Fokus Immobilien

Liebe Leserinnen und Leser,

wir freuen uns, Ihnen mit diesem **mitdenken-Magazin** unser Kanzleimagazin in einem völlig neuen und zeitgemäßen Design vorstellen zu dürfen. Aber auch wenn sich das Erscheinungsbild der Publikation geändert hat – eines ist geblieben: unser Kanzleiteam präsentiert Ihnen ein hochaktuelles und breites Spektrum von Themen, rechtlichen und steuerlichen Gestaltungsansätzen.

Diesmal dreht sich alles um das Thema Immobilien – ein Thema mit sehr vielen Facetten, die meist eines gemeinsam haben – sie sind nicht frei von Emotionen. Immobilien sind spannend! Sei es als Investitionsobjekt zum Vermögensaufbau, als Eigenheim für die Familie, als Kapitalanlage oder im Zuge einer Schenkung oder Erbschaft.

Als Wirtschaftskanzlei beraten wir seit über fünf Jahrzehnten „rund um das Thema Immobilien". Dabei hat sich Vieles geändert – die Immobilienpreise sind in nicht geahnte Höhen gestiegen, Kreditzinsen spielen beim Immobilienkauf meist kaum mehr eine Rolle und die Immobilie als Teil der eigenen Altersvorsorge gewinnt einen immer höheren Stellenwert. Was sich jedoch nicht geändert hat – das Thema „Immobilie" ist vielschichtig und bedarf breiter Kompetenz, damit die eigenen Wünsche und Ideen Realität werden.

Dabei beraten und begleiten wir Sie gerne. Fachlich kompetent, persönlich engagiert und als Mitdenker mit Ideen, die auch mal gegen den Strom schwimmen.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen unseres **mitdenken-Magazins** und würde mich freuen, von Ihnen zu hören.

Herzlichst Ihr Dr. Hansjörg Reichert

Ideale Bedingungen für Immobilieninvestitionen

DER DRUCK AUF DEN DEUTSCHEN WOHNUNGSMARKT STEIGT STETIG. DIES HAT VIELE GRÜNDE. URSÄCHLICH SIND AUCH WELTWEITE MEGATRENDS.

Die Bevölkerung in Deutschland wächst: Von 2012 bis 2019 um 2,7 Millionen Menschen. In den beiden Coronajahren hat das Wachstum stagniert, aber spätestens mit der Flüchtlingswelle aus der Ukraine wird es wieder einen sprunghaften Anstieg geben. Unser Bevölkerungswachstum ist aber nicht nur dem Zustrom von Flüchtenden geschuldet. Hauptgrund ist die Tatsache, dass unsere Wirtschaft wächst. Das geht nicht ohne zusätzliche Arbeitskräfte. Deshalb wirbt die deutsche Wirtschaft in hohem Maße Arbeitskräfte v. a. aus dem europäischen Ausland an. Ganze Branchen wie das Handwerk, die Gastronomie, das Gesundheitswesen, aber auch die Steuerberatung (!) wären ohne den stetigen Zuzug von ausländischen Arbeitskräften gar nicht mehr denkbar.

Die Gesellschaft verändert sich dramatisch. So hat in Baden-Württemberg bereits jeder 3. Einwohner einen Migrationshintergrund. Dabei werden Schwaben in Baden und Badener in Württemberg nicht mitgezählt! Die Menschen werden älter, aber auch die Gesellschaft wird insgesamt älter, weil die Geburtenrate weiterhin niedrig bleibt. Jeder Fünfte lebt in Deutschland inzwischen allein. Vor diesem Hintergrund aber auch als Folge des zunehmenden Wohlstandes steigen die Ansprüche an das Wohnen. Und auch die Wohnfläche pro Person steigt. 1991 betrug die Wohnfläche je Einwohner 34,9 qm, 2020 schon 47,4 qm, eine Steigerung um fast 36 %! Steigende Heizkosten, die zunehmende Wahrnehmung des Klimawandels und damit einhergehende staatliche Reglementierung bedingen des Weiteren, dass ein Großteil des Altbaubestandes saniert oder – wo nicht mehr rentabel – erneuert werden muss.

Auch in Deutschland bestätigt sich außerdem der weltweite Trend zur Urbanisierung. Deshalb werden v. a. in den Städten hunderttausende neuer Wohnungen benötigt. Bundesweit geht die Bundesregierung kurzfristig von einem Bedarf von 1,5 Mio Wohnungen aus. Nur zaghaft setzt sie allerdings Wohnbauförderung in praktische Politik um (siehe auch Artikel: Steuerliche Anreize für Immobilieninvestitionen). Ob sich der Zug in die Städte durch Home-Office-Möglichkeiten vermindert, wird man abwarten müssen.

In Deutschland wird seit zwei Jahrzehnten zu wenig gebaut. Auch mit aller politischen Kraft wird sich der entstandene Mangel an Wohnraum auch mittelfristig kaum verändern. In den meisten Städten v. a. in Süddeutschland stehen kaum noch Bauflächen zur Verfügung. Innerstädtische Verdichtung heißt das Zauberwort, der allerdings die starke Erwärmung der Innenstädte Grenzen setzt. Und das Wichtigste übersehen wir gerne: Uns fehlen schlicht die Handwerker, die all diese Wohnungen bauen sollen.

Ein Mangel an Wohnungen führt zu steigenden Mietpreisen, die sich auch durch staatliche Reglementierung nicht nachhaltig bremsen lassen. Dazu kommen historisch günstige Zinsen. Bei energetisch hochwertigen Neubauwohnungen können KfW-Konditionen sogar zu Negativzinsen führen. Mieterträge fließen also weitgehend in die Tilgung und damit in den Vermögensaufbau des Investors. Zwar steigen auch die Bau- und Immobilienpreise, das Mietniveau wird aber dauerhaft interessant bleiben.

Hansjörg Reichert
Rechtsanwalt, Steuerberater

Investment-strategie

FÜR STEUERPFLICHTIGE MIT GRUNDBESITZ KANN DIE GRÜNDUNG EINER VERMÖGENSVERWALTENDEN GMBH ZUM ZWECKE DER STEUEROPTIMIERUNG ANGEZEIGT SEIN: 16 STATT BIS ZU 48 % STEUERN. MIETEINNAHMEN SIND MIT DEM PERSÖNLICHEN EINKOMMENSSTEUERSATZ ZU VERSTEUERN UND DAMIT IM UNGÜNSTIGSTEN FALL MIT DEM HÖCHSTSTEUERSATZ VON 45 %. HINZUKOMMT NOCH DER SOLIDARITÄTSZUSCHLAG UND GGF. DIE KIRCHENSTEUER.

ERTRAGSSTEUER.

Durch die Gründung einer vermögensverwaltenden Gesellschaft in Form einer GmbH kann der auf die Mieteinnahmen fallende Steuersatz auf rund 16 % gesenkt werden, denn Kapitalgesellschaften haben einen niedrigeren Ertragssteuersatz. Mieteinnahmen werden nur mit der Körperschaftssteuer von 15 % belastet, so dass dies mit dem hierauf anfallenden Solidaritätszuschlag von 5,5 % zu einem Steuersatz von 15,83 % auf die Mieteinnahmen führt.

GEWERBESTEUER.

Da die Verwaltung privaten Vermögens nicht als steuerpflichtige, gewerbliche Tätigkeit aufgefasst wird, entfällt die Gewerbesteuer für den auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfallenden Gewerbeertrag.

GEWINNAUSSCHÜTTUNGEN.

Sobald der Gesellschafter eine Gewinnausschüttung für private Zwecke erhält, unterliegt diese der Kapitalertragssteuer (25 %). Daher sollten nach Möglichkeit Überschüsse reinvestiert und zur Schuldentilgung und Vermögensanlage genutzt werden. Nur die ausgeschütteten, privat genutzten Mittel werden bei dieser Gestaltung hoch besteuert.

BESTANDSIMMOBILIEN.

Vorsicht ist geboten bei der Überführung von Bestandsimmobilien in eine neu zu gründende Immobilien-GmbH. Aber Vorsicht: Werden Grundstücke eingebracht, so kann dies Grunderwerbsteuer auslösen. Zudem kann die Einlage von Grundstücken zu steuerpflichtigen Gewinnen führen, nicht nur wenn die Immobilien innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Einbringung angeschafft wurden (Veräußerungsgewinn, Spekulationsgewinn, gewerblicher Grundstückshandel). Hier sollten Sie sich unbedingt beraten lassen.

EINBRINGUNG IN EINE GMBH – VORWEGGENOMMENE ERBFOLGE.

Die Einbringung von Immobilien in eine vermögensverwaltende GmbH kann u. U. von Vorteil sein im Falle der Vermögensübertragungen im Rahmen einer vorweggenommenen Erbfolge. Denn für die Übertragung von Gesellschaftsanteilen kann unter bestimmten Voraussetzungen der Freibetrag nach § 13a ErbStG und die Tarifbegrenzung des § 19a ErbStG genutzt werden.

HOLDING STRUKTUR.

Die Struktur einer Holdinggesellschaft mit dem satzungsmäßigen Zweck „Erwerben, Halten und Verwalten von Beteiligungen“ kann steuerlich von Vorteil sein. Eine Holdinggesellschaft besitzt eine Beteiligung an mindestens einer von ihr rechtlich unabhängig existierenden operativ tätigen GmbH, auch einer Immobilien-GmbH (Tochtergesellschaft). Der Steuervorteil liegt darin, dass Gewinnausschüttungen bei Kapitalgesellschaften untereinander, beispielsweise aus einem Immobilienverkauf der operativ tätigen GmbH an die Holding zu 95 % steuerfrei sind. Durch die Steuerbefreiung für die Holdinggesellschaft bleibt dieser damit aus dem Immobilienverkauf wesentlich mehr Kapital, das wiederum reinvestiert werden kann.

FAZIT.

Trotz des damit verbundenen Gründungsaufwands und unter Berücksichtigung der laufenden Kosten kann sich in vielen Fällen die Gründung einer vermögensverwaltenden Immobilien-GmbH wirtschaftlich lohnen.

Hansjörg Reichert
Rechtsanwalt, Steuerberater

STEUERLICHE ANREIZE
für Immobilieninvestitionen

IN DEUTSCHLAND FEHLEN WOHNUNGEN. UND GROSSE TEILE DES DEUTSCHEN WOHNUNGSBESTANDES MÜSSEN RASCH ENERGETISCH SANIERT WERDEN. NIRGENDS SONST SIND WIR BEI DER DEKARBONISIERUNG SO WEIT IM HINTERTREFFEN WIE HIER. 40 % DES DEUTSCHEN ENERGIEBEDARFS ENTFALLEN AUF DEN GEBÄUDEBEREICH UND NUR EIN VIERTEL DER GEBÄUDE ERFÜLLEN AKZEPTABLE STANDARDS.

Traditionell benutzte deutsche Politik zur Durchsetzung ihrer Ziele im Wohnungsbau das Mittel steuerlicher Förderung. Die sog. "Wohnraumoffensive" der großen Koalition hat hier allerdings nur 2 Mäuslein geboren. Die Angst auch der Bundesländer vor Steuerausfällen war größer als der Ehrgeiz, schnell Wohnraum zu schaffen und in Zeiten des Klimawandels die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes durch Steueranreize zu beschleunigen. Die Förderung des Wohnbaus sowie energetischer Maßnahmen **bleibt somit weitgehend direkten Zuschüssen bzw. verbilligten Darlehen mit Teilschulderlassen vorbehalten.**

Gefördert werden mit diesen Mitteln u. a.

Steuerlich ist nur wenig geblieben:

DER NEUE § 7 B ESTG.

§ 7 b wurde für einen kurzen Zeitraum wiederbelebt. Erhöhte Abschreibungen wurden gewährt für den Bau oder Kauf neuer Wohnungen. Die Regelung galt aber nur für Bauanträge bis 31.12.2021.

DER NEUE § 35 C ESTG FÜR ENERGETISCHE SANIERUNGEN IM ALTBAU.

Die Regelung gilt nur für selbstgenutzten Wohnraum. Warum nur dort? – Eine naheliegende Frage angesichts der Tatsache, dass in Deutschland jährlich nur 1–2 % des Wohnungsbestandes energetisch saniert wird. Und warum eine derart komplizierte Regelung?

Aber wenigstens beim Eigenheim dürfen wir 2 Jahre lang 7 %, im dritten Jahr 6 % der Maßnahme an der Einkommensteuer direkt kürzen, höchstens jedoch 14.000 bzw. im dritten Jahr 12.000 €. Und die Förderung kann sogar mehrfach in Anspruch genommen werden, insgesamt aber nur bis zu einer Höhe von 40.000 €. Übersetzt bedeutet das: Sie können Ihr Einfamilienhaus für 200.000 € energetisch sanieren und erhalten hierfür einen direkten Zuschuss durch Steuerersparnis von 40.000 € (20 %).

Ein KfW-Darlehen obendrauf geht dann aber nicht – hier muss abgewogen werden (Teilschulderlass gegen Steuerersparnis). Ein zinsgünstiges Darlehen Ihrer Bank bekommen Sie derzeit auch langfristig. Was gehen sollte: Steuerliche Förderung der Wärmedämmung und gleichzeitiger Zuschuss zum Ersatz der Ölheizung (bis zu 45 % von der BAFA).

WICHTIG

Die energetische Sanierung Ihres Gebäudes rechnet sich wirtschaftlich schon durch die Energiekostenersparnis. Die steuerliche Förderung ist nur ein Baustein aus einem ganzen Strauß von Fördermaßnahmen.

Wir beraten Sie hierzu gerne!

Hansjörg Reichert
Rechtsanwalt, Steuerberater

DIE VERWENDUNG EINES GEWÖHNLICHEN FORMULARMIETVERTRAGS BIRGT BEI DER VERMIETUNG EINER EIGENTUMSWOHNUNG FEHLER.

FALSCHE MIETPREISHÖHE.

Für einen Vermieter ist es schwierig, die richtige Miethöhe festzulegen, wenn er den aktuellen Marktpreis nicht kennt. Eine Immobilieninvestition kann sich dann wegen der von der Miete in Abzug zu bringenden Instandhaltungsrücklage möglicher Weise kaum lohnen, wenn die Miete zu niedrig angesetzt wird. Bei überhöhter Miete kann es zu unvorhergesehenem Leerstand kommen, sollte es sich als schwierig erweisen, langfristig solvente Mieter zu finden. Verlangt ein Vermieter eine deutlich überhöhte Miete, kann er sogar eine Ordnungswidrigkeit begehen und sich strafbar machen. Denn nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz darf die vereinbarte Miete nicht die „üblichen Entgelte" – also die Mieten vergleichbarer Objekte – um mehr als 20 % überschreiten.

MÜNDLICHE ABSPRACHEN.

Ganz gleich, ob es sich um das Einzugsdatum, die Kaution, die Renovierung, die Kündigung, den Zustand der Wohnung bei Einzug oder um die Anzahl der übergebenen Schlüssel handelt. Absprachen zwischen Vermieter und Mieter sollten zu Beweiszwecken schriftlich getroffen werden.

UNVOLLSTÄNDIGES ÜBERGABEPROTOKOLL.

Nimmt der Mieter bei der Wohnungsübergabe offensichtlich vorhandene Mängel hin, kann er deswegen später nicht die Miete mindern. Daher ist bei Einzug des Mieters ein Übergabeprotokoll zu erstellen, welches nach Möglichkeit von beiden Seiten unterschrieben wird. In dem Übergabeprotokoll ist festzuhalten in welchem Zustand die Wohnung an den Mieter übergeben wird. Bei Auszug sollte ebenso in einem Übergabeprotokoll festgehalten werden, in welchem Zustand der bisherige Mieter die Wohnung hinterlassen hat. Wichtig ist, die Zählerstände zu Heizung, Wasser und Strom zu erfassen.

NEBENKOSTEN – UMLAGESCHLÜSSEL.

Versäumt der Vermieter, in dem Mietvertrag – soweit zulässig – eine Umlage der Nebenkosten nach Miteigentumsanteilen mit seinem Mieter zu vereinbaren, kann die Umlage der Nebenkosten problematisch sein. Denn wird ein anderer Umlageschlüssel mietvertraglich vereinbart, beispielsweise nach Wohnfläche oder Personen, muss der Vermieter die in der Jahres- bzw. Hausgeldabrechnung nach Miteigentumsanteilen ausgewiesenen Betriebskosten auf den Umlageschlüssel umrechnen, den er mit seinem Mieter vereinbart hat. Dies kann dann im ungünstigsten Fall zur Folge haben, dass der Vermieter auf einem Teil der nicht umlagefähigen Kosten sitzenbleibt.

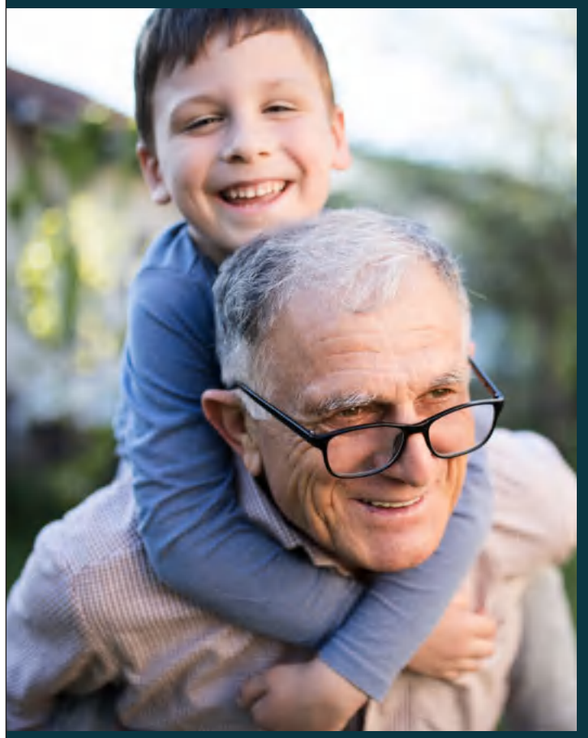
Viele Aspekte sind beim Vermieten einer Wohnung zu berücksichtigen.

TESTAMENT – VERWANDTENERBFOLGE.

Haben Sie eine genaue Vorstellung von der Aufteilung ihres Vermögens nach Ihrem Tod, sollten Sie dies rechtzeitig in einem Testament festzulegen. Denn ist bei Tod kein Testament vorhanden, gilt die gesetzliche Erbfolge und diese bestimmt, dass neben dem Ehegatten nur Verwandte Erben werden können, damit also beispielsweise nicht Ihr nichtehelicher Lebenspartner, selbst wenn Sie mit diesem seit Jahrzenten liiert sind.

STEUERFREIBETRÄGE ALLE ZEHN JAHRE AUSSCHÖPFEN.

Die Steuerlast lässt sich durch eine lebzeitige Schenkung reduzieren und vielleicht sogar ganz vermeiden. Denn je nach Verwandtschaftsbeziehung gelten unterschiedliche Steuerfreibeträge und diese können alle zehn Jahre ausgeschöpft werden. Bei hohen, die Steuerfreibeträge überschreitenden Vermögenswerten kann eine frühe lebzeitige Vermögensübertragung empfehlenswert sein, um die Steuerfreibeträge mehrfach auszuschöpfen.



NIESSBRAUCH SICHERN.

Bei allem Eifer, die Steuerlast für die Nachkommen zu senken, darf nicht die eigene Vermögensvorsorge in Vergessenheit geraten: Damit Sie im Alter in der verschenkten Immobilie weiterhin wohnen bleiben und die Immobilie nutzen können und im Fall einer vermieteten Immobilie weiterhin die Mieten erhalten, die ihren Lebensunterhalt sichern, sollten Sie sich bei Schenkung ihrer Immobilie zumindest das Wohnrecht hieran sichern oder ein Nießbrauchrecht einräumen lassen.

EIN KIND AUS DEM NACHLASS AUSSCHLIESSEN.

Eine lebzeitige Schenkung kann nicht nur ein wichtiges Gestaltungsmittel sein, um durch frühzeitige Übertragung erheblicher Vermögenswerte die spätere Steuerlast zu reduzieren, sondern auch um durch eine frühzeitige Aufteilung von Vermögen Streitigkeiten unter den künftigen Erben vorzubeugen oder um ein Kind aus dem Nachlass auszuschließen bzw. zumindest dessen Erbanspruch zu reduzieren. Denn mit Ablauf von zehn Jahren seit der Schenkung besteht kein sog. Pflichtteilsergänzungsanspruch dieses Kindes mehr aus dem Wert, der an einen Dritten verschenkten Immobilie. Anders, wenn Sie sich beispielsweise den Nießbrauch an der verschenkten Wohnung vorbehalten haben.

Es ist immer wichtig, sich frühzeitig mit der Erbfolgeregelung auseinanderzusetzen und zwar nicht nur, wenn ein großes Vermögen zu übertragen ist oder für den Fall, dass keine Kinder vorhanden sind.

Dass das Finanzamt "mitverdient", sollte vermieden werden.

FAMILY OFFICE – VERMÖGENSVERWALTUNG.

Die Steuerung des eigenen Vermögens kann über ein Family Office effizient organisiert werden – gerade auch dann, wenn eine Nachfolge innerhalb des familiengeführten Unternehmens ansteht.

Bankenunabhängig kann das Vermögen in verschiedene Anlageformen strukturiert werden, wie z. B. in Wertpapieren, Gesellschaftsbeteiligungen und Immobilien. Wir helfen Ihnen hierbei langfristig eine ganzheitliche Anlagestrategie zu erstellen und den Vermögensaufbau zu überwachen.

Wichtig ist uns, innerhalb der Organisation Ihres Vermögens über ein Family Office Konflikte innerhalb der Familie frühzeitig zu lösen und die Interessen aller Familienmitglieder auch nach außen zu vertreten, um auf diesem Wege Familienvermögen langfristig zu sichern, u. a. auch durch die Wahl der geeigneten Rechtsform des Familienzusammenschlusses.

Ihre Ansprechpartnerin
Jasmin Hadjiani
Immobilienbewerterin (DIA)

Bundesfinanzhof (BFH) zur Erbschaftsteuer:

AUSGANGSLAGE.

Nach dem Tod ihres Ehemannes hatte Klara das gemeinsam bewohnte Einfamilienhaus geerbt und war darin wohnen geblieben. Anderthalb Jahre nach dem Erbfall schenkte Klara das Haus ihrer Tochter, behielt sich aber einen lebenslangen Nießbrauch vor und zog nicht aus. Daraufhin gewährte das Finanzamt die Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4b des Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetzes (ErbStG) rückwirkend nicht mehr mit der Begründung, dass Klara das Familienheim verschenkt hat. Gegen diese Entscheidung der Finanzbehörde richtet sich Klara mit ihrer Klage- allerdings ohne Erfolg.

DIE STEUERBEGÜNSTIGUNG ENTFÄLLT UND ZWAR RÜCKWIRKEND.

Steuerfrei ist unter den Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 Nr. 4b ErbStG der Erwerb von Todes wegen des Eigentums an einem sog. Familienheim durch den überlebenden Ehegatten. Die Erbschaftsteuerbefreiung für den Erwerb des Familienheims durch den überlebenden Ehegatten entfällt allerdings rückwirkend, wenn der Erwerber das Eigentum an dem Familienheim innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb auf einen Dritten überträgt, beispielsweise auf sein Kind und zwar selbst dann, wenn er die Selbstnutzung zu Wohnzwecken aufgrund eines lebenslangen Nießbrauchs fortsetzt.

FAZIT.

Nach Auffassung des BFH muss sowohl die Nutzung als auch die Eigentümerstellung des überlebenden Ehegatten während des Zehnjahreszeitraums bestehen bleiben.

AUSGANGSLAGE.

Die Brüder Hans und Peter beerbten zusammen ihren am 05.01.2014 verstorbenen Vater. Zum Nachlass gehörte ein Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von 120 Quadratmetern, das der Vater bis zu seinem Tod allein bewohnt hatte. Die Brüder schlossen am 20.02.2015 einen Vermächtniserfüllungsvertrag, nach dem Hans das Alleineigentum an dem Haus erhalten sollte. Die Eintragung in das Grundbuch erfolgte am 02.09.2015. Renovierungsangebote holte Hans ab April 2016 ein. Die Bauarbeiten begannen im Juni 2016. Das Finanzamt setzte Erbschaftsteuer fest, ohne die Steuerbefreiung für Familienheime nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c Satz 1 ErbStG zu berücksichtigen. Gegen diese Entscheidung der Finanzbehörde wendet sich Hans – ohne Erfolg.

UNVERZÜGLICHE SELBSTNUTZUNG ZU EIGENEN WOHNZWECKEN ERFORDERLICH.

Die Steuerfreiheit nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c Satz 1 ErbStG setzt voraus, dass die Wohnung bei den Kindern unverzüglich zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken als Familienheim bestimmt ist und dass, im Unterschied zum Erbfall beim Ehegatten, die Wohnfläche 200 Quadratmeter nicht übersteigt. Der übersteigende Anteil des Wohnraumes unterliegt in vollem Umfang der Besteuerung und diese Steuerbefreiung steht unter einer Nachbehaltensfrist von zehn Jahren.

Ggf. ist zu erwägen, diese Steuerbefreiung wegen der Wohnflächenbeschränkung auf 200 Quadratmetern vor Übertragung durch Erbfall vorzubereiten durch eine Aufteilung der Immobilie in Wohnungseigentum.

DER ERWERB VON TODES WEGEN IST STEUERPFLICHTIG.

Der Sohn Hans hat das Haus nach der Eintragung im Grundbuch nicht unverzüglich zu eigenen Wohnzwecken bestimmt. Erst im April 2016, mehr als zwei Jahre nach dem Tod seines Vaters und weitere sechs Monate später, hat Hans mit der Renovierung begonnen, ohne dass glaubhaft gemacht ist, dass Hans diese Verzögerung nicht zu vertreten hat. Der Bundesfinanzhof (BFH) weist darauf hin, dass Hans noch nicht einmal bis zum Tag der mündlichen Verhandlung vor dem Finanzgericht – mithin zwei Jahre und acht Monate nach dem Erbfall – in das geerbte Haus eingezogen war.

FAZIT.

Kinder können eine von ihren Eltern bewohnte Immobilie steuerfrei erben, wenn sie die Selbstnutzung als Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach dem Erbfall aufnehmen. Ein erst späterer Einzug führt nach Auffassung des BFH nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen zum steuerfreien Erwerb als Familienheim.

Jasmin Hadjiani
Immobilienbewerterin (DIA)

IMMOBILIE

schenken oder vererben?

ES IST VÖLLIG GLEICHGÜLTIG, OB AUFGRUND GESETZLICHER ERBFOLGE, DURCH TESTAMENT ODER ALS SCHENKUNG: WER ETWAS ERBT ODER GESCHENKT BEKOMMT, MUSS DAFÜR STEUERN ZAHLEN. DIE STEUERLAST HÄNGT VON DER HÖHE DES ÜBERTRAGENEN VERMÖGENS AB, VON DER VERWANDTSCHAFTSBEZIEHUNG UND DER STEUERKLASSE.

Steuerklassen und Freibeträge bei Erbschaft und Schenkung stellen sich nach dem Gesetz wie folgt dar:

STEUERKLASSEN UND FREIBETRÄGE BEI ERBSCHAFT UND SCHENKUNG

Verwandtschaftgrad	Steuerklasse	Freibetrag
Ehegatte, eingetragene Lebenspartner	1	500.000 €
Kinder, Stiefkinder, Adoptivkinder	1	400.000 €
Enkel (wenn deren Eltern verstorben sind), Urenkel	1	400.000€
Eltern, Großeltern, Urgroßeltern im Erbfall	1	200.000 €
Eltern, Großeltern, Urgroßeltern im Schenkungsfall	11	100.000 €
Geschwister, Neffen, Nichten, Stiefeltern, Schwiegerkinder, Schwiegereltern, geschiedene Ehegatten, Lebenspartner einer aufgehobenen Lebenspartnerschaft	11	20.000 €
Alle übrigen (auch nicht eheliche Lebensgefährten)	111	20.000 €

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs	**Prozentsatz in Steuerklassen**		
Bis einschließlich	1	11	111
75.000 €	7	15	30
300.000 €	11	20	30
600.000 €	15	25	30
6 Mio. €	19	30	30
13 Mio. €	23	35	50
26 Mio. €	27	40	50
Über 26 Mio. €	30	43	50

DATEN-SCHUTZ IM MIET-VERHÄLT-NIS

Vermieter und Hausverwalter haben gegenüber Mietern datenschutzrechtliche Informationspflichten

DIE SOWOHL IM RAHMEN EINES MIETVERHÄLTNISSES ALS AUCH BEI DESSEN ANBAHNUNG ERHOBENEN PERSONENBEZOGENEN DATEN DER MIETER FALLEN UNTER DEN ANWENDUNGSBEREICH DER EUROPÄISCHEN DATENSCHUTZGRUNDVERORDNUNG (DSGVO). VERMIETER UND HAUSVERWALTER MÜSSEN DIE RELEVANTEN VORSCHRIFTEN UND PFLICHTEN KENNEN UND BERÜCKSICHTIGEN – ANDERENFALLS DROHEN EMPFINDLICHE GELDBUSSEN.

Nicht nur Wohnungsbaugesellschaften, Hausverwalter und Makler sind Adressaten der DSGVO, auch private Vermieter müssen beim Umgang mit den personenbezogenen Daten ihrer Mieter den nationalen und europäischen Datenschutz berücksichtigen.

WORAUF VERMIETER ACHTEN MÜSSEN

Für Vermieter lauern im Datenschutzrecht einige Stolpersteine, bei denen es sich lohnt, genauer hinzusehen. So erlaubt der Grundsatz der Datenminimierung lediglich die Erhebung der Daten von Mietern, die für die Durchführung des Mietverhältnisses objektiv erforderlich und nicht ledig nützlich und hilfreich sind. Der Grundsatz der Vertraulichkeit fordert, dass eine angemessene Sicherheit und Verschwiegenheit über die Daten der Mieter gewährleistet sein muss und der Grundsatz der Rechenschaftspflicht normiert, dass der Vermieter die Einhaltung aller relevanten datenschutzrechtlichen Vorschriften nachweisen können muss. In diesem Kontext steht auch der Grundsatz der Transparenz, wonach Interessenten und Mieter bereits zum Zeitpunkt der ersten Erhebung Ihrer Daten im gesetzlichen Umfang über den Umgang mit diesen und die ihnen zustehenden Rechten nachweislich zu informieren sind.

INFORMATIONSPFLICHT AUS ARTIKEL 13 DSGVO

Vermieter müssen ihren Mietern daher bereits vor (!) Abschluss des Mietvertrags unaufgefordert (!) mitteilen, welche Daten sie zu welchen Zwecken und wie lange verarbeiten wollen. Die Informationen müssen den Mietern in präziser, transparenter und verständlicher Form sowie in einer klaren und einfachen Sprache nachweislich mitgeteilt werden.

Dabei müssen, neben den meist bereits bekannten Kontaktdaten des Vermieters, auch Angaben darüber gemacht werden, wie lange die Daten des Mieters gespeichert werden, beziehungsweise wann diese gelöscht werden, ob Daten aus anderen Quellen als direkt beim Mieter erhoben werden, auf Basis welcher Rechtsgrundlagen der Vermieter mit den Daten der Mieter umgeht und an wen er diese gegebenenfalls weitergeben wird (z. B. Stromversorger, Hausverwaltung o. ä.). Abschließend muss er seine Mieter über deren grundlegenden Rechte im Bereich des Datenschutzes aufklären und auf ihr Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde hinweisen.

PASSENDE DATENSCHUTZINFORMATION VORBEREITEN

Um Mieter rechtzeitig und im gesetzlichen Umfang zu informieren, sollten Vermieter die erforderlichen Datenschutzinformationen bereits bei Ausschreibung der Immobilie vorhalten. Dabei ist gerade bei Vorlagen und Mustern aus dem Internet oder von einschlägigen Verbänden Vorsicht geboten. „One size fits all“ erfüllt in den meisten Fällen nicht die gesetzlichen Anforderungen an Bestimmtheit und individuelle Eindeutigkeit, auf die es in einem möglichen späteren Streit mit dem Mieter ankommen wird. Wenn der Anbieter der kostenfreien Datenschutzinformation für seine Vorlage dann auch noch jede Haftung ausschleißt, sollte das Vertrauen in das professionelle Layout der Vorlage unbedingt nochmals hinterfragt werden.

BEI VERSÄUMNISSEN DROHEN GELDBUSSEN

Vor dem Hintergrund der nicht immer ganz spannungsfreien Verhältnisse zwischen Vermietern und Mietern darf davon ausgegangen werden, dass die aus Artikel 83 Abs. 5 lit. b DSGVO drohenden Geldbußen zukünftig keinesfalls reine Phantasie bleiben werden – die Abmahnpraxis der Aufsichtsbehörden spricht hier bereits heute eine klare Sprache. Denn auch wenn vor Abschluss des neuen Mietvertrages zwischen Vermieter und Mieter meist ein großes Einvernehmen herrscht – die Zeiten können sich ändern und das Versäumnis einer Information des Mieters „zum Zeitpunkt der Erhebung“ i.S.d. Art. 13 Abs. 1 DSGVO lässt sich zu einem späteren Zeitpunkt nicht nachholen.

KEINE LUST, DAS SELBER ZU MACHEN?

Gerne übernehmen unsere im Datenschutzrecht spezialisierten Mitarbeitenden für Sie die Erfüllung der gesetzlichen Informationspflichten gegenüber Ihren Mietern, führen die erforderlichen Nachweise und stellen Ihnen alle Vorlagen und Dokumente zur Verfügung, die Sie zur unproblematischen Erfüllung der Vorschriften benötigen.

Sprechen Sie uns an!

Matthias Herkert
Leiter Consulting

Immobilienbooms

Wir alle kennen die Entwicklung der vergangenen Jahre – Immobilien haben gerade in unserer Region am See erheblich an Wert gewonnen. Die massive Wertsteigerung betrifft keinesfalls nur Luxusanwesen. Auch schlichte Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften mit größeren Gärten, die von unseren Eltern oder Großeltern vor Jahrzehnten für die eigene Familie gebaut wurden, verkörpern plötzlich utopische Marktwerte. Diese sollen aber gerade nicht realisiert werden sondern in der Familie verbleiben.

Zwischen Ehegatten beträgt der erbschaftsteuerliche Freibetrag EUR 500.000. Bleibt der überlebende Ehegatte nach dem Tod des Erstversterbenden in dem gemeinsamen Haus wohnhaft, sieht das Gesetz eine erbschaftsteuerliche Freistellung dieser Immobilie vor. Dies gilt mit Einschränkungen auch für ein Kind, das nach dem Tod der Eltern in das Familienheim einzieht.

Viele Kinder haben sich zu diesem Zeitpunkt aber häufig schon ein eigenes Leben aufgebaut, oft mit einer eigenen Immobilie und an anderen Orten. Für diese kommt ein Rückzug nach dem Tod der Eltern in das ehemals „heimische Nest" nicht mehr in Frage. Damit entfällt eine ansonsten ggf. mögliche Steuerbefreiung von Vornherein, sodass die elterliche Immobilie von den Kindern im Erbfall voll steuerpflichtig ist.

Jedes Kind hat gegenüber jedem Elternteil einen steuerlichen Freibetrag von EUR 400.000. Oft sind Ehegattentestamente (z. B. das weit verbreitete sog. „Berliner Testament") aber so gestaltet, dass der überlebende Ehegatte nach dem ersten Erbfall alles erbt, wodurch der Freibetrag des Kindes gegenüber dem erstversterbenden Elternteil verloren geht.

Gerade Einzelkindern droht nach dem zweiten Erbfall eine Überschreitung des verbliebenden Freibetrags und damit eine Erbschaftssteuerlast, die durch eine sorgsame Gestaltung hätte vermieden werden können. In Betracht kommen hier insbesondere Schenkungen zu Lebzeiten unter sorgfältiger Vertragsgestaltung zum Schutz des übergebenden Elternteils. Spätestens aber beim Testament sollte gerade bei hohen vorhandenen Vermögenswerten unbedingt rechtlicher Rat eingeholt werden.

Deutlich härter schlägt die Erbschaftsteuerlast zu, wenn keine (eigenen) Kinder vorhanden sind. Wird jemand z.B. von seiner Tante oder von Geschwistern bedacht, liegt der steuerliche Freibetrag gerade einmal bei EUR 20.000. Bei einer vererbten Immobilie in guter Lage kann die anfallende Erbschaftssteuer dann schnell zur existenziellen Bedrohung werden. Die letzte Lösung wäre dann ein Notverkauf, um den Liquiditätsengpass zu beseitigen. Selbst wenn die Immobilie gehalten werden kann, bindet die Erbschaftssteuer jedenfalls Kapital, das Familien dringend anderweitig benötigen. Aber auch hier gibt es rechtliche Möglichkeiten, die – rechtzeitig bedacht und umgesetzt – zu erheblichen Erleichterungen führen können.

Sie möchten das mitdenken weiterempfehlen?

Jetzt online nachlesen:
www.reichert-reichert.de

Diana Weniger
Rechtsanwältin und Fachanwältin für Steuerrecht
Zertifizierte Beraterin für Steuerstrafrecht (DAA)

reichert & reichert
steuerberater & rechtsanwaltskanzlei
Max-Porzig-Straße 1 - 78224 Singen
+49 (0) 7731.9587-0
Reichenaustraße 19a - 78467 Konstanz
+49 (0) 7531.81987-0
kanzlei@reichert-reichert.de

Redaktion
Dr. Hansjörg Reichert, Matthias Herkert,
Jasmin Hadjiani, Diana Weniger
Layout
Kieweg und Freiermuth GmbH – www.kuf.com
Fotografie
www.frank-com.de
shutterstock.com

DAS THEMA DER NÄCHSTEN AUSGABE:

erschienen im April 2022