der Anspruch auf die Altersvorsorgezulage.

# II. Selbst genutztes Wohneigentum

- 177 Für viele stellt das mietfreie Wohnen im Alter eine Art der individuellen Altersvorsorge dar. Mit »Wohn-Riester« (auch Eigenheimrente genannt) besteht die Möglichkeit, Anschaffung, Bau oder den Barriere reduzierenden Umbau der eigenen Immobilie mit einem privaten Riester-Vertrag (z. B. einem zertifizierten Bausparvertrag oder Immobiliendarlehen) zu finanzieren.

Das in einem Altersvorsorgevertrag gebildete steuerlich geförderte Kapital kann in vollem Umfang oder, wenn das verbleibende geförderte Restkapital mindestens 3.000 € beträgt, teilweise wie folgt verwendet werden (Altersvorsorge-Eigenheimbetrag):

- bis zum Beginn der Auszahlungsphase unmittelbar für die Anschaffung oder Herstellung einer Wohnung oder zur Tilgung eines zu diesem Zeitpunkt aufgenommenen Darlehens, wenn das dafür entnommene Kapital mindestens 3.000 € beträgt, oder
- bis zum Beginn der Auszahlungsphase unmittelbar für den Erwerb von Pflicht-Geschäftsanteilen an einer eingetragenen Genossenschaft für die Selbstnutzung einer Genossenschaftswohnung oder zur Tilgung eines zu diesem Zweck aufgenommenen Darlehens, wenn das dafür entnommene Kapital mindestens 3.000 € beträgt, oder
- bis zum Beginn der Auszahlungsphase unmittelbar für die Finanzierung eines Umbaus zur Reduzierung von Barrieren<sup>1</sup> in oder an einer begünstigten Wohnung. Das dafür entnommene Kapital muss mindestens 6.000 € betragen, wenn die Umbaumaßnahmen innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nach der Anschaffung oder Herstellung der Wohnung vorgenommen werden. Danach muss es mindestens 20.000 € betragen. Mindestens die Hälfte des Entnahmebetrags muss für Maßnahmen eingesetzt werden, die der DIN-Norm für barrierefreies Bauen (DIN 18040 Teil 2) entsprechen. Der Restbetrag ist für die Reduzierung von Barrieren in oder an der Wohnung zu verwenden. Die zweckgerechte Verwendung muss ein Sachverständiger bestätigen.

<sup>1</sup> Ab dem 1. Januar 2024 kann die Eigenheimrenten-Förderung auch für energetische Sanierungsmaßnahmen bei einer selbst genutzten Wohnung in Anspruch genommen werden (siehe auch Randnummern 101 ff.) Voraussetzung für die Förderung ist, dass die jeweilige Maßnahme von einem Fachunternehmen ausgeführt wurde und darüber eine entsprechende Bescheinigung vorliegt. Eine zusätzliche Steuerermäßigung nach § 35c EStG ist ausgeschlossen.

Als begünstigte Wohnung zählt

- eine Wohnung in einem eigenen Haus (dies kann auch ein Mehrfamilienhaus sein),
- eine eigene Eigentumswohnung,
- eine Genossenschaftswohnung einer in das Genossenschaftsregister eingetragenen Genossenschaft oder
- ein eigentumsähnliches oder lebenslanges Dauerwohnrecht.

Die Wohnung muss in einem Staat der EU oder des EWR liegen und mit Beginn der Selbstnutzung die Hauptwohnung den Mittelpunkt der Lebensinteressen des Zulageberechtigten darstellen.

Dies gilt auch für eine im Vereinigten Königreich Großbritannien und Nordirland belegene Wohnung,

- die vor dem Zeitpunkt, ab dem das Vereinigte Königreich Großbritannien und Nordirland nicht mehr Mitgliedstaat der EU ist und auch nicht wie ein solcher zu behandeln ist, bereits begünstigt war,
- soweit für diese Wohnung bereits vor diesem Zeitpunkt eine Verwendung des in einem Altersvorsorgevertrag gebildeten Kapitals als Altersvorsorge-Eigenheimbetrag erfolgt ist und keine erneute Verwendung beantragt wird.

Nicht begünstigt sind Ferien- oder Wochenendwohnungen.

Tilgungsleistungen für ein zur wohnungswirtschaftlichen Verwendung in Anspruch genommenes Darlehen werden ebenfalls als Altersvorsorgebeiträge steuerlich gefördert. Die Förderung bis zum Beginn der Auszahlungsphase entspricht der eines Altersvorsorgevertrages zum Aufbau einer Geldrente. Die für die Tilgungsleistungen gezahlten Zulagen sind unmittelbar für die Tilgung des jeweiligen Darlehens zu verwenden.

Das im Wohneigentum gebundene steuerlich geförderte Altersvorsorgekapital wird – wie bei den anderen Riester-Produkten – nachgelagert besteuert. Zu diesem Zweck werden die geförderten Leistungen und die darauf gewährten Zulagen vertragsbezogen in einem sogenannten Wohnförderkonto erfasst. Bis zur Auszahlungsphase erhöht sich das Wohnförderkonto jährlich um 2 %.

Bei fortdauernder Selbstnutzung der geförderten Wohnung wird das Wohnförderkonto im Rentenalter – wahlweise einmalig mit einem Abschlag oder sukzessive bis zum 85. Lebensjahr – aufgelöst und der Besteuerung unterworfen.



Wird die Selbstnutzung der geförderten Wohnung aufgegeben, kann das geförderte Altersvorsorgekapital für eine andere selbst genutzte Immobilie verwendet werden. Gleichfalls ist es möglich einen Betrag in Höhe des Wohnförderkontos auf einen anderen eigenen Riester-Vertrag einzuzahlen. Besondere Regelungen bestehen auch bei beruflich bedingtem Umzug oder soweit die Wohnung krankheits- oder pflegebedingt nicht mehr bewohnt wird. Bei schädlicher Verwendung sind die erhaltenen Zulagen und Steuervorteile zurückzuzahlen.

#### Rechtsgrundlagen:

- Zusätzliche Altersvorsorge: § 10a EStG
- Altersvorsorgezulage: §§ 79 – 99 EStG
- Bundesministerium der Finanzen, Schreiben vom 21. Dezember 2017, BStBl I 2018 S. 93, geändert durch Schreiben vom 17. Februar 2020, BStBl I S. 213

# Anhang

# Abkürzungsverzeichnis

AfA	Absetzung für Abnutzung	KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
AfaA	Absetzung für außergewöhnliche Abnutzung	PKW	Personenkraftwagen
AO	Abgabenordnung	R	Richtlinie
BewG	Bewertungsgesetz	S.	Seite
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	SächsGrStMG	Sächsisches Grundsteuermesszahlengesetz
BStBl	Bundessteuerblatt	SGB IV	Viertes Buch Sozialgesetzbuch
Buchst.	Buchstabe	Tel.	Telefon
bzw.	beziehungsweise	u. a.	unter anderem
d. h.	das heißt	UStG	Umsatzsteuergesetz
DMBilG	D-Mark-Bilanzgesetz	usw.	und so weiter
ErbStG	Erbchaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz	WoPG 1996	Wohnungsbau-Prämiengesetz
ESanMV	Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung	z. B.	zum Beispiel
EStDV	Einkommensteuer-Durchführungsverordnung		
EStG	Einkommensteuergesetz		
EStR	Einkommensteuerrichtlinien		
EU	Europäische Union		
EWK	Europäischer Wirtschaftsraum		
ff.	fortfolgend		
GBO	Grundbuchordnung		
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung		
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz		
GrStG	Grundsteuergesetz		
GrStDV	Grundsteuer-Durchführungsverordnung		
HGB	Handelsgesetzbuch		

# Stichwortverzeichnis

- A**
- Abbruchkosten S. 42, 52
  - Abschreibungssatz S. 46
  - Absetzung für Abnutzung S. 39, 52
  - Abstandszahlungen S. 33
  - Altersvorsorgebeiträge S. 110, 124
  - Altersvorsorgevertrag S. 110, 124
  - Altersvorsorgezulage S. 110, 124
  - Angehörige S. 28, 31, 54
  - Anschaffungskosten
    - des Gebäudes S. 41, 56
    - des Grund und Bodens S. 40, 42, 52
  - Anschaffungsnebenkosten S. 40
  - Anwalts- und Notarkosten S. 97
  - Anzeigespflicht
    - Baukindergeld S. 116
    - Erbschaft- und Schenkungsteuer S. 13, 104
    - Grunderwerbsteuer S. 12
    - Grundsteuer S. 82, 89, 101
    - Sonderabschreibung S. 47, 48
  - Arbeitnehmer-Sparzulage S. 108, 112, 113
  - Arbeitskosten S. 67
  - Arbeitsleistung S. 36, 55, 71
  - außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung S. 45, 52
  - Ausstattungsmerkmale S. 57
- B**
- Bauabzugsteuer S. 84
  - Baudenkmal S. 50, 59, 63, 64, 82, 90
  - Baukindergeld S. 116
  - Bauleistungen S. 84, 85
  - Baumängel S. 42, 52
  - Bausparvertrag S. 34, 109, 110, 113, 125
  - Bauzeitversicherung S. 42
  - Bemessungsgrundlage
    - Abschreibung S. 40, 42, 54
    - Erbschaft- und Schenkungsteuer S. 15
    - Grunderwerbsteuer S. 10
    - Grundsteuer ab 2025 S. 79
    - Grundsteuer bis Ende 2024 S. 79
    - private Veräußerungsgeschäfte S. 97
  - Bescheinigung
    - der Denkmalschutzbehörde S. 51, 59
    - der Kommunalbehörde S. 49
    - des Fachunternehmens S. 70
- D**
- degressive Abschreibung S. 46
  - Dienstleistungen S. 33
  - Drei-Objekt-Grenze S. 98
- E**
- einheitliches Vertragswerk S. 10
  - Einkommensteuerpflicht S. 25
  - Einkunftserzielungsabsicht S. 27, 28, 29, 30, 37
  - Einnahmen S. 33, 34, 35
    - »fiktive« S. 26
    - negative S. 62
  - Eintragung im Grundbuch S. 12
  - energetische Sanierungsmaßnahmen S. 68
  - Energieberater S. 69, 70
  - Entnahme S. 90

## Entstehung der Steuer

Erbschaft- und Schenkungsteuer S. 15

Grunderwerbsteuer S. 11

Grundsteuer S. 78

Erbbauzins S. 34, 38, 60

Erbfall/Erwerb von Todes wegen S. 9, 13, 53, 96

Erhaltungsrücklage S. 34, 38

Erneuerung S. 49, 66, 68

## F

Fachunternehmen S. 70

Fahrtkosten S. 62, 67

Familienheim (steuerbefreites) S. 16, 88

Ferienwohnung S. 29, 31, 69, 97

Fertigstellung S. 43, 44, 45, 63

Finanzierungskosten S. 41, 61

Förderprogramme S. 68, 118

Freibetrag

Erbschaft- und Schenkungsteuer S. 17

Freistellungsbescheinigung S. 85

## G

Gartenpflege S. 65

Geldbeschaffungskosten S. 60, 61

gewerblicher Grundstückshandel S. 98

Grundsteuermesszahl S. 81

Guthabenzinsen S. 34

## H

Handwerkerleistungen S. 42, 66, 67

Haushalt S. 66

haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse S. 65, 66, 67

haushaltsnahe Dienstleistungen S. 65, 67

Heizungsanlage S. 39, 55, 56, 66, 68

Herstellungskosten S. 39, 40, 42, 43

anschaffungsnahe S. 58

nachträgliche S. 43, 52, 56

## I

Instandhaltungsrückstellung S. 34, 38

Instandsetzungsarbeiten S. 55, 56

## K

Kaufpreis S. 10, 20, 40, 41, 49, 54

Kinderzulage S. 124

Kleinunternehmerregelung S. 73, 74

## L

leerstehende Immobilie S. 30

lineare Abschreibung S. 45

Lüftungsanlage S. 68

## M

Makler S. 99

Mieterzuschuss S. 34

Mietkaution S. 34

Mietwohnungsneubau S. 47

Minijob S. 65, 67

Miteigentum S. 9, 16, 32, 64

Modernisierung S. 55, 57, 58, 66, 118

## N

Nebenkostenvorauszahlungen S. 34, 62

## P

private Veräußerungsgeschäfte S. 96

## R

Reinigung S. 62, 65

Riester-Förderung S. 110

Riester-Rente S. 124

## S

Sanierungsgebiet S. 49, 59, 63, 90

Schadensersatzleistungen S. 35

Schenkung S. 9, 13, 53, 60, 96, 104

Schönheitsreparaturen S. 34, 55, 58

Schuldzinsen S. 37, 60, 61

Selbstnutzung

Einkommensteuer S. 25, 29, 31, 37, 55, 63

Erbschaft- und Schenkungsteuer S. 16

Grunderwerbsteuer S. 88

private Altersvorsorge S. 125, 126, 127

städtebauliche Entwicklungsbereiche S. 49, 59,  
63, 90

Steuersatz

Erbschaft- und Schenkungsteuer S. 18

Grunderwerbsteuer S. 10

Umsatzsteuer S. 76

Steuerschuldner

Erbschaft- und Schenkungsteuer S. 19, 104

Grunderwerbsteuer S. 11

Grundsteuer S. 78, 101

## U

Überschussprognose S. 29, 30

Umfeldmaßnahmen S. 70

Umlagen S. 34

Umsatzsteuer S. 20, 34, 37, 58, 70, 72

Umsatzsteuerbefreiung S. 20, 72, 95

Umzug S. 65

unbebaute Grundstücke S. 30, 79

unentgeltliche Überlassung S. 25

unselbständige Gebäudeteile S. 39

## V

verbilligte Überlassung S. 28

Vereinfachungsregelung S. 27, 56

Verkaufserlös S. 35

Verlustverrechnung S. 97

Vorsteuerabzug S. 21, 75, 76

## W

Wärmedämmung S. 68

Werbungskosten S. 36, 37, 38, 61, 62

Winterdienst S. 65

Wohn-Riester S. 125

Wohnungsbau-Prämie S. 108, 109, 110, 113

## Z

Zuschüsse S. 35, 49, 50

Zuständiges Finanzamt

Erbschaft- und Schenkungsteuer S. 13

Grunderwerbsteuer S. 12

Zweiwohnungsregelung S. 84



**Herausgeber und Redaktion:**

Sächsisches Staatsministerium der Finanzen  
Referat Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
Carolaplatz 1, 01067 Dresden  
Telefon: + 49 351 564 40062  
Telefax: + 49 351 564 40069  
E-Mail: presse@smf.sachsen.de  
Bürgerbeauftragte: Sabine Knappe-Ahrenberg  
Telefon: + 49 351 564 40999  
E-Mail: info@smf.sachsen.de

**Foto:**

www.istockphoto.com (bymuratdeniz)

**Gestaltung und Satz:**

Stoba-Druck GmbH

**Druck:**

Stoba-Druck GmbH

**Rechtsstand:**

1. Januar 2023

**Auflage:**

5.000 Exemplare

**Bezug:**

Diese Druckschrift kann kostenfrei bezogen werden bei:  
Zentraler Broschürenversand der Sächsischen Staatsregierung  
Telefon: + 49 351 2103 671/672  
Internet: [www.publikationen.sachsen.de](http://www.publikationen.sachsen.de)

**Verteilerhinweis**

Diese Informationsschrift wird von der Sächsischen Staatsregierung im Rahmen ihrer verfassungsmäßigen Verpflichtung zur Information der Öffentlichkeit herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von deren Kandidaten oder Helfern im Zeitraum von sechs Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für alle Wahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist auch die Weitergabe an Dritte zur Verwendung bei der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die vorliegende Druckschrift nicht so verwendet werden, dass dies als Parteinarbeit des Herausgebers zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Diese Beschränkungen gelten unabhängig vom Vertriebsweg, also unabhängig davon, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Informationsschrift dem Empfänger zugegangen ist. Erlaubt ist jedoch den Parteien, diese Informationsschrift zur Unterrichtung ihrer Mitglieder zu verwenden.

**Copyright**

Diese Veröffentlichung ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, auch die des Nachdruckes von Auszügen und der fotomechanischen Wiedergabe, sind dem Herausgeber vorbehalten.

Diese Maßnahme wird mitfinanziert mit Steuermitteln auf Grundlage des vom Sächsischen Landtag beschlossenen Haushaltes.

