



Immobilien im Steuerrecht

Kleiner Ratgeber für Haus-
und Wohnungseigentümer



Inhalt

A	Einleitung.....	6
B	Erwerb von Immobilien.....	8
I.	Grunderwerbsteuer	9
1	Steuerpflichtige Vorgänge	9
2	Ausnahmen von der Besteuerung.....	9
3	Grundstücke.....	10
4	Höhe der Grunderwerbsteuer	10
5	Steuerschuldner.....	11
6	Steuerentstehung und Fälligkeit	11
7	Anzeigepflichten und Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung	12
II.	Erbschaft- und Schenkungsteuer	13
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
III.	Umsatzsteuer.....	20
1	Steuerbefreiung.....	20
2	Verzicht auf Steuerbefreiung	20
3	Übergang der Steuerschuld	20
4	Vorsteuerabzug.....	20
IV.	Grundsteuer.....	21
C	Nutzung der Immobilien.....	22
I.	Einkommensteuer	24
1	Allgemeines	24
2	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.....	25
a)	Allgemeines.....	25
b)	Vereinfachungsregelung.....	26
c)	Einkunftserzielungsabsicht.....	26
d)	Mietverhältnisse zwischen Angehörigen	29
e)	Miteigentum	30

f) Einnahmen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung	32
g) Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung	34
3 Selbst genutztes Wohneigentum in der Einkommensteuer	64
a) Steuerbegünstigung für eigengenutzte Wohnungen in Sanierungsgebieten, städtebaulichen Entwicklungsbereichen und Baudenkmale (§ 10f EStG)	64
b) Steuerbegünstigung für weder zur Einkunftserzielung noch zu Wohnzwecken genutzten schutzwürdigen Kulturgütern (§ 10g EStG)	65
4 Steuerermäßigung bei Aufwendungen für hauswirtschaftliche und handwerkliche Leistungen im Haushalt (§ 35a EStG)	66
a) Geringfügige Beschäftigungsverhältnisse (Minijob)	66
b) Andere haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und haushaltsnahe Dienstleistungen	66
c) Handwerkerleistungen	67
d) Wichtige Hinweise	67
5 Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden (§ 35c EStG)	69
a) Begünstigtes Objekt	70
b) Begünstigte Aufwendungen	71
c) Fachgerechte Durchführung/Bescheinigung des Fachunternehmens	71
d) Energieberater	72
e) Ausschluss der Steuerermäßigung	72
f) Nachweise	73
g) Vordruck	73
II. Umsatzsteuer	74
1 Steuerbefreiung bei Vermietung und Verpachtung	74
2 Ausnahmen von der Steuerbefreiung	74
3 Steuerbefreiung von Gemeinschaften der Wohnungseigentümer	75
4 Verzicht auf die Steuerbefreiung	75
5 Vorsteuerabzug	77
6 Rechnungserstellungs- und -aufbewahrungspflicht	77
7 Steuersatz	78
8 Private Verwendung von Gebäudeteilen des Unternehmens	78
III. Grundsteuer	79
1 Allgemeines	79
2 Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer und Steuerschuldner	80
3 Fälligkeit und Vorauszahlung	80
4 Bemessungsgrundlage	81
a) Unbebaute Grundstücke	81
b) Bebaute Grundstücke	81
5 Grundsteuermessbetrag	83
6 Steuerbefreiungen	83
7 Anzeigepflichten	84
8 Erlass der Grundsteuer	84

IV. Steuerabzug bei Bauleistungen.....	85
1 Leistungsempfänger	85
2 Bauleistungen.....	85
3 Abstandnahme vom Steuerabzug.....	86
a) Bagatellgrenzen.....	86
b) Freistellungsbescheinigung	86
4 Anmeldung und Abführung des Steuerabzugs/Merkblatt.....	86
D Nutzungsänderung der Immobilien	88
I. Erbschaft- und Schenkungsteuer	89
II. Grundsteuer.....	90
III. Einkommensteuer	91
E Veräußerung von Immobilien.....	93
I. Grunderwerbsteuer	94
II. Umsatzsteuer.....	95
1 Steuerbefreiung bei Veräußerung.....	95
2 Verzicht auf die Steuerbefreiung.....	95
III. Einkommensteuer	96
1 Private Veräußerungsgeschäfte.....	96
2 Gewerblicher Grundstückshandel.....	98
IV. Erbschaft- und Schenkungsteuer	100
V. Grundsteuer	101
F Schenkung von Immobilien	102
I. Schenkungsteuer.....	103
II. Grundsteuer.....	104
III. Grunderwerbsteuer	105
G Wohnungsbau-/Bausparförderung	106
I. Wohnungsbau-Prämie.....	107
1 Allgemeines.....	107
2 Besonderheiten bei Bausparverträgen	109
II. Arbeitnehmer-Sparzulage	111
1 Allgemeines.....	111
2 Besonderheiten bei Bausparverträgen	112
H Sonstige Förderung des Wohnungsbaus	114
I. Baukindergeld	115
II. Förderprogramme der EU, des Bundes, der Länder und Kommunen.....	116
1 Förderprogramme der EU	116
2 KfW-Förderung durch den Bund.....	116
3 Elemente der sächsischen Wohnraumförderung	116

4	Denkmalförderung	116
a)	Landesprogramm Denkmalpflege – Richtlinie Denkmalförderung	117
b)	Sonderprogramm Denkmalpflege – Richtlinie Denkmalförderung.....	117
I	Staatliche Förderung der zusätzlichen privaten Altersvorsorge.....	118
I.	Förderung der Altersvorsorgebeiträge.....	119
II.	Selbst genutztes Wohneigentum.....	120
	Abkürzungsverzeichnis.....	124
	Stichwortverzeichnis	125

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 von Montag bis Donnerstag von 8 bis 17 Uhr und am Freitag von 8 bis 12 Uhr erreichbar.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

¹ Es gilt der Tarif für Anrufe in das deutsche Festnetz.

Erwerb von Immobilien **B**

I. 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 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

für die Bezirke der Finanzämter: **Dresden-Nord, Dresden-Süd, Meißen**

■ Finanzamt Leipzig I

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

E-Mail: 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

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

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

- 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 unter 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

für die Bezirke der Finanzämter:

Bautzen, Dresden-Nord, Dresden-Süd, Görlitz, Hoyerswerda, Löbau, Meißen, Pirna

■ **Finanzamt Chemnitz-Mitte**

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

E-Mail: 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

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 Steuerbefreiung 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
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 eine weitere Möglichkeit der Stundung vor.

Die auf den Erwerb eines zu Wohnzwecken genutzten 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.

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 UStG 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 115). 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 123). 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.

I. 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 Einnahmen 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 91 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.
- Vermietet ein Gewerbetreibender Werkwohnungen an seine Arbeitnehmer, sind die Mieteinnahmen seinen gewerblichen Einkünften zuzuordnen.
- Verpachtet ein Landwirt einzelne Flächen seines Landwirtschaftsbetriebs, gehören die Pachteinnahmen 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 die steuerpflichtige Person.

Für die Beurteilung der Einkunftserzielungsabsicht ist in der Regel nicht ausschlaggebend, ob an fremde Dritte oder an Angehörige vermietet wird (siehe aber 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 Sachver-

ständigen, 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.

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 der steuerpflichtigen Person.

- 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 die steuerpflichtige Person 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.

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.

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 Erklärungsspflicht 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 Pachteinnahmen 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 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 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 72).

48 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.

49 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 115 ff.).

50 Verkaufserlös

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

51 Zuschüsse

Zuschüsse zur Finanzierung von Baumaßnahmen aus öffentlichen Mitteln in der Regel 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.

Rechtsgrundlagen:

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

- 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 jeweils bis zum Ende des Kalendermonats zu überweisen ist. Der Mieter überweist die Miete für Dezember 2025 verspätet erst am 5. Januar 2026. Die Miete für Dezember 2025 wurde innerhalb kurzer Zeit nach Beendigung des Jahres 2025 gezahlt. Sie ist daher dem Kalenderjahr 2025, in das sie wirtschaftlich gehört, zuzuordnen. Die Miete für Januar ist im Kalenderjahr 2026 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 „Anlage V-Fewo“ und der „Anlage V-Sonstige“ 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 (Belegvorhaltepflcht).

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 115 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 nach Aufgabe der Einkunftserzielungsabsicht nicht als Werbungskosten abgezogen werden. Nach einer 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 in der Regel keine Werbungskosten. Ein Abzug kommt ausnahmsweise in Betracht, soweit die Instandsetzungsausgaben mit Mitteln der einbehaltenen und als Einnahme erfassten Mieterkaution finanziert werden oder wenn ein mutwillig vom Mieter verursachter Schaden beseitigt werden muss. Ausgaben für Erhaltungsmaßnahmen, die noch während der Vermietungszeit an einem anschließend selbst genutzten Gebäude durchgeführt werden, können 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 in der Regel 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, 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 82 ff.).

Rechtsgrundlagen:

- Vorausgabung: § 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 oder Garage bei Wohngebäuden

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
- 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 auszuscheiden. Dies gilt auch bei der Anschaffung von Eigentumswohnungen. In der Regel kann die Aufteilung des Kaufpreises dem Notarvertrag entnommen werden, sofern sie zum einen nicht nur zum Schein oder gestaltungsmissbräuchlich getroffen wurde und zum anderen 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 (Berechnungsvorlage) zur Verfügung, die unter 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 Grundstückes können unter bestimmten Umständen ebenfalls zu nachträglichen Anschaffungskosten führen (siehe Randnummer 80).

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 miterworben, 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 84).

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 75 ff.).

Rechtsgrundlagen:

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

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten

- 61 Nachträgliche Anschaffung- oder Herstellungskosten sind Aufwendungen, die nach vollendeter Anschaffung bzw. Fertigstellung des Gebäudes anfallen. Sie sind von sofort abzugsfähigem Erhaltungsaufwand abzugrenzen (siehe Randnummern 75 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 2010 ein Gebäude erworben. Die Anschaffungskosten betragen umgerechnet 200.000 €. Für das Gebäude nahm er die lineare AfA (2 %) in Anspruch. Im Jahr 2026 erweiterte er das Gebäude. Die Anbaumaßnahme wurde im Oktober 2026 abgeschlossen und kostete A 100.000 €.

Anschaffungskosten im Jahr 2010:	200.000 €
nachträgliche Herstellungskosten aus 2026+	100.000 €
neue Bemessungsgrundlage ab 2026	300.000 €

Ab dem Jahr 2026 ermittelt sich die Abschreibung aus der neuen Bemessungsgrundlage und dem bisherigen Abschreibungssatz von 2 %. Die AfA beträgt ab dem Jahr 2026 6.000 €.

Rechtsgrundlagen:

- Abschreibungen: § 7 EStG
- AfA nach nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten: R 7.4 Absatz 9 EStR, R 7a Absatz 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 soweit 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 mit 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 wurden, 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 2026 ein Grundstück, welches mit einem Einfamilienhaus (Baujahr 1900) bebaut ist. Die Anschaffungskosten für das Grundstück betrugen 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 2026 ist die Abschreibung zeitanteilig zu berücksichtigen.

Abschreibung im Jahr 2026: $200.000 \text{ €} \times 2,5 \% \times 6/12 = 2.500 \text{ €}$

Abschreibung ab dem Jahr 2027: $200.000 \text{ €} \times 2,5 \% = 5.000 \text{ €}$

- 66 Ist die tatsächliche Nutzungsdauer eines Gebäudes im Einzelfall deutlich kürzer als die sich aus dem anzuwendenden Prozentsatz rechnerisch ergebende typisierte Nutzungsdauer von 33 1/3, 40 bzw. 50 , kann die AfA ggf. nach der tatsächlichen Nutzungsdauer vorgenommen werden. Die kürzere tatsächliche Nutzungsdauer muss ausreichend nachgewiesen werden. Hierfür ist in der Regel ein durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstelltes substantiiertes 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 Für neugebaute Wohngebäude kann unter bestimmten Voraussetzungen anstelle der linearen AfA eine AfA in fallenden Jahresbeträgen vorgenommen werden (sogenannte degressive Gebäudeabschreibung). Begünstigt sind

- Gebäude im Inland, der EU oder dem EWR,
- die Wohnzwecken dienen und
- mit deren Herstellung nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 begonnen wurde. Abzustellen ist auf das Datum in der einzureichenden Baubeginnsanzeige bzw. auf die freiwillige Anzeige des Baubeginns gegenüber der zuständigen Baubehörde.
- Anschaffungen sind begünstigt, wenn der Kaufvertrag nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 rechtswirksam geschlossen wurde und die wirtschaftliche Verfügungsmacht im Jahr der Fertigstellung auf den Erwerber übergeht.

Die Abschreibung beträgt jährlich 5 % des jeweiligen Restwerts des Gebäudes. Bei dem Restwert handelt es sich um die Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich bereits in Anspruch genommener Abschreibung. Im Jahr der Herstellung ist die Abschreibung zeitanteilig zu berücksichtigen.

Beispiel:

C errichtete ein Einfamilienhaus. Mit den Bauarbeiten wurde laut Baubeginnsanzeige am 1. Oktober 2025 begonnen. Das Gebäude wurde am 1. Juli 2026 fertiggestellt. Die Herstellungskosten betrugen 200.000 €. C beabsichtigt, das Gebäude zu Wohnzwecken zu vermieten.

C kann für das Gebäude eine degressive Gebäudeabschreibung in Höhe von 5 % der Herstellungskosten als Werbungskosten geltend machen. Im Jahr 2026 ist die Abschreibung zeitanteilig zu berücksichtigen.

Abschreibung im Jahr 2026:	$200.000 \text{ €} \times 5 \% \times 6/12 =$	5.000 €
Restwert:		195.000 €

Abschreibung im Jahr 2027:	$195.000 \text{ €} \times 5 \% =$	9.750 €
Restwert:		185.250 €

Abschreibung im Jahr 2028:	$185.250 \text{ €} \times 5 \% =$	9.263 €
Restwert:		175.987 €

usw.

Ein Übergang zur linearen AfA ist jederzeit zulässig. Die lineare AfA ermittelt sich dann aus dem Restwert des Gebäudes und der Restnutzungsdauer.

Die degressive Gebäudeabschreibung kann mit der Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau (siehe Randnummer 69) kombiniert werden.

Rechtsgrundlage: § 7 Absatz 5a EStG

- 68 Auch in früheren Jahren konnte in bestimmten Fällen anstelle der linearen Abschreibung eine Abschreibung in fallenden Jahresbeträgen (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

- 69 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.

Baumaßnahmen mit Bauantrag oder Bauanzeige nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022

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 mit Bauantrag oder Bauanzeige nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 1. Oktober 2029

Baumaßnahmen, durch die aufgrund eines nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 1. Oktober 2029 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 Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieser Wohnung höchstens 5.200 € 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 4.000 € je Quadratmeter Wohnfläche berücksichtigt werden.

Nutzungsvoraussetzungen

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung ist, dass durch Baumaßnahmen neue, bisher nicht vorhandene Wohnungen geschaffen werden, die im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren entgeltlich zu Wohnzwecken überlassen werden. Die Einhaltung der Nutzungsfrist ist durch den Eigentümer jährlich nachzuweisen. Wird die Wohnung innerhalb der zehnjährigen Nutzungsfrist nicht mehr entgeltlich zu Wohnzwecken überlassen, muss dies in der Steuererklärung angezeigt werden. Eine Veräußerung der begünstigten Wohnung kann unschädlich sein, wenn der Veräußerer die Weiternutzung der Wohnung zu fremden Wohnzwecken durch den Erwerber nachweisen kann. Hierzu ist eine Bestätigung des Erwerbers über die Einhaltung der Nutzungsvoraussetzungen notwendig.

Wird eine begünstigte Wohnung, für die eine Sonderabschreibung nach § 7b EStG in Anspruch genommen wurde, innerhalb des zehnjährigen Nutzungszeitraums nicht mehr vermietet, ist die bereits in Anspruch genommene Sonderabschreibung rückgängig zu machen.

Beihilferechtliche Voraussetzungen

Die Sonderabschreibung nach § 7b EStG ist eine sog. De-minimis-Beihilfe. Sie kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die Voraussetzungen der De-minimis-Verordnung der Europäischen Union eingehalten werden. Insbesondere darf der Gesamtbetrag der einem ein-



zigen Unternehmen gewährten De-minimis-Beihilfen den zulässigen Beihilfemaximalkbetrag von derzeit 300.000 € 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 stehen Checklisten für „Angaben zur Inanspruchnahme einer Sonderabschreibung nach § 7b EStG“ zur Verfügung.

Wird die Sonderabschreibung für Baumaßnahmen mit Bauantrag oder Bauanzeige nach dem 31. Dezember 2022 geltend gemacht, müssen die Voraussetzungen der De-minimis-Verordnung nur dann eingehalten werden, wenn die Sonderabschreibung im Rahmen einer Gewinneinkunftsart beansprucht wird. Bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung entfällt die Erklärungs- und Nachweispflicht.

Rechtsgrundlagen:

- § 7b EStG
- Bundesministerium der Finanzen, Schreiben vom 21. Mai 2025, BStBl I S. 1419 mit Checkliste „Angaben zur Inanspruchnahme einer Sonderabschreibung nach § 7b EStG“
- De-minimis-Verordnung: Verordnung (EU) Nummer 1407/2013 der Kommission vom 18. Dezember 2013 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union 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

- 70 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 Sonderabschreibungen 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 Gesamtkaufpreis 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 Entwicklungsfördermitteln. 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 für Infrastruktur und Landentwicklung herausgegebenen Bescheinigungsrichtlinie vom 29. April 2025.

Rechtsgrundlagen:

- § 7h EStG, R 7h EStR
- Behandlung von Gesamtobjekten: Bundesministerium der Finanzen, Schreiben vom 20. Oktober 2003, BStBl I S. 546
- Grundlagenbescheid: § 171 Absatz 10 AO, § 180 AO
- Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministeriums für Infrastruktur und Landentwicklung – Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a EStG vom 29. April 2025 (Sächsisches Amtsblatt 2025 Nummer 19, S. 504)

- 71 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 Baudenkmals 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 Bau-träger- oder Erwerbermodellen) werden die einzelnen Besteuerungsgrundlagen in einem Fest-stellungsverfahren gesondert und einheitlich für die Beteiligten festgestellt.

Beispiel

D erwarb mit Notarvertrag vom 15. September 2026 ein bebautes Grundstück mit einem un-ter Denkmalschutz stehenden Zweifamilienhaus (Baujahr 1900). Der Gesamtkaufpreis betrug 375.000 €. Davon entfielen 300.000 € auf das Gebäude. Nutzen und Lasten gingen am 1. Oktober 2026 über.

Bis zum 31. Juli 2027 sanierte D das Gebäude umfassend. Hierfür wendete D begünstigte Bau-kosten von 150.000 € auf. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen wurde das Gebäude zu fremden Wohnzwecken vermietet.

D kann ab dem 1. Oktober 2026 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 be-rechnen. Da die Baumaßnahmen im Jahr 2027 abgeschlossen sind, kommen ab dem Jahr 2027 zudem erhöhte Abschreibungen für die Sanierungsaufwendungen in Betracht.

Abschreibung in 2026:

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

Abschreibung und erhöhte Absetzung in 2027:

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

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

insgesamt: 21.000 €

Rechtsgrundlagen:

- Erhöhte Absetzung bei Baudenkmalen: § 7i EStG
- Bescheinigung: R 7i EStR
- Grundlagenbescheid: § 171 Absatz 10 AO
- Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministeriums für Infrastruktur und Landentwick-lung – Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7i, 10f und 11b EStG vom 17. April 2025 (Sächsisches Amtsblatt 2025 Nummer 19, S. 480)

Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung (AfaA)

- 72 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.

C

Beispiel:

E errichtete ein Gebäude, das zu fremden Wohnzwecken vermietet wird. Hierfür wendete E Herstellungskosten in Höhe von 250.000 € auf. Die Fertigstellung erfolgte im Juli 2019. Im Juli 2025 wurde das Gebäude zu 50 % durch einen Brand zerstört. Der Wiederaufbau kostete E 100.000 € und wurde am 1. Juli 2026 abgeschlossen. Das Gebäude wird linear mit 2 % abgeschrieben. Im Jahr der Fertigstellung ist die Abschreibung zeitanteilig zu ermitteln:

Abschreibung in 2019:

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

Abschreibung in 2020 bis 2024:

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

Abschreibung in 2025:

Für den abgebrannten Gebäudeteil kann im Jahr 2025 eine AfaA wie vorgenommen werden:
Restwert zum 31.07.2025:

Herstellungskosten:	250.000 €	
abzüglich bisher in Anspruch genommene Afa:	30.000 €	(01.07.2019 bis 30.06.2025)
Restwert:	220.000 €	

Vom Restwert kann E 50 % (110.000 €) als AfaA abziehen.

$$250.000 \text{ €} \times 2 \% = 5.000 \text{ € (lineare Abschreibung)}$$

$$110.000 \text{ € (AfaA)}$$

Abschreibung ab 2026:

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 €
$240.000 \text{ €} \times 2 \% = 4.800 \text{ € (lineare Abschreibung)}$	

Rechtsgrundlagen:

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

Abschreibungen bei teil- oder unentgeltlich erworbenen Gebäuden

- 73 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 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

- 74 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

Allgemeines

- 75 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 91 ff.) oder im Rahmen von Steuerermäßigungen (siehe Randnummern 96 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 Herstellungskosten

- 76 Baumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude führen in der Regel zu Erhaltungsaufwendungen, die sofort abgezogen werden können. In einigen Fällen können insbesondere umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aber auch zu Herstellungskosten führen, die im Wege der Abschreibung auf die Nutzungsdauer des Gebäudes zu verteilen sind.

Baumaßnahmen führen dann zu Herstellungskosten, wenn sie im Zusammenhang mit einer Neu-Herstellung stehen. Das ist der Fall, wenn bei dem Gebäude Vollverschleiß vorliegt, d. h. das Gebäude z. B. wegen schwerer Substanzschäden unbrauchbar geworden ist.

Wird ein Gebäude unter erheblichem Bauaufwand tiefgreifend umgestaltet oder in einem solchen Ausmaß erweitert, dass die Altbauteile hinter den neu eingefügten Teilen bedeutungslos und wertmäßig untergeordnet erscheinen, entsteht ein „anderes“ Gebäude. Derartige umfassende Baumaßnahmen führen ebenfalls zu Herstellungskosten.

Auch Maßnahmen, die das Gebäude erweitern oder in seiner Substanz mehren sind nachträgliche Herstellungskosten.

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

- 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)
- dem nachträglichen erstmaligen Errichten einer Außentreppe, Anbringen einer Sonnenmarkise, Einbau einer Alarmanlage, eines Kamins oder einer Sauna (Substanzmehrung)

- 77 Instandsetzungs- oder Modernisierungsaufwendungen sind zudem Herstellungskosten, wenn sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung des Gebäudes und damit zu einer deutlichen Erhöhung des Gebrauchswerts führen. Eine deutliche Verbesserung liegt vor, wenn der Standard des Wohngebäudes gehoben wird. Es gibt drei Standards:

- sehr einfacher Standard,
- mittlerer Standard und
- sehr anspruchsvoller Standard.

Der Standard eines Wohngebäudes richtet sich nach den zentralen Ausstattungsmerkmalen einer Wohnung. Wesentlich sind vor allem Umfang und Qualität der vier zentralen Ausstattungsmerkmale:

- Heizungsinstallationen,
- Sanitärinstallationen,
- Elektroinstallationen und
- Fenster.

Führen Baumaßnahmen bei mindestens drei Bereichen der zentralen Ausstattungsmerkmale zu einer Erhöhung und Erweiterung des Gebrauchswertes, hebt sich der Standard des Gebäudes. Dabei ist für die Beurteilung des ursprünglichen Zustands des Gebäudes auf den Zeitpunkt abzustellen, zu dem das Gebäude durch die steuerpflichtige Person hergestellt oder entgeltlich erworben wurde. Bei unentgeltlichem Erwerb (z. B. durch Schenkung oder als Erbe) ist der Zeitpunkt maßgeblich, zu dem der Rechtsvorgänger das Gebäude hergestellt oder erworben hat.

Eine deutliche Erhöhung des Gebrauchswertes kann auch durch eine Sanierung in Raten erfolgen. Eine Sanierung in Raten liegt vor, wenn Baumaßnahmen Teil einer Gesamtmaßnahme sind, die sich planmäßig über mehrere Jahre erstreckt und insgesamt zu einer deutlichen Erhöhung des Gebrauchswertes führen. Davon ist in der Regel auszugehen, wenn die Baumaßnahmen innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren durchgeführt worden ist.

- 78 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 von Erhaltungsaufwendungen und Herstellungskosten: Bundesministerium der Finanzen, Schreiben vom 26. Januar 2026, BStBl I S. 272

Abgrenzung zu Anschaffungskosten

- 79 Werden im zeitlichen Zusammenhang mit der Anschaffung eines Grundstücks umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt, können die hierdurch entstehenden Aufwendungen ggf. als Anschaffungskosten zur Herstellung der Betriebsbereitschaft zu qualifizieren sein. Anschaffungskosten zur Herstellung der Betriebsbereitschaft werden im Wege der Abschreibung über die Nutzungsdauer des Gebäudes verteilt berücksichtigt.

Ein Gebäude ist betriebsbereit, wenn es funktionstüchtig ist. Objektiv nicht funktionstüchtig ist ein Gebäude, wenn für den Gebrauch wesentliche Teile des Gebäudes nicht nutzbar sind.

Beispiel:

- In einem angeschafften Gebäude ist die Heizungsanlage defekt und sanierungsbedürftig.

Subjektiv nicht funktionstüchtig ist ein Gebäude, wenn es für die konkrete Art und Weise, in der das Gebäude genutzt werden soll, nicht nutzbar ist.

Beispiel:

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

Zur subjektiven Funktionstüchtigkeit gehört auch die Entscheidung, mit welchem Standard das Gebäude künftig genutzt werden soll. Baumaßnahmen, die das Gebäude auf einen höheren Standard bringen, führen daher ebenfalls zu Anschaffungskosten. Es gibt drei Standards:

- sehr einfacher Standard,
- mittlerer Standard und
- sehr anspruchsvoller Standard.

Der Standard eines Wohngebäudes richtet sich nach den zentralen Ausstattungsmerkmalen einer Wohnung. Diese umfassen die vier Bereiche: :

- Heizungsinstallationen,
- Sanitärinstallationen,
- Elektroinstallationen und
- Fenster.

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

Beispiel:

F erwirbt ein leerstehendes und sanierungsbedürftiges Mietwohngebäude. F 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 einem unentgeltlichen Erwerb können mangels Anschaffung durch Baumaßnahmen, die das Gebäude in einen betriebsbereiten Zustand versetzen, keine Anschaffungskosten entstehen. In diesem Fall liegen entweder Erhaltungssaufwendungen oder ggf. Herstellungskosten vor.

Rechtsgrundlagen:

- Aufwendungen im Zusammenhang mit einem Grundstück: R 6.4 EStR
- Abgrenzung von Erhaltungsaufwendungen und Anschaffungskosten: Bundesministerium der Finanzen, Schreiben vom 26. Januar 2026, BStBl I S. 272

Abgrenzung zu anschaffungsnahe Herstellungskosten

- 80 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 anschaffungsnahe Herstellungskosten vor. Maßgeblich ist der Rechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer.

Zu den anschaffungsnahe 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 anschaffungsnahe 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 anschaffungsnahe 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:

G erwarb am 1. Januar 2025 ein Grundstück. Die Anschaffungskosten des Gebäudes betrugen 200.000 €. Das Gebäude ist zu fremden Wohnzwecken vermietet. Im Jahr 2025 erneuerte G die Dacheindeckung. Hierfür wurden ihm Kosten in Höhe von 15.000 € zuzüglich Umsatzsteuer in Rechnung gestellt. Im Jahr 2026 wurden Malerarbeiten im Treppenhaus und an der Fassade durchgeführt. Die Baumaßnahmen kosten G 17.000 € zuzüglich Umsatzsteuer. Der Gebäudestandard wurde nicht gehoben.

Im Jahr 2025 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 2025 als Erhaltungsaufwendungen berücksichtigt und in voller Höhe als Werbungskosten abgezogen. Durch die erneuten Baumaßnahmen im Jahr 2026 wird die 15 % - Grenze überschritten (32.000 € von 200.000 € – 16 %).

Die Erhaltungsaufwendungen werden für die Jahre 2025 und 2026 in anschaffungsnahe 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 2025 wird in einem geänderten Einkommensteuerbescheid für 2025 rückgängig gemacht.

Rechtsgrundlagen:

- Anschaffungsnahe Herstellungskosten: § 6 Absatz 1a EStG
- Abgrenzung zu anschaffungsnahe Herstellungskosten: Bundesministerium der Finanzen, Schreiben vom 26. Januar 2026, BStBl I 2026 S. 272.

Erhaltungsaufwendungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

- 81 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. Die 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 70) gelten entsprechend.

Rechtsgrundlage: § 11a EStG

Erhaltungsaufwand bei Baudenkmalen

- 82 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 71) gelten entsprechend.

Rechtsgrundlage: § 11b EStG

Größerer Erhaltungsaufwand bei Wohngebäuden

- 83 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 die Zahlungen geleistet worden sind. 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

- 84 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 Grundsschuld 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

- 85 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

- 86 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

- 87 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.

- 88 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.
- 89 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

- 90 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)

- 91 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 70 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 Miteigentum 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 96 ff.).

Rechtsgrundlage: § 10f EStG

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

- 92 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 71).

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.

Rechtsgrundlage: § 10g EStG

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

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

a) Geringfügige Beschäftigungsverhältnisse (Minijob)

- 94 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 die steuerpflichtige Person 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 der steuerpflichtigen Person

b) Andere haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und haushaltsnahe Dienstleistungen

- 95 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 die 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 einer steuerpflichtigen Person 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

- 96 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

- 97 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

- 98 Das haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnis, die haushaltsnahe Dienstleistung oder die Handwerkerleistung muss jeweils in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang eines inländischen oder eines im EU-/EWR-Raum liegenden Haushalts der steuerpflichtigen Person 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

- 99 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

- 100 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 die steuerpflichtige Person für die betreffenden Aufwendungen auch keine Steuerermäßigung nach § 35c EStG (siehe Randnummern 104 ff.) in Anspruch genommen oder andere öffentliche Fördermittel erhalten haben.

Nachweise

- 101 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 die steuerpflichtige Person für die Aufwendungen eine Rechnung erhalten hat und die Zahlung auf das Konto des Erbringers der Leistung erfolgt ist. Es ist ausreichend, wenn die steuerpflichtige Person die Nachweise auf Verlangen des Finanzamtes vorlegen kann.

Wohnungseigentümer/Mieter

- 102 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.

- 103 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)

- 104 Seit 2020 werden energetische Sanierungsmaßnahmen an selbst genutzten Wohngebäuden auch steuerlich gefördert. Damit soll die Erreichung der angestrebten Klimaschutzziele der Bundesregierung 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 bzw. der Energetischen Sanierungsmaßnahmen-Verordnung (ESanMV) abschließend aufgezählte – Einzelmaßnahmen:

- die Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken
- die Erneuerung der Fenster oder Außentüren sowie die Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes
- die Erneuerung oder der 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 ESanMV enthält darüber hinaus die Mindestanforderungen, die die energetischen Maßnahmen jeweils im Einzelnen erfüllen müssen. Eine nicht abschließende Liste förderfähiger und nicht förderfähiger Maßnahmen hat das Bundesministerium der Finanzen in seinem Anwendungsschreiben zu § 35c EStG (siehe unter Rechtsgrundlagen) als Anlage beigefügt.

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.

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

- 105 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

- 106 Förderfähig sind die Aufwendungen, die der steuerpflichtigen Person unmittelbar durch die fachgerechte Durchführung (siehe Randnummer 107) der energetischen Maßnahme entstehen. Darunter fallen Aufwendungen 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, Baustellensicherung
- Rüstarbeiten,
- Baustoffuntersuchungen,
- bautechnische Voruntersuchungen,
- Deinstallation, Ausbau und Entsorgung von Altanlagen
- Entsorgung von Komponenten, Bauteilen oder Bauteilschichten, Baustoffen, Baumaterial usw. (inklusive Schadstoffe und Sonderabfälle),
- Wiederherstellungsarbeiten, sofern diese im Zusammenhang mit den energetischen Maßnahmen stehen, inklusive der Wiederherstellung von Oberflächen in Innenräumen (z. B. Decken-, Wand- und Bodenbeläge, Tapeten, Fliesen, Teppich, Parkett oder Malerarbeiten),
- die zusätzlichen Kosten einer Wohnungseigentümergeinschaft-Verwaltung für die Beschlussfassung einer energetischen Sanierung.

Die Kosten für die Erteilung der Bescheinigung des Fachunternehmens (siehe Randnummer 107) sowie 50 % der Kosten für die Beratungs-, Planungs- und Baubegleitungsleistungen durch den Energieberater (siehe Randnummer 108) gehören ebenfalls zu den begünstigten Aufwendungen für energetische Maßnahmen.

Berücksichtigt werden die Aufwendungen einschließlich Umsatzsteuer.

c) Fachgerechte Durchführung/Bescheinigung des Fachunternehmens

- 107 Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuerermäßigung ist, dass die jeweilige energetische Maßnahme von einem Fachunternehmen ausgeführt wurde, die Maßnahme auch zum Gewerk des Fachunternehmens gehört 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 der steuerpflichtigen Person 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 von der steuerpflichtigen Person oder dem Fachunternehmen mit der planerischen Begleitung oder Beaufsichtigung der energetischen Maßnahme betraut wurde.

Das Bundesministerium der Finanzen hat Musterbescheinigungen gemäß § 35c Absatz 1 Satz 7 EStG für Fachunternehmen (bzw. Energieberater) gemeinsam mit ergänzenden Hinweisen veröffentlicht (siehe unter Rechtsgrundlagen).

d) Energieberater

- 108 Beauftragt die steuerpflichtige Person einen Energieberater mit der planerischen Begleitung oder Beaufsichtigung der energetischen Maßnahmen, gehören diese Kosten ebenfalls zu den begünstigten Aufwendungen. Die Kosten für den Energieberater sind gemäß § 35c Absatz 1 Satz 4 EStG nur mit 50 % der Aufwendungen im Jahr des Abschlusses der energetischen Maßnahme zu berücksichtigen und nicht wie die übrigen Aufwendungen auf drei Jahre (siehe Randnummer 104) zu verteilen. Als Energieberater im Sinne des § 35c Absatz 1 Satz 4 EStG gelten

- die vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) als fachlich qualifiziert zum Förderprogramm „Energieberatung für Wohngebäude“ zugelassenen Energieberater oder
- die Energieberater und Energieeffizienz-Experten der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes (www.energie-effizienz-experten.de).

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

e) Ausschluss der Steuerermäßigung

- 109 Die Steuerermäßigung kann nicht in Anspruch genommen werden, soweit die Aufwendungen als Betriebsausgaben, Werbungskosten, Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastungen berücksichtigt worden sind. Darüber hinaus darf die steuerpflichtige Person für die energetischen Maßnahmen auch keine Steuerbegünstigung nach § 10f EStG (siehe Randnummern 91 ff.) oder nach § 35a EStG (siehe Randnummern 96 ff.) in Anspruch genommen oder andere öffentliche Fördermittel (zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse) erhalten haben.

Sofern für eine energetische Maßnahme eine steuerliche Förderung nach § 92a Absatz 1 Satz 1

Nummer 3 EStG (sog. Eigenheimrenten-Förderung, siehe Randnummer 172) beansprucht wird, ist eine Steuerermäßigung nach § 35c EStG nur für die über die Eigenheimrenten-Förderung hinausgehenden Aufwendungen möglich.

f) Nachweise

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

Eine Steuerermäßigung kommt darüber hinaus nur in Betracht, wenn die steuerpflichtige Person 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

- 111 Die Steuerermäßigung nach § 35c EStG kann auf der Anlage „Energetische Maßnahmen“ zur Einkommensteuererklärung beantragt werden.

Rechtsgrundlagen:

- Steuerermäßigung: § 35c EStG
- Anforderungen: §§ 1, 2 sowie Anlagen 1 bis 8 ESanMV
- Anwendungsschreiben zu § 35c EStG: Bundesministerium der Finanzen, Schreiben vom 21. August 2025, BStBl I S. 1609
- Anwendungsschreiben mit den zu verwendenden Musterbescheinigungen:
 - – bei Maßnahmenbeginn ab dem 1. Januar 2025: Bundesministerium der Finanzen, Schreiben vom 23. Dezember 2024 (BStBl I 2025 S. 39)
- Das vorgenannte Schreiben enthält zudem eine Übersicht der Anwendungsschreiben mit den Musterbescheinigungen, die bei einem früheren Maßnahmenbeginn zu verwenden sind.

II. Umsatzsteuer

1 Steuerbefreiung bei Vermietung und Verpachtung

- 112 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

- 113 Ausgenommen von der Befreiung und deshalb umsatzsteuerpflichtig sind
- die Vermietung und Verpachtung von Maschinen und sonstigen Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören, so genannte Betriebsvorrichtungen. Ausgenommen hiervon ist die Vermietung und Verpachtung von Betriebsanlagen, wenn es sich um eine Nebenleistung zur Vermietung und Verpachtung eines Grundstücks handelt.
 - 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 so genannte 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.

Dem Grunde nach steuerpflichtige Vermietungen von Grundstücken bzw. Gebäuden durch Unternehmer sind umsatzsteuerfrei, wenn dessen Gesamtumsatz im Vorjahr 25.000 € nicht überschritten hat und der Umsatz des laufenden Jahres voraussichtlich 100.000 € nicht überschreiten wird (sogenannte Kleinunternehmerregelung). 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. in der Regel 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

- 114 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

- 115 Auf die Steuerbefreiung für Vermietungs- und Verpachtungsumsätze (siehe Randnummer 112) kann der Grundstückseigentümer verzichten, soweit er diese Leistungen an andere Unternehmer zur Nutzung 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 so genannte Option, kann wegen des dann möglichen Vorsteuerabzugs (siehe Randnummer 117) zweckmäßig sein. Die Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, soweit der Leistungsempfänger 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

- 116 Auf die Steuerbefreiung von Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (siehe Randnummer 114) 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 25.000 € im Vorjahr setzt ein Verzicht auf die Steuerbefreiung voraus, dass zugleich auf die Steuerbefreiung als Kleinunternehmer verzichtet wird.

Rechtsgrundlagen:

- Steuerbefreiungen: § 9 UStG
- Kleinunternehmerregelung § 19 UStG

5 Vorsteuerabzug

- 117 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 114).

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 115), 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

- 118 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

- 119 Wurde auf die Umsatzsteuerbefreiung wirksam verzichtet (siehe Randnummer 115), 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.
- 120 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 115).

Rechtsgrundlage: § 12 UStG

8 Private Verwendung von Gebäudeteilen des Unternehmens

- 121 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 Steuerklärungsfristen 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 117), 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 Umsätzen 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

- 122 Die Grundsteuer wird von der jeweiligen 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. Seit 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 (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 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

C

2 Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer und Steuerschuldner

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

Wird beispielsweise im Mai 2025 ein unbebautes Grundstück erworben und anschließend mit einem Einfamilienhaus bebaut, das im März 2026 fertiggestellt wird, gilt Folgendes:

- 2025: Entrichtung der Grundsteuer für das unbebaute Grundstück für das ganze Jahr 2025 durch den bisherigen Eigentümer. Siehe hierzu auch Randnummer 25.
- 2026: Entrichtung der Grundsteuer für das unbebaute Grundstück durch den neuen Eigentümer (maßgeblich sind die Verhältnisse am 1. Januar 2026)
- ab 2027: Entrichtung der Grundsteuer für das mit dem Einfamilienhaus bebaute Grundstück (maßgeblich sind die Verhältnisse am 1. Januar 2027)

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

- 124 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

- 125 Seit 2025 ist der Grundsteuerwert Basis für die Grundsteuer (vorher war es der Einheitswert).

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

- 126 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

- 127 Je nach Nutzung wird zwischen Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken unterschieden.

Zu den Wohngrundstücken zählen folgende Grundstücksarten:

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mietwohngrundstücke
- Eigentumswohnungen

Zu den Nichtwohngrundstücken zählen folgende Grundstücksarten:

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

Bewertung von Wohngrundstücken

- 128 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

- 129 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

5 Grundsteuermessbetrag

- 130 Zur Ermittlung des Grundsteuermessbetrags wird der Grundsteuerwert vom Finanzamt mit der gesetzlich festgelegten Grundsteuermesszahl multipliziert.

Seit 2025 beträgt die Grundsteuermesszahl in Sachsen:

- 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 Baudenkmälen.

Rechtsgrundlagen:

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

6 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 Grundsteuerwertfeststellungsverfahren. Entfallen die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung teilweise oder in vollem Umfang, muss dies bis zum 31. März des Folgejahrs 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

7 Anzeigepflichten

- 132 Wesentliche Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, etwa Veränderungen am Grundstück, Gebäude oder der Nutzung, sind dem Finanzamt anzuzeigen. Das gilt z. B. dann, wenn ein bisher unbebautes Grundstück bebaut, ein Gebäude oder Gebäudeteil abgerissen oder ein vormalig zu Wohnzwecken genutztes Gebäude nunmehr geschäftlich genutzt wird. Außerdem ist vom Eigentümer eines ganz oder teilweise von der Grundsteuer befreiten Grundstücks jede Änderung der Nutzung oder in den Eigentumsverhältnissen anzuzeigen.

Die Anzeige ist bis zum 31. März des Jahres zu erstatten, das auf die Änderungen folgt. Sie ist bei dem Finanzamt einzureichen, das für die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags zuständig ist.

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

Rechtsgrundlagen:

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

8 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

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 UStG für sein Unternehmen erbracht werden.

Unternehmer ist, wer eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbständig ausübt. Das Unternehmen umfasst dabei die gesamte gewerbliche oder berufliche Tätigkeit des Unternehmers. Dazu gehört auch die Vermietung oder Verpachtung von Grundstücken, von Gebäuden und Gebäudeteilen, selbst wenn sie von der Umsatzsteuer befreit sein sollte (siehe Randnummer 112). 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.

C

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. Der Leistungsempfänger hat 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 <https://eibe.bff-online.de/eibe>; weitere Informationen www.bzst.de im Bereich Unternehmen/Bauleistungen) 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 Anmeldung und Abführung des Steuerabzugs/Merkblatt

- 139 Sofern kein Fall der Abstandnahme (siehe Randnummer 137 f.) vorliegt, muss ein Steuerabzug vorgenommen werden. Seit dem 1. Januar 2025 ist der Leistungsempfänger verpflichtet, hierzu dem für den Leistenden zuständigen Finanzamt eine elektronische Anmeldung nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz über ELSTER (<https://www.elster.de>) zu übermitteln und den Steuerabzugsbetrag für Rechnung des Leistenden abzuführen.

Zur Vermeidung unbilliger Härten kann das Finanzamt auf Antrag auf die elektronische Übermittlung des Datensatzes verzichten. In diesem Fall ist die Anmeldung vom Leistungsempfänger nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben. Entsprechende Papiervordrucke stehen bei den Finanzämtern zur Verfügung.

Ausführliche Informationen rund um das Thema sind im „Merkblatt zum Steuerabzug bei Bauleistungen“ zusammengefasst. Dieses können Sie sich bei Bedarf über das Formular-Management-System (unter 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 der Immobilien

D

I. 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

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 Absatz 1 EStG) für den gleichen Zeitraum ist jedoch nicht zulässig.

D

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

I. Grunderwerbsteuer

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

E

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 Ferienwohnung 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 1.000 € 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.

Zusammenfassendes Beispiel

- 152 Ein Gebäude, das H mit notariellem Kaufvertrag vom 1. Februar 2017 erwarb und anschließend vermietet hat, wird nach Beendigung des Mietverhältnisses mit notariellem Vertrag vom 3. Januar 2026 veräußert. Die Anschaffungskosten beliefen sich auf 500.000 €. Den Veräußerungspreis von 750.000 € erhielt H im Jahr 2026. Im Zusammenhang mit der Veräußerung entstanden H aus Rechts- und Beratungskosten sowie weiteren Aufwendungen Werbungskosten von insgesamt 30.000 €. Im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung des Grundstücks nahm H bis zur Veräußerung des Grundstücks insgesamt 64.000 € Abschreibungen in Anspruch.

H erzielte im Jahr 2026 steuerpflichtige Einkünfte aus der Grundstücksveräußerung von 284.000 €, da die Anschaffung und die Veräußerung des Grundstücks innerhalb der Zehn-jahresfrist erfolgten.

Berechnung des Veräußerungsgewinns:

Veräußerungspreis		750.000 €
Anschaffungskosten	500.000 €	
abzüglich in Anspruch genommene Abschreibungen	- 64.000 €	
geminderte Anschaffungskosten	436.000 €	- 436.000 €
abzüglich Werbungskosten		- 30.000 €
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 123). 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 bis zum 31. März des auf den Eigentumswechsel folgenden Jahres 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

I. 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 ErbStGII.

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

I. 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 prämienbegünstigt, wenn für die vermögenswirksamen Leistungen kein Anspruch auf Arbeitnehmer-Sparzulage besteht, z. B. weil die für die Arbeitnehmer-Sparzulage bis Sparjahr 2023 geltende niedrigere Einkommensgrenze von 17.900 € bzw. 35.800 € überschritten ist.

Prämienberechtigt 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 prämienbegünstigten Aufwendungen geleistet worden sind. Die Einkommensgrenze beträgt für alleinstehende Prämienberechtigte 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 galten 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 2025 bis zum 31. Dezember 2027).

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 Wohnungsbau-Prämie in der Regel rückwirkend.

In bestimmten Ausnahmefällen bleibt der Anspruch auf Wohnungsbau-Prämie 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 prämienebegünstigten 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. Seit dem Sparjahr 2024 (vermögenswirksame Leistungen, die nach dem 31. Dezember 2023 angelegt werden) ist eine erheblich höhere Einkommensgrenze maßgebend. Sie beträgt aktuell bei Anlagen zum Wohnungsbau

- für alleinstehende Zulagenberechtigte 40.000 € (bis Sparjahr 2023: 17.900 €) und
- für zusammen zur Einkommensteuer veranlagte Ehegatten/Lebenspartner 80.000 € (bis Sparjahr 2023: 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 abzuziehen. 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 Sparzulage 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 2025 bis zum 31. Dezember 2029). 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 2025 bis zum 31. Dezember 2027).

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 beliehen, 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 Fünften Vermögensbildungsgesetzes (Fünftes Vermögensbildungsgesetz-Durchführungsverordnung – VermBDV)
- Bundesministerium der Finanzen, Schreiben vom 31. Mai 2024, BStBl I S. 929

Sonstige Förderung des Wohnungsbaus H

I. Baukindergeld

- 164 Das Baukindergeld ist ein staatlicher Zuschuss, mit dem der erstmalige Bau oder Kauf von selbst genutztem Wohneigentum gefördert wurde. Das Baukindergeld kann nicht mehr beantragt werden. Die Förderung ist zwischenzeitlich ausgelaufen.

Die Abwicklung des Baukindergelds erfolgt über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Unter www.kfw.de erhalten Sie weiterführende Informationen.

Als Zuschussempfänger sind Sie verpflichtet, die KfW unverzüglich in Textform (zum Beispiel per E-Mail an 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 51).

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 selbstgenutztem Wohneigentum für Familien mit einem zinsgünstigen Darlehen (Förderrichtlinie Familienwohnen). Für Investoren steht zur Schaffung von neuen Sozialwohnungen in Dresden und Leipzig eine Neubauförderung bereit. Die Wohnungen unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung. (Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum). Die Modernisierung von Wohnungen wird mit der Richtlinie preisgünstiger Mietwohnraum gefördert. Sie gilt in allen Gemeinden, besonders attraktiv ist die Förderung, wenn im Ergebnis das Effizienzhausniveau 85 erreicht wird. Auch diese Wohnungen unterliegen anschließend einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Ansprechpartner für alle Förderungen ist die Sächsische Aufbaubank (SAB). Da auf der Internetseite der SAB mit interaktiven Eingabemöglichkeiten eine sehr gute und zielgenaue Information jeweils aktuell verfügbar ist, wird hier auf eine nähere Darstellung in Schriftform verzichtet.

4 Denkmalförderung

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

a) Landesprogramm Denkmalpflege – Richtlinie Denkmalförderung

169 Fördergegenstände:

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

Förderquote:

- Projektförderung als Anteilsfinanzierung
- im Regelfall 50 % des denkmalbedingten Mehraufwands (Anlage 1 zur Richtlinie Denkmalförderung); dieser Mehraufwand wird auf der Grundlage eines Mehrkostenkatalogs berechnet. Aufarbeitung von Vorhandenem wird mit einem höheren Prozentsatz angerechnet.

Empfänger:

- Eigentümer, Bauunterhaltungspflichtige, Besitzer u. a.

b) Sonderprogramm Denkmalpflege – Richtlinie Denkmalförderung

170 Fördergegenstände:

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

Förderquote:

- Projektförderung als Anteilsfinanzierung
- im Regelfall 75 % des denkmalbedingten Mehraufwands (Anlage 1 zur Richtlinie Denkmalförderung); dieser Mehraufwand wird auf der Grundlage eines Mehrkostenkatalogs berechnet. Aufarbeitung von Vorhandenem wird mit einem höheren Prozentsatz angerechnet.

Empfänger:

- Eigentümer, Bauunterhaltungspflichtige, Besitzer u. a.

Staatliche Förderung der
zusätzlichen privaten Altersvorsorge

I. Förderung der Altersvorsorgebeiträge

- 171 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 Einkommensteueranlagung von Amts wegen, ob sich der Sonderausgabenabzug günstiger auswirkt als der Anspruch auf die Altersvorsorgezulage.

II. Selbst genutztes Wohneigentum

- 172 Für Viele stellt das mietfreie Wohnen im Alter eine Art der individuellen Altersvorsorge dar. Mit „Wohn-Riester“ (auch Eigenheimrente bzw. Eigenheimrenten-Förderung genannt) besteht die Möglichkeit Anschaffung, Bau, den Barriere reduzierenden Umbau oder die energetische Sanierung 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 in oder an einer begünstigten Wohnung oder der energetischen Sanierung einer selbst genutzten Wohnung (siehe auch Randnummern 104 ff.) . Das dafür entnommene Kapital muss mindestens 6.000 € betragen, wenn die Umbaumaßnahmen oder die energetische Sanierungsmaßnahme innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nach der Anschaffung oder Herstellung der Wohnung vorgenommen werden. Danach muss es mindestens 20.000 € betragen. Bei Umbaumaßnahmen muss mindestens die Hälfte des Entnahmebetrags 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. Voraussetzung für die Förderung der energetischen Sanierung ist, dass die jeweilige Maßnahme von einem Fachunternehmen ausgeführt wurde und darüber eine entsprechende Bescheinigung vorliegt. Für Umbaukosten bzw. Sanierungsmaßnahmen, für die das Altersvorsorgevermögen verwendet wurde, ist eine zusätzliche Steuerermäßigung nach §§ 35a, 35c EStG, eine Berücksichtigung nach § 33 EStG sowie eine sonstige Förderung oder ein Abzug als Betriebsausgaben, Werbungskosten oder Sonderausgaben ausgeschlossen. Eine Doppelbegünstigung wird auf diese Weise vermieden.

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 5. Oktober 2023, BStBl I S. 1726

Anhang

Abkürzungsverzeichnis

AfA	Absetzung für Abnutzung	KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
AfaA	Absetzung für außerge- wöhnliche Abnutzung	PKW	Personenkraftwagen
AO	Abgabenordnung	R	Richtlinie
BewG	Bewertungsgesetz	S.	Seite
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	SächsGrStMG	Sächsisches Grundsteuer- messzahlengesetz
BStBl	Bundessteuerblatt	SGB IV	Viertes Buch Sozialgesetzbuch
Buchst.	Buchstabe	Tel.	Telefon
bzw.	beziehungsweise	u. a.	unter anderem
d. h.	das heißt	UStG	Umsatzsteuergesetz
DIN	Deutsches Institut für Normung e. V.	usw.	und so weiter
DMBilG	D-Mark-Bilanzgesetz	WoPG 1996	Wohnungsbau-Prämiengesetz
ErbStG	Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz	z. B.	zum Beispiel
ESanMV	Energetische Sanierungs- maßnahmen-Verordnung	ZfA	Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen
EStDV	Einkommensteuer- Durchführungsverordnung		
EStG	Einkommensteuergesetz		
EStR	Einkommensteuer- Richtlinien 2012		
EU	Europäische Union		
EWR	Europäischer Wirtschaftsraum		
f.	folgend		
ff.	fortfolgend		
GBO	Grundbuchordnung		
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung		
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz		
GrStG	Grundsteuergesetz		
HGB	Handelsgesetzbuch		

Stichwortverzeichnis

Die Zahlen beziehen sich auf die jeweiligen Seiten

A

Abbruchkosten 44, 56
Abschreibung
 degressive 48
 lineare 47
Abschreibungssatz 48
Absetzung für Abnutzung 40 ff.
Abstandszahlungen 35
Altersvorsorgebeiträge 116
Altersvorsorgevertrag 116
Altersvorsorgezulage 116, 126
Angehörige 30, 33, 58
Anschaffungskosten
 des Gebäudes 43
 des Grund und Bodens 42, 44, 56
 nachträgliche 60
Anschaffungsnebenkosten 43
Anwalts- und Notarkosten 103
Anzeigepflicht
 Erbschaft- und Schenkungsteuer
 15, 110
 Grunderwerbsteuer 14
 Grundsteuer 88, 95, 107
Arbeitnehmer-Sparzulage 114, 118, 119, 120
Arbeitskosten 72
Arbeitsleistung 38, 59, 77
außergewöhnliche technische oder
 wirtschaftliche Abnutzung 56
Ausstattungsmerkmale 62

B

Bauabzugsteuer 89
Baudenkmal 54, 64, 68, 69, 87, 97
Baukindergeld 122
Bauleistungen 89, 90
Baumängel 44, 56
Bausparvertrag 36, 116, 119, 120, 127

Bauzeitversicherung 44
Bemessungsgrundlage
 Abschreibung 42, 43, 44, 58
 Erbschaft- und Schenkungsteuer 17
 Grunderwerbsteuer 12
 Grundsteuer ab 2025 85
 private Veräußerungsgeschäfte 103
Bescheinigung
 der Denkmalschutzbehörde 54, 64
 der Kommunalbehörde 53
 des Fachunternehmens 75

D

degressive Gebäudeabschreibung 48
Dienstleistungen 35
Drei-Objekt-Grenze 104

E

einheitliches Vertragswerk 12
Einkommensteuerpflicht 27
Einkunftserzielungsabsicht 29, 30, 31, 32, 39
Einnahmen 35, 36, 37
 „fiktive“ 27
 negative 68
Eintragung im Grundbuch 14
energetische Sanierungsmaßnahmen 73
Energieberater 75, 76
Entnahme 96
Entstehung der Steuer
 Erbschaft- und Schenkungsteuer 17
 Grunderwerbsteuer 13
 Grundsteuer 84
Erbbauszins 35, 40, 66
Erbfall/Erwerb von Todes wegen
 11, 15, 58, 102
Erhaltungsrücklage 36, 40, 43
Erneuerung 52, 71, 73

F

Fachunternehmen 75
Fahrtkosten 67, 72
Familienheim (steuerbefreites) 18, 94
Ferienwohnung 31, 32, 74, 102
Fertigstellung 45, 46, 47, 68
Finanzierungskosten 43, 66
Förderprogramme 73, 123
Freibetrag
 Erbschaft- und Schenkungsteuer 19
Freistellungsbescheinigung 90

G

Gartenpflege 70
Geldbeschaffungskosten 65, 66
gewerblicher Grundstückshandel 104
Grundsteuermesszahl 87
Guthabenzinsen 36

H

Handwerkerleistungen 44, 71, 72
Haushalt 71
haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse
70, 71, 72
haushaltsnahe Dienstleistungen 70, 72
Heizungsanlage 59, 62, 71, 73
Herstellungskosten 40, 42, 44, 45
 anschaffungsnahe 63
 nachträgliche 45, 56, 60

I

Instandsetzungsarbeiten 59, 61

K

Kaufpreis 42, 43, 53, 58
Kinderzulage 126
Kleinunternehmerregelung 79, 80

L

leerstehende Immobilie 31
Lüftungsanlage 73

M

Makler 105
Mieterzuschuss 36
Mietkaution 36
Mietwohnungsneubau 50
Minijob 70, 72
Miteigentum 35, 69
Modernisierung 59, 63, 71

N

Nebenkostenvorauszahlungen 36, 68

P

Private Veräußerungsgeschäfte 102

R

Reinigung 67, 70
Riester-Förderung 116
Riester-Rente 126

S

Sanierungsgebiet 52, 64, 68, 96
Schadensersatzleistungen 36
Schenkung 11, 15, 58, 65, 102, 109
Schönheitsreparaturen 35, 59, 63
Schuldzinsen 39, 65, 66
Selbstnutzung
 Einkommensteuer 27, 31, 32, 39, 59, 68
 Erbschaft- und Schenkungsteuer 18
 Grunderwerbsteuer 94
 private Altersvorsorge 127, 128, 129
städtebauliche Entwicklungsbereiche 52, 64, 68, 96

Steuersatz

Erbschaft- und Schenkungsteuer 20

Grunderwerbsteuer 12

Umsatzsteuer 82

Steuerschuldner

Erbschaft- und Schenkungsteuer

21, 110

Grunderwerbsteuer 13

Grundsteuer 84, 107

U

Überschussprognose 31, 32

Umfeldmaßnahmen 75

Umlagen 36

Umsatzsteuer 22, 36, 38, 63, 75, 78

Erwerb 22

Rechnungserstellungs- und

aufbewahrungspflicht 81

teilweise private Verwendung 82

Veräußerung 101

Verzicht auf Steuerbefreiung 22, 101

Umsatzsteuerbefreiung 22, 78

Umzug 70

unbebaute Grundstücke 32

unentgeltliche Überlassung 27

unselbständige Gebäudeteile 41

V

verbilligte Überlassung 30

Vereinfachungsregelung 29, 61

Verkaufserlös 36

Verlustverrechnung 103

Vorsteuerabzug 23, 81, 82

W

Wärmedämmung 73

Werbungskosten 38, 39, 40, 67

Winterdienst 70

Wohn-Riester 127

Wohnungsbau-Prämie 114, 115, 116, 119

Z

Zuschüsse 37, 53, 54

Zuständiges Finanzamt

Erbschaft- und Schenkungsteuer 15

Grunderwerbsteuer 14

Zweiwohnungsregelung 89



Impressum

Herausgeber und Redaktion

Sächsisches Staatsministerium der Finanzen

Referat Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Carolaplatz 1, 01097 Dresden

Telefon: +49 351 564 40062

Telefax: +49 351 564 40069

E-Mail: presse@smf.sachsen.de

Internet: www.smf.sachsen.de, www.finanzen.sachsen.de

Gestaltung und Satz

www.drucksatz.com

Bildnachweis

Titelfoto: www.istockphoto.com

Druck

www.addprint.de

Auflage

2. Auflage, 3.000 Stück

Rechtsstand

1. Januar 2026

Bestellservice

www.publikationen.sachsen.de

Hinweis

Diese Publikation wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit vom Sächsischen Staatsministerium der Finanzen kostenlos herausgegeben. Sie ist nicht zum Verkauf bestimmt und darf nicht zur Wahlwerbung politischer Parteien oder Gruppen eingesetzt werden.