

## Übersicht Steuer-News – Informationen für Immobilienbesitzer

- **Werbungskosten bei Vermietung:** Kann eine Vorfälligkeitsentschädigung die Vermietungseinkünfte mindern?
- **Teilweise gewerbliche Immobilie:** Ermittlung des Werts eines Gebäudes für die Schenkungsteuer
- **Schenkungssteuer:** Wann auch Kulturgüter nicht steuerbefreit sind

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

### Breitfeld Nitschke und Partner Steuerberatungsgesellschaft

Neuer Wall 26-28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54  
e-mail | [mail@bnp-steuerberatung.hamburg](mailto:mail@bnp-steuerberatung.hamburg) | web | [www.bnp-steuerberatung.hamburg](http://www.bnp-steuerberatung.hamburg)

## **Werbungskosten bei Vermietung: Kann eine Vorfälligkeitsentschädigung die Vermietungseinkünfte mindern?**

Wenn Sie ein Objekt vermieten, müssen Sie die hieraus erzielten Einnahmen versteuern. Wurde das Objekt teilweise fremdfinanziert, können Sie die Schuldzinsen für ein Darlehen, das für das Objekt aufgenommen und tatsächlich verwendet wurde, als Werbungskosten berücksichtigen. Zu den Schuldzinsen und somit den Werbungskosten zählt grundsätzlich auch die zur vorzeitigen Ablösung eines Darlehens gezahlte Vorfälligkeitsentschädigung, soweit die Schuldzinsen mit einem Vermietungsobjekt in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Das Finanzgericht Köln (FG) musste nun entscheiden, ob noch weitere Voraussetzungen zu erfüllen sind.

Der Kläger erzielte unter anderem Einkünfte aus der Vermietung eines darlehensfinanzierten Objekts, das er Mitte 2018 veräußerte. In seiner Einkommensteuererklärung machte er neben Schuldzinsen noch eine Vorfälligkeitsentschädigung für die vorzeitige Rückzahlung des Darlehens geltend, da der Veräußerungserlös für die Darlehenstilgung genutzt worden sei. Das Finanzamt folgte dem nicht.

Die Klage vor dem FG war unbegründet. Die Vorfälligkeitsentschädigung sei zu Recht nicht als Werbungskosten steuermindernd berücksichtigt worden. Bei Schuldzinsen komme es darauf an, ob das Darlehen, für das die Schuldzinsen gezahlt würden, zur Erzielung von Vermietungseinkünften aufgenommen und tatsächlich verwendet worden sei. Zu den Schuldzinsen zähle zwar auch eine Vorfälligkeitsentschädigung, im Besprechungsfall fehle es jedoch am wirtschaftlichen Zusammenhang. Der Kläger habe zuerst das Objekt veräußert und erst danach mit dem Erlös das Darlehen abgelöst.

Die teilweise Verwendung des restlichen Veräußerungserlöses für andere Darlehen sei ebenfalls nicht steuermindernd zu berücksichtigen. Es habe an einer Vereinbarung mit dem Zahlenden über die Verwendung des restlichen Erlöses zur Rückzahlung des Darlehens eines anderen Vermietungsobjekts gefehlt. Auch eine Berücksichtigung als privates Veräußerungsgeschäft war im Besprechungsfall nicht möglich, da mehr als zehn Jahre seit der Anschaffung vergangen waren.

### **Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft**

Neuer Wall 26–28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54  
e-mail | [mail@bnp-steuerberatung.hamburg](mailto:mail@bnp-steuerberatung.hamburg) | web | [www.bnp-steuerberatung.hamburg](http://www.bnp-steuerberatung.hamburg)

## **Teilweise gewerbliche Immobilie: Ermittlung des Werts eines Gebäudes für die Schenkungsteuer**

Wenn Sie ein Gebäude oder auch nur einen Anteil daran geschenkt bekommen, muss der Wert der Schenkung für die Schenkungsteuer ermittelt werden. Hierfür gibt es mehrere Verfahren, die das Finanzamt anwenden kann. Eines davon ist das Ertragswertverfahren, bei dem der Wert des Gebäudes anhand der voraussichtlichen Einnahmen ermittelt wird. Ein anderes ist das Sachwertverfahren, bei dem der Wert anhand der Wiederbeschaffungskosten ermittelt wird. In einem Streitfall musste das Finanzgericht Münster (FG) über das anzuwendende Bewertungsverfahren entscheiden.

Die drei Kläger erhielten schenkweise im Jahr 2018 jeweils einen Miteigentumsanteil von einem Viertel an einem bebauten Grundstück. Das Gebäude war teilweise zur gewerblichen Nutzung und teilweise zu Wohnzwecken vermietet. Das Finanzamt bewertete das Gebäude für Schenkungsteuerzwecke nach dem Ertragswertverfahren. Nach Ansicht der Kläger war jedoch das Sachwertverfahren anzuwenden, da sich für den gewerblich vermieteten Grundstücksteil keine übliche Miete ermitteln lasse.

Die Klage vor dem FG war allerdings nicht erfolgreich. Die Bewertung sei zutreffend mittels Ertragswertverfahren erfolgt. Eine übliche Miete könne für jeden Gebäudeteil einzeln ermittelt werden. Entscheidend sei, ob es sich bei den Vergleichsräumen um Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung handele. Für den gewerblichen Teil könne die übliche Miete anhand eines Sachverständigengutachtens oder durch Schätzung ermittelt werden. Der vom Finanzamt ermittelte Wert des Anteils sei rechtlich nicht zu beanstanden. Die übliche Miete des gewerblich vermieteten Teils wurde mittels Handelsimmobilienreport ermittelt. Die Kläger hätten auch einen niedrigeren Wert nachweisen und ins Feld führen können. Da sie das nicht taten, blieb es bei dem ermittelten Wert.

### **Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft**

Neuer Wall 26–28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54  
e-mail | [mail@bnp-steuerberatung.hamburg](mailto:mail@bnp-steuerberatung.hamburg) | web | [www.bnp-steuerberatung.hamburg](http://www.bnp-steuerberatung.hamburg)

## **Schenkungssteuer: Wann auch Kulturgüter nicht steuerbefreit sind**

Wenn Sie etwas erben, ist nicht alles unbedingt steuerpflichtig. Das bekannteste Beispiel ist das vererbte Familienheim, welches unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken) steuerfrei bleiben kann. Etwas weniger geläufig ist die Steuerfreiheit von Kulturgütern. Auch diese können teilweise oder sogar ganz steuerfrei bleiben. Hierfür müssen allerdings unter anderem die jährlichen Kosten die erzielten Einnahmen übersteigen. Im Streitfall musste das Finanzgericht Niedersachsen (FG) darüber entscheiden, wie ein Nießbrauchsvorbehalt bei einer Übertragung zu bewerten ist.

Der Kläger hatte von seinem Vater im Wege der vorweggenommenen Erbfolge ein Grundstück erhalten, welches mit mehreren Gebäuden bebaut war. Die Gebäude waren im Verzeichnis der Baudenkmale geführt. Die Übertragung auf den Kläger erfolgte unter Nießbrauchsvorbehalt. Der Nießbrauchsberechtigte hatte alle mit dem Grundstück verbundenen Kosten und Lasten zu tragen. Aus drei Gebäuden erzielte der Vater Vermietungseinkünfte. Ein viertes Gebäude wurde von zwei Personen auf Basis eines lebenslangen Wohnrechts bewohnt. Der Kläger beantragte in der Schenkungssteuererklärung die Steuerbefreiung für Kulturgüter. Diese wurde ihm jedoch vom Finanzamt verwehrt.

Die Klage vor dem FG war unbegründet. Die Voraussetzungen für eine 85-prozentige Steuerbefreiung sind im Streitfall nicht gegeben. Es handele sich zwar um erhaltenswerten Grundbesitz, denn der Nachweis, dass die Erhaltung im öffentlichen Interesse liege, sei durch die Eintragung in das Verzeichnis erfüllt. Jedoch müsse eine dauerhafte Unrentierlichkeit vorliegen. Die Kosten müssten permanent - also für die Dauer von zehn Jahren nach dem Erwerb - die Einnahmen übersteigen. Es komme somit auf die Prognose an. Die vom Kläger vorgelegte gutachterliche Stellungnahme komme zu dem Ergebnis, dass die Kosten in der Regel die erzielten Einnahmen nicht überstiegen. Daran ändere auch der eingeräumte Nießbrauch nichts, durch den der Kläger keine Einnahmen erziele. Entscheidend sei nur, ob das Objekt unrentierlich sei, und nicht, ob der Eigentümer Einnahmen erziele.

### **Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft**

Neuer Wall 26-28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54  
e-mail | [mail@bnp-steuerberatung.hamburg](mailto:mail@bnp-steuerberatung.hamburg) | web | [www.bnp-steuerberatung.hamburg](http://www.bnp-steuerberatung.hamburg)