

Übersicht Steuer-News – Informationen für Immobilienbesitzer

- **Mietwohngrundstück:** Wie wird der Wert bei einer Schenkung ermittelt?
- **Energetische Sanierung:** Eigentümer können Steuerermäßigung bis 40.000 EUR erhalten

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

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 | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg

Mietwohngrundstück: Wie wird der Wert bei einer Schenkung ermittelt?

Auch wenn Sie etwas geschenkt bekommen, kann dies für das Finanzamt von Interesse sein. Natürlich geht es hier nicht um kleine Geschenke wie ein Buch oder Blumen, sondern um hochpreisige Geschenke wie beispielsweise das Bild eines berühmten Künstlers. Da auf einem solchen Bild nicht einfach ein Preisschild klebt, muss der Preis regelmäßig geschätzt werden. Aber auch bei anderen Objekten kann eine Bewertung etwas komplizierter sein. Das Finanzgericht München (FG) musste hinsichtlich der Bewertung eines Mietwohngrundstücks urteilen.

Im Jahr 2018 wurden alle Anteile an einer grundstückshaltenden Gesellschaft an mehrere Personen übertragen. Die grundstückshaltende Gesellschaft ist Alleineigentümerin eines 350 qm großen Grundstücks, auf dem sich ein Gebäude mit zehn Wohnungen mit einer Wohn-/Nutzfläche von 662 qm sowie Stellplätze in Garagen befinden. Das Finanzamt stellte den Grundbesitzwert des Grundstücks gesondert und einheitlich fest. Der Bodenwert basierte auf dem vom Gutachterausschuss zum 31.12.2016 veröffentlichten Bodenrichtwert. Der Gebäudeertrag wurde nach dem Ertragswertverfahren ermittelt.

Hierbei wurde der ermittelte Reinertrag um einen Liegenschaftszins von 1,8 % - basierend auf dem Immobilienmarktbericht 2017 des Gutachterausschusses - reduziert. Damit waren die Kläger aber nicht einverstanden. Laut Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 18.09.2019 sei generell statt des Immobilienmarktberichts 2017 der des Jahres 2018 mit einem Liegenschaftszins von 2,0 % heranzuziehen. Da die hier veröffentlichten Liegenschaftszinssätze aber ungeeignet seien, sei der (höhere) gesetzliche Liegenschaftszins anzuwenden.

Das Gericht gab der Klage teilweise statt und reduzierte den Grundbesitzwert unter Ansatz des Liegenschaftzinssatzes des Immobilienmarktberichts 2018 um 2,0 %. Liegenschaftzinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Stehen von den Gutachterausschüssen keine geeigneten Liegenschaftzinssätze zur Verfügung, ist der (im Streitfall höhere) gesetzliche Zinssatz anzuwenden.

Der BFH hatte entschieden, dass vom Gutachterausschuss ermittelte Liegenschaftzinssätze für die Bewertung von Grundstücken für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer geeignet sind, wenn der Gutachterausschuss bei der Ermittlung die Vorgaben des Baugesetzbuchs eingehalten und die Liegenschaftzinssätze für einen Zeitraum berechnet hat, der den Bewertungsstichtag umfasst. Zwar hat die Finanzverwaltung auf das BFH-Urteil mit einem Nichtanwendungserlass reagiert, im Streitfall war dieses jedoch trotzdem anzuwenden.

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 | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg

Energetische Sanierung: Eigentümer können Steuerermäßigung bis 40.000 EUR erhalten

Wer sein bestehendes Wohngebäude energetisch saniert, kann die Kosten hierfür mit bis zu 40.000 EUR von seiner tariflichen Einkommensteuer absetzen. Damit das Finanzamt die Absetzung akzeptiert, müssen mehrere Voraussetzungen erfüllt sein: Zunächst einmal muss der Steuerzahler selbst Eigentümer der Immobilie sein. Das Gebäude muss zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden, in Deutschland oder in der EU liegen und bei Beginn der Maßnahme mindestens zehn Jahre alt sein. Darüber hinaus ist eine Bescheinigung über die vorgenommenen Arbeiten nach amtlich vorgeschriebenem Muster erforderlich (ausgestellt z.B. vom ausführenden Fachunternehmen). Die Rechnungen über die Arbeiten dürfen zudem nicht bar bezahlt werden.

Insbesondere folgende energetische Maßnahmen sind absetzbar:

- Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen oder Geschossdecken
- Erneuerung von Fenstern oder Außentüren
- Erneuerung und Einbau von Lüftungsanlagen
- Erneuerung der Heizungsanlage
- Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind
- Einbau digitaler Systeme zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung

Die maximale Steuerermäßigung beträgt 40.000 EUR und lässt sich über drei Jahre verteilt in Anspruch nehmen - und zwar im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme, sowie im darauffolgenden Kalenderjahr mit jeweils 7 % der Sanierungskosten (jeweils höchstens 14.000 EUR) und im letzten Jahr noch einmal mit 6 % der Sanierungskosten (höchstens 12.000 EUR). Dieser Zeitrahmen ist fix - Steuerzahler haben also kein Wahlrecht, in welchen Jahren sie in den Genuss der Ermäßigung kommen möchten.

Auch die Kosten für eine energetische Baubegleitung und Fachplanung durch Energieberater oder Energieeffizienz-Experten werden steuerlich anerkannt. Sie müssen allerdings nicht über mehrere Jahre verteilt werden und dürfen direkt zu 50 % abgesetzt werden.

Hinweis: Eigentümer sollten unbedingt wissen, dass die Steuerermäßigung für energetische Baumaßnahmen ausgeschlossen ist, wenn sie bereits zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse für die energetische Sanierung erhalten (z.B. von der KfW) oder die Baumaßnahme öffentlich gefördert wird. Um die steueroptimale Variante zu finden, ist es daher ratsam, sich vor der Sanierungsmaßnahme steuerfachkundigen Rat einzuholen.

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 | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg