

Übersicht Steuer-News – Informationen für Immobilienbesitzer

- **Ferienwohnungen:** Ortsübliche Vermietungszeit darf nicht erheblich unterschritten werden
- **Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau:** Abriss und zeitnauer Neubau werden nicht gefördert
- **Schenkungsteuer:** Steuerbefreiung gilt auch für Einlage eines Familienheims in eine Ehegatten-GbR
- **Altenteil:** Leistungen im Familienverbund sind steuerlich keine Schenkung
- **Veräußerungsgeschäfte:** Vorliegen eines forstwirtschaftlichen Betriebs - oder auch nicht

Bitte beachten Sie, daß aufgrund der sich ständig ändernden Rechtslage keine Haftung für die Richtigkeit der Inhalte nachfolgender Artikel übernommen werden kann.

Ferienwohnungen: Ortsübliche Vermietungszeit darf nicht erheblich unterschritten werden

Wer mit der Vermietung von Ferienimmobilien rote Zahlen schreibt, will die Verluste in der Regel auch steuerlich anerkannt wissen, damit das Finanzamt eine Verlustverrechnung mit den übrigen steuerpflichtigen Einkünften vornimmt und sich so eine Steuerersparnis einstellt. Sofern das Mietobjekt ausschließlich an Feriengäste vermietet und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehalten wird, gibt das Finanzamt in der Regel grünes Licht für den Verlustabzug, weil es ohne weitere Prüfung vom Vorliegen einer Einkunftszielungsabsicht ausgeht; diese ist eine zentrale Voraussetzung für die steuerliche Anerkennung von Einkünften. Das gilt unabhängig davon, ob der Vermieter sein Objekt in Eigenregie oder über einen Vermittler anbietet.

Hinweis: Wird das Mietobjekt vom Vermieter hingegen zeitweise selbst genutzt und nur zeitweise vermietet, muss er dem Finanzamt seine Einkunftszielungsabsicht anhand einer Totalüberschussprognose nachweisen. Nur wenn dies gelingt, kann er etwaige Verluste steuerlich abziehen.

In einem aktuellen Urteil hat der Bundesfinanzhof (BFH) jetzt bestätigt, dass Vermietungsverluste bei einer ausschließlich an Feriengäste vermieteten und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehaltenen Ferienwohnung ohne weitere Voraussetzungen steuerlich anzuerkennen seien. Der BFH betonte aber, dass es hierfür erforderlich sei, dass die ortsübliche Vermietungszeit über einen längeren Zeitraum nicht erheblich (d.h. um mindestens 25 %) unterschritten wird. Für die Ermittlung der durchschnittlichen Auslastung der Ferienwohnung ist nach Gerichtsmeinung auf einen zusammenhängenden Zeitraum von drei bis fünf Jahren abzustellen.

Im zugrunde liegenden Fall hatten Finanzamt und Finanzgericht (FG) die Grenze von 25 % für jedes Jahr einzeln geprüft, weshalb sie die Vermietungsverluste für ein Jahr steuerlich berücksichtigt hatten, für andere Jahre hingegen nicht. Der BFH hat die finanzgerichtliche Entscheidung nun aufgehoben und das Verfahren an das FG zurückverwiesen. Letzteres muss nunmehr die Auslastung der Ferienwohnung über einen zusammenhängenden Zeitraum von drei bis fünf Jahren prüfen.

Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau: Abriss und zeitnauer Neubau werden nicht gefördert

Um den Neubau von Mietwohnungen zu fördern, hat der Gesetzgeber bereits 2019 eine Sonderabschreibung für neu errichtete Mietwohnungen eingeführt. Innerhalb der ersten vier Jahre lassen sich über diese Regelung bis zu 20 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abziehen (max. 5 % pro Jahr) - und zwar neben der regulären linearen Abschreibung (neuerdings auch neben der neuen degressiven Abschreibung). Voraussetzung für die Sonderabschreibung ist mittlerweile jedoch, dass das Neubauprojekt hohe (Energie-)Effizienzvorgaben erfüllt.

In einem neuen Urteil hat der Bundesfinanzhof (BFH) nun entschieden, dass die Sonderabschreibung nicht beansprucht werden kann, wenn ein Einfamilienhaus abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wird. Die Bundesrichter betonten, dass die Steuerförderung voraussetze, dass durch die Baumaßnahme bisher nicht vorhandene Wohnungen geschaffen werden. Dies erfordert eine Vermehrung des vorhandenen Wohnungsbestands.

Im zugrunde liegenden Fall hatte die Klägerin ein sanierungsbedürftiges, aber noch funktionstüchtiges Haus abreißen lassen und auf dem Grundstück unmittelbar im Anschluss ein neues Mietobjekt errichtet. Das Finanzamt berücksichtigte für den Neubau nur die reguläre Abschreibung. Der BFH bestätigte dieses Vorgehen und erklärte, dass der Zweck der Sonderabschreibung darin liege, Anreize für die zeitnahe Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu bieten und damit die Wohnraumknappheit zu bekämpfen. Dies folgt aus der Entstehungsgeschichte des Gesetzes, das Teil der sog. Wohnraumoffensive der damaligen Bundesregierung war.

Der Abriss und anschließende Neubau einer Immobilie ohne Schaffung eines zusätzlichen Bestands an Wohnungen erfüllt dieses Ziel nicht. Etwas anderes kann nur gelten, wenn der Neubau in keinem zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem vorherigen Abriss steht. Im vorliegenden Fall lag eine solche Ausnahme aber nicht vor. Denn die Klägerin hatte von Anfang an geplant, das abgerissene Einfamilienhaus durch ein neues zu ersetzen - und die Bauarbeiten waren zeitlich unmittelbar aufeinander gefolgt.

Schenkungsteuer: Steuerbefreiung gilt auch für Einlage eines Familienheims in eine Ehegatten-GbR

Eheleute können sich untereinander ein selbstbewohntes Familienheim schenken, ohne dass dabei Schenkungsteuer entsteht. Die hierfür maßgebliche Schenkungsteuerbefreiung ist nach einem neuen Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) auch anwendbar, wenn ein Ehegatte ein in seinem Eigentum stehendes Familienheim in eine Ehegatten-GbR einlegt, an der die Eheleute zu gleichen Teilen beteiligt sind.

Im zugrunde liegenden Fall waren der Kläger und seine Ehefrau je zur Hälfte Gesellschafter einer im Jahr 2020 durch notariell beurkundeten Vertrag errichteten GbR. Die Ehefrau war Alleineigentümerin eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks, das die Eheleute selbst zu eigenen Wohnzwecken nutzten (Familienheim).

In derselben notariellen Urkunde übertrug die Ehefrau das Familienheim unentgeltlich in das Gesellschaftsvermögen der GbR. Die hierdurch zugunsten des Ehemannes bewirkte Berechtigung an dem Grundstück bezeichneten die Ehegatten als unentgeltliche ehebedingte Zuwendung durch die Ehefrau. Der Kläger gab eine Schenkungsteuererklärung ab und beantragte die Steuerbefreiung für ein Familienheim. Das Finanzamt gestand dem Ehemann die beantragte Steuerbefreiung jedoch nicht zu und forderte Schenkungsteuer ein.

Der BFH sprach sich nun jedoch für die Steuerfreistellung aus. Zivilrechtlich hatte durch die unentgeltliche Übertragung zwar die GbR als eigenständiger Rechtsträger das Eigentum an dem bebauten Grundstück erlangt - für die Schenkungsteuer wird allerdings der an der GbR als Gesellschafter beteiligte Ehegatte als bereichert angesehen (in Höhe des hälftigen Miteigentumsanteils an dem Familienheim). Deshalb ist es nach Gerichtsmeinung folgerichtig, auch für die Frage der Steuerbefreiung auf den bereicherten Gesellschafter-Ehegatten abzustellen und ihm die Steuerbefreiung zu gewähren.

Altanteil: Leistungen im Familienverbund sind steuerlich keine Schenkung

Wird ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb von einer Generation auf die nächste übertragen, wird in der Regel ein sogenanntes Altanteil vereinbart. Der Erwerber verpflichtet sich dabei, dem Übergeber bestimmte Leistungen zu gewähren, wie etwa einen festgelegten Geldbetrag, ein Wohnrecht oder Versorgungsleistungen (z.B. Verpflegung), oft auch eine Kombination daraus. Gehört der Hof jedoch nur einem Ehegatten, stellt sich die Frage, ob der Ehegatte, der das Altanteil ebenfalls nutzt, dadurch eine Schenkung erhält. Das Finanzgericht Münster (FG) musste darüber entscheiden. Der Ehemann der Klägerin übertrug seinen landwirtschaftlichen Hof dem gemeinsamen Sohn. Der Sohn verpflichtete sich im Gegenzug, seinen Eltern ein lebenslanges Altanteil zu gewähren. Dies umfasste das Wohnrecht am gemeinsamen Familienheim und ein monatlich zu zahlendes Baraltanteil. Diese monatliche Zahlung erfolgte zwar auf ein Konto der Klägerin, über das die Eheleute aber gemeinsam seit Jahren ihre gesamten privaten Zahlungsvorgänge abwickelten. Dennoch sah das Finanzamt hierin eine Schenkung des Ehemanns in Höhe des Geldbetrags an die Klägerin. Die Klage vor dem FG war erfolgreich. Das durch den Sohn eingeräumte Wohnrecht für die Eltern erfüllt nicht die Voraussetzungen einer freigebigen Zuwendung. Die Klägerin konnte über das Wohnrecht weder rechtlich noch tatsächlich frei verfügen. Es diente lediglich der Fortführung der Lebensgemeinschaft mit ihrem Ehemann im gemeinsamen Familienheim. Auch bezogen auf den der Klägerin in Gesamtgläubigerschaft mit ihrem Ehemann als Baraltanteil eingeräumten Zahlungsanspruch ist der objektive Tatbestand einer freigebigen Zuwendung nicht verwirklicht. Das Baraltanteil sollte, entsprechend der getroffenen Innenabrede der Eheleute, vorrangig dem gemeinsamen Lebensunterhalt dienen. Auch dieses war somit für die Klägerin von vornherein nicht tatsächlich und rechtlich frei verfügbar. Sie konnte daher entgegen der Ansicht des Finanzamts durch die Zahlungen kein eigenes Vermögen aufbauen.

Veräußerungsgeschäfte: Vorliegen eines forstwirtschaftlichen Betriebs - oder auch nicht

Wird ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb aufgegeben, muss ein Aufgabegewinn oder auch Aufgabeverlust ermittelt und versteuert werden. Voraussetzung ist allerdings, dass überhaupt ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb vorliegt. Doch wann ist das der Fall? Reicht ein großes Grundstück, auf dem in einer vorherigen Generation Landwirtschaft betrieben wurde? Das Finanzgericht Nürnberg (FG) musste darüber entscheiden.

Der Vater der Klägerin war Eigentümer umfassenden Grundbesitzes, darunter 25.002 qm Forstwirtschaftsfläche und 17.400 qm stehendes Gewässer. Die Grundstücke waren zusammenhängend, wiesen Baumbestand auf, wurden aber nicht aktiv bewirtschaftet. Nach dem Tod des Vaters erbte die Klägerin den gesamten Grundbesitz und veräußerte diesen im Jahr 2021. Das Finanzamt sah darin die Aufgabe eines Forstbetriebs und wollte die Wertsteigerung des Grundbesitzes als Aufgabegewinn besteuern. Die Klägerin hingegen argumentierte, es handle es sich um Privatbesitz, der schon deutlich länger als zehn Jahre im Besitz gestanden habe, so dass der Verkauf steuerfrei sei. Ihr Einspruch blieb erfolglos.

Die Klage vor dem FG war erfolgreich. Es liegt kein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb vor. Entscheidend sei, ob die Aufforstung oder Pflege des Waldes subjektiv mit Gewinnabsicht im Hinblick auf eine erstrebte Holzernte oder aus anderen, nichtbetrieblichen Gründen vorgenommen worden sei. Nur im ersten Fall sei vom Grundsatz her eine forstwirtschaftliche Betätigung zu bejahen. Es gebe jedoch keinerlei Hinweise, dass der Vater jemals systematisch den Wald angepflanzt habe oder eine Holznutzung erfolgt sei. Insbesondere sei kein Eigenverbrauch dokumentiert und auch im Kaufvertrag mit den Erwerbern kein Hinweis auf einen eventuellen Holzwert aufgenommen worden.

Auch sei der Wald für eine forstwirtschaftliche Nutzung gar nicht geeignet. Somit lag kein land- und forstwirtschaftliches Einzelunternehmen vor und der Gewinn aus der Veräußerung des umfassenden Grundbesitzes war wegen des Ablaufs der Zehnjahresfrist steuerfrei.