



**Barthel | Linhart**

*BLH Barthel & Linhart  
GmbH & Co. KG  
Steuerberatungsgesellschaft  
Waiblingen*



## **Skript Immobilienwerb und Steuern**

**Referent: Stefan Barthel**

**BLH Barthel & Linhart  
GmbH & Co. KG  
Steuerberatungsgesellschaft**





## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
A. Grunderwerbsteuer	2
B. Selbstgenutzte Immobilie	3
C. Vermietete Immobilie	4
I. Vorbemerkung	4
II. Erwerb Neubau	4
III. Erwerb Denkmal/Immobilie im Sanierungsgebiet	5
IV. Erwerb von Altbauten	6
D. Immobilienverkauf und Steuern	8
E. Erbschaftsteuer	10
F. Step-Up-Modell	11



## Stefan Barthele



Ausbildung bei der Finanzverwaltung zum Diplom-Finanzwirt (FH).

Fünffährige Tätigkeit beim Finanzamt (davon jeweils 2 ½ Jahre Sachbearbeiter für Personengesellschaften sowie Körperschaften).

Von 1995 bis 2001 bei einer namhaften mittelständischen Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft in Stuttgart als Steuerberater tätig.

### **Schwerpunkte:**

- Ganzheitliche Beratung des Mittelstands,
- Sonderfragen im nationalen und internationalen Steuerrecht,
- Nachfolgeregelungen,
- steuerorientierte Gestaltungen
- Existenzgründungen
- Aufsichtsrat- und Beiratstätigkeit



## A. Grunderwerbsteuer

Der Erwerb von Immobilien löst Grunderwerbsteuer aus. Die Grunderwerbsteuer bemisst sich je Bundesland nach einem Prozentsatz, der auf den Kaufpreis angewendet wird. Die entsprechenden Prozentsätze sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Bundesland	Steuersatz seit 1998	Erhöhung ab	auf Steuersatz	Erhöhung ab	auf Steuersatz
Berlin	3,5 %	01.04.2012	<b>5,0 %</b>	01.01.2014	<b>6,0 %</b>
Brandenburg	3,5 %	01.01.2011	<b>5,0 %</b>		
Baden-Württemberg	3,5 %	05.11.2011	<b>5,0 %</b>		
Bremen	3,5 %	01.01.2011	<b>4,5 %</b>	01.01.2014	<b>5,0 %</b>
Hamburg	3,5 %	01.01.2009	<b>4,5 %</b>		
Niedersachsen	3,5 %	01.01.2011	<b>5,0 %</b>		
NRW	3,5 %	01.10.2011	<b>5,0 %</b>		
Rheinland-Pfalz	3,5 %	01.03.2012	<b>5,0 %</b>		
Saarland	3,5 %	01.01.2012	<b>4,5 %</b>	01.01.2014	<b>5,5 %</b>
Sachsen-Anhalt	3,5 %	01.03.2012	<b>5,0 %</b>		
Schleswig-Holstein	3,5 %	01.01.2012	<b>5,0 %</b>	01.01.2014	<b>6,5 %</b>
Thüringen	3,5 %	07.04.2011	<b>5,0 %</b>		
Bayern	<b>3,5 %</b>				
Hessen	3,5 %	01.01.2013	<b>5,0 %</b>	01.08.2014	<b>6,0 %</b>
Mecklenburg-Vorpommern	3,5 %	01.07.2012	<b>5,0 %</b>		
Sachsen	<b>3,5 %</b>				

Ausgenommen von der Besteuerung sind nach § 3 Nr. 6 GrEStG der Verkauf zwischen Ehegatten sowie zwischen Verwandten in gerader Linie (z. B. Kinder, Enkelkinder etc.).



## **B. Selbstgenutzte Immobilie**

Der Erwerb selbstgenutzter Immobilien wird derzeit steuerlich nicht gefördert. Vormalige Begünstigungen, wie die Eigenheimzulage und dergleichen mehr sind ausgelaufen.

Der Immobilienbesitzer kann selbstverständlich für anfallende Handwerkerrechnungen die steuerliche Förderung nach § 35a EStG in Anspruch nehmen. Für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ermäßigt sich die tarifliche Einkommensteuer auf Antrag um 20 % der Aufwendungen des Steuerpflichtigen, höchstens jedoch um EUR 1.200,00. Eine steuerliche Berücksichtigung ist dann möglich, wenn eine Rechnung vorliegt und die Bezahlung auf das Konto des Leistenden erfolgt.

Dies bedeutet, dass bei einem Höchstbetrag in Höhe von EUR 6.000,00 an Handwerkerrechnungen die maximale steuerliche Förderung erreicht ist.

### Ausnahme:

§ 10f Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und Städte in baulichen Entwicklungsbereichen.

Unter den gleichen Voraussetzungen des § 7h und 7i EStG kann der Selbstnutzer für Sanierungsaufwendungen, die von einer Behörde bestätigt sind, jeweils 9 % der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Gebäudes wie Sonderausgaben abziehen und dies für einen Zeitraum von 10 Jahren.



## C. Vermietete Immobilie

### I. Vorbemerkung

Die Vermietung von Immobilien führt ertragsteuerlich zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Steuerpflichtig ist der Überschuss. Dieser wird durch die Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben aus der Vermietung ermittelt. Weiterhin ist noch die Absetzung für Abnutzung für das Gebäude zu berücksichtigen.

**Einnahmen** sind z. B.:

- Mieten
- Umlagen

Als **Ausgaben** fallen an:

- Erhaltungsaufwendungen (Reparaturen an den vermieteten Immobilien)
- Zinsaufwendungen für Investitionsdarlehen
- Versicherungsbeiträge
- Grundsteuerbeträge
- Hausverwaltergebühren, Nebenkosten etc.

Wird ein Objekt vermietet, ist stets auf die Höhe der angemessenen Miete zu achten, da hiervon die Abziehbarkeit der Werbungskosten unmittelbar abhängt. Beträgt die Miete weniger als 66 % der ortsüblichen Miete, sind die Angaben nur im Verhältnis der gezahlten Miete zur Marktmiete abziehbar.

### II. Erwerb Neubau

Wesentlicher Bestandteil der Werbungskosten ist die Absetzung für Abnutzung (kurz: AfA; auch Abschreibung), also der Werteverzehr der Immobilie.



Die steuerliche Nutzungsdauer von Immobilien beträgt bei Neubauten 50 Jahre. Dies führt zu einem Abschreibungssatz von 2 %. Abschreibungsfähig ist nur der anteilige Kaufpreis, der auf das Gebäude entfällt. Der anteilige Kaufpreis, der auf den Grund und Boden entfällt, ist nicht abschreibungsfähig.

Beispiel 1:

<i>Gesamtinvestition</i>	<i>EUR</i>	<i>300.000,00</i>
<i>davon Grund- und Bodenanteil</i>		<i>- 45.000,00</i>
		<hr/>
<i>AfA-Bemessungsgrundlage</i>	<u><i>EUR</i></u>	<u><i>255.000,00</i></u>

Beispiel 2:

Wie Beispiel 1, jedoch werden von der Gesamtinvestition EUR 240.000,00 fremdfinanziert. Zinssatz 2,6 %.

### III. Erwerb Denkmal/Immobilie im Sanierungsgebiet

Für derartige Immobilien gelten die Sondervorschriften des § 7h „Erhöhte Absetzung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und Städte in baulichen Entwicklungsgebieten“ bzw. § 7i „Erhöhte Absetzung bei Baudenkmalen“. Hier darf in den ersten acht Jahren 9 % der begünstigten Investitionen/Renovierungen/anschaffungsnahen Erhaltungsaufwendungen zum Erhalt der Immobilie abgeschrieben werden. In den darauffolgenden vier Jahren darf der Restbetrag mit jeweils 7 % abgeschrieben werden, so dass die begünstigten Aufwendungen innerhalb eines Zeitraums von 12 Jahren abgeschrieben werden können. Dies führt zu erheblichen Steuereffekten.

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der erhöhten Abschreibung ist eine Bescheinigung der zuständigen Behörden, in der das Vorliegen eines Sanierungsgebietes bzw. Baudenkmales sowie die Notwendigkeit der Renovierungsmaßnahme zur Erhaltung des Gebäudes bestätigt wird.

Beispiel 3:

<i>Gesamtinvestition</i>	<i>EUR</i>	<i>300.000,00</i>
<i>davon Grund- und Bodenanteil</i>		<i>- 45.000,00</i>
<i>Altsubstanz 20 % (§ 7 Abs. 2 Nr. 2a EStG)</i>		<i>- 60.000,00</i>
<i>AfA-Bemessungsgrundlage (§ 7 i EStG)</i>	<u><i>EUR</i></u>	<u><i>195.000,00</i></u>

Beispiel 4:

Wie Beispiel 3, jedoch werden von der Gesamtinvestition EUR 240.000,00 fremdfinanziert. Zinssatz 2,6 %.

#### IV. Erwerb von Altbauten

Bei Altbauten ist darauf zu achten, dass die Vorschriften des § 6 Abs. 1 Ziffer 1a EStG bezüglich anschaffungsnaher Herstellungskosten, die nach § 9 EStG auch für die Überschusseinkünfte gelten, beachtet werden.

Werden nach dem Erwerb der Immobilie höhere Aufwendungen getätigt, ist zwischen sofort als Werbungskosten abziehbaren Erhaltungsaufwendungen und nur im Rahmen der AfA abzugsfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu unterscheiden. Sofern in zeitlicher Nähe zum Erwerb der Immobilie größere Renovierungen durchgeführt werden, sind die Renovierungskosten nicht mehr als sofort abzugsfähige Renovierungskosten abzugsfähig, sondern führen zu Anschaffungskosten (anschaffungsnaher Herstellungskosten), die über die Nutzungsdauer des Gebäudes abzuschreiben sind.

Wörtliches Zitat: „Zu den Herstellungskosten eines Gebäudes gehören auch Aufwendungen für die Instandsetzung oder Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden, wenn die Aufwendungen ohne die Umsatzsteuer 15 % der Anschaffungskosten **des Gebäudes** übersteigen. Zu diesen Aufwendungen gehören nicht die Aufwendungen für Erweiterungen im Sinne des § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB sowie Aufwendungen zu Erhaltungsarbeiten, die jährlich üblicherweise anfallen.“

Außerdem zu den Herstellungskosten zählen die Erweiterung des Gebäudes (z. B. Anbau) sowie Aufwendungen, die zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung führen.





Größere Erhaltungsaufwendungen, die zu sofort abzugsfähigen Werbungskosten führen, können auf Antrag gleichmäßig auf 2 bis 5 Jahre verteilt werden. So kann die daraus entstehende Steuerentlastung in mehreren Jahren genutzt werden.

Beispiel 5:

<i>Gesamtinvestition</i>	<i>EUR</i>	<i>300.000,00</i>
<i>davon Grund- und Bodenanteil</i>		<i>- 45.000,00</i>
<i>Erhaltungsaufwand</i>		<i>- 100.000,00</i>
<i>AfA-Bemessungsgrundlage</i>	<u><i>EUR</i></u>	<u><i>155.000,00</i></u>

Beispiel 6:

Wie Beispiel 5, jedoch werden von der Gesamtinvestition EUR 240.000,00 fremdfinanziert. Zinssatz 2,6 %.



## D. Immobilienverkauf und Steuern

Immobilienverkäufe können einkommensteuerpflichtige private Veräußerungsgeschäfte (Spekulationsgeschäfte) im Sinne von § 23 EStG auslösen. Dies ist dann der Fall, wenn die Immobilie innerhalb der Spekulationsfrist von 10 Jahren nach der Anschaffung wieder veräußert wird. Maßgebend ist jeweils das obligatorische Geschäft.

Dies gilt jedoch nicht, wenn die Immobilie durchgängig selbstgenutzt oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden. Dies Immobilien sind von der Besteuerung der privaten Veräußerungsgeschäfte ausgenommen.

Soweit Immobilien verschenkt oder vererbt werden, wird durch den Schenkungsvorgang/Erbvorgang keine neue Spekulationsfrist ausgelöst, sondern es werden die Besitzzeiten des Rechtsvorgängers berücksichtigt.

### Beispiel 7:

*Der Neubau aus Beispiel 1 (vollständig mit Eigenkapital finanziert) wird verkauft. Der Verkaufspreis beträgt EUR 360.000,00, das heißt Wertsteigerung des Objekts von EUR 60.000,00.*

*Variante a: Verkauf nach 8 Jahren*

*Variante b: Verkauf nach 10 Jahren*

### Beispiel 8:

*Der Neubau aus Beispiel 2 (teilweise mit Fremdkapital finanziert) wird verkauft. Variante a und b wie Beispiel 7.*



Beispiel 9:

*Das denkmalgeschützte Objekt aus Beispiel 3 (vollständig mit Eigenkapital finanziert) wird verkauft. Variante a und b wie Beispiel 7.*

Beispiel 10:

*Das denkmalgeschützte Objekt aus Beispiel 4 (teilweise mit Fremdkapital finanziert) wird verkauft. Variante a und b wie Beispiel 7.*

Beispiel 11:

*Der Altbau aus Beispiel 5 (vollständig mit Eigenkapital finanziert) wird verkauft. Variante a und b wie Beispiel 7.*

Beispiel 12:

*Der Altbau aus Beispiel 5 (teilweise mit Fremdkapital finanziert) wird verkauft. Variante a und b wie Beispiel 7.*



## **E. Erbschaftsteuer**

Bemessungsgrundlage bei der Erbschaftsteuer ist seit 1. Januar 2009 der gemeine Wert. Die Vorschriften finden sich in § 179 und 182 bis 196 des Bewertungsgesetzes. Die Bewertungsvorschriften entsprechen etwa denen der Immobilienwertverordnung. Der Nachweis eines geringeren Verkehrswertes kann erfolgen. Der Verkehrswert wird nach § 194 Baugesetzbuch ermittelt. Dies ist auch das Verfahren, in dem gemeinderätlichen Schätzungen erfolgen.

### **Sondervorschriften für Immobilien:**

Immobilienzuwendungen unter Lebenden mit denen ein Ehegatte dem anderen Ehegatten Eigentum oder Miteigentum an einem im Inland oder einem Mitgliedsstaat der europäischen Union belegenen bebauten Grundstück verschafft soweit darin eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, sind von der Besteuerung ausgenommen.

Weiterhin sind Übernahmen von Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder der Herstellung eines selbstgenutzten Hauses zwischen Ehegatten steuerfrei.

Genauso ist seit der Erbschaftsteuerreform 2009 die Nießbrauchslast für Schenker abzugsfähig.

### **Vererbung des Familienheims:**

Auch die Vererbung des Familienwohnheims führt zwischen Ehegatten zu keiner Steuerbelastung. Voraussetzung ist, dass der Erblasser darin bis zum Erbfall eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat. Die Steuerbefreiung fällt mit Wirkung für die Vergangenheit weg, wenn der Ehegatte das Familienheim innerhalb von 10 Jahren nach dem Erwerb nicht mehr zu Wohnzwecken selbst nutzt.

### **Vererbung des Familienwohnheims an Kinder:**

Es gelten die gleichen rechtlichen Rahmenbedingungen wie die Vererbung von Familienwohnheimen unter Ehegatten. Die Steuerbefreiung setzt jedoch voraus, dass die Wohnfläche der Wohnung, die selbst genutzt wird, 200 qm nicht übersteigt.



## **F. Step-Up-Modell**

Im Falle der Vererbung/Schenkung eines vermieteten Gebäudes tritt der Erbe in die AfA-Bemessungsgrundlage des Erblassers ein, das heißt der Erbe führt die bisherige Abschreibung unverändert fort. Als Folge kann der Betrag, der beim Erblasser schon als Abschreibung genutzt wurde, beim Erben steuerlich nicht mehr berücksichtigt werden.

Eine weitere Möglichkeit zur Übertragung des vermieteten Gebäudes bietet ein sogenanntes Step-Up-Modell. Hierbei wird das Gebäude an den Ehegatten bzw. die Kinder veräußert. Die Veräußerung geschieht außerhalb der Spekulationsfrist, sodass es zu keiner Besteuerung in Rahmen eines privaten Veräußerungsgeschäftes kommt.

Die Kaufpreisforderung wird anschließend an den Erwerber verschenkt. Die Besteuerung mit Erbschaftsteuer ist hierbei genauso hoch wie bei der direkten Vererbung/Schenkung der vermieteten Immobilien.

In Höhe des Kaufpreises wird jedoch neues AfA-Volumen generiert, das beim Erwerber zu erheblichen steuerlichen Effekten führt.



## Unsere Kanzlei

Das breite Spektrum der Steuer- und Wirtschaftsberatung der BLH-Gruppe umfasst die Beratung in allen betriebswirtschaftlichen und steuerlichen Angelegenheiten. Wir betreuen Sie individuell und proaktiv.

Wählen Sie selbst, welcher Tätigkeitsbereich Ihre Belange am besten abdeckt. Und sollten Sie nicht ganz sicher sein, nutzen Sie doch einfach unser kostenloses Erstgespräch.



### **Steuerberatung**

Neben den klassischen Tätigkeiten in der Mittelstandsberatung bieten wir Ihnen:

- steuerliche Optimierung der Unternehmensnachfolge und Erbfolgeregelung, inklusive Nachlassverwaltung
- Umstrukturierungen, Umwandlungen, Unternehmenskäufe und -verkäufe
- Unternehmensgründungen
- private Vermögensanlage
- Internationales Steuerrecht
- Steuerplanung

### **Wirtschaftsprüfung**

- betriebswirtschaftlich ambitionierter Prüfungsansatz
- aussagefähiger Prüfungsbericht
- unternehmerische Schlussbesprechung
- Vorprüfungsbericht bzw. Management-Letter mit konkreten Verbesserungshinweisen
- Informationsaufbereitung und Jahresabschlussanalyse auf Grundlage interner und externer Ratings
- Due-Dilligence Untersuchungen
- Unternehmensbewertung
- Prüfung von Konzernabschlüssen





## Betriebswirtschaftliche Beratung

Neben unseren Dienstleistungen der **Steuerberatung** und **Wirtschaftsprüfung** profitieren Sie bei Barthel & Linhart auch vom umfangreichen Know-how im Rahmen der **betriebswirtschaftlichen Beratung!** Hierzu gehören z.B.:

- Aufbau einer Finanzbuchhaltung und Kostenrechnung
- Einrichtung einer integrierten Unternehmensplanung
- Weiterentwicklung Unternehmensplanungen zu Soll-Ist-Vergleich
- Entwicklung eines Managementinformationssystems
- Risikomanagementsysteme
- Optimierung der Finanzierung für Unternehmen und Investitionen
- Erstellung von Businessplänen
- Mediation bei unternehmerischen Interessensgegensätzen
- Vorbereitung und Beteiligung an Bankgesprächen
- Begleitung bei betriebswirtschaftlichen Entscheidungen (Kauf/Leasing, Investitionsrechnung etc.)
- Erstellung von Konzernabschlüssen



### **BLH Barthel & Linhart GmbH & Co.KG**

Steuerberatungsgesellschaft  
Anton-Schmidt-Straße 34  
71332 Waiblingen

**Barthel & Linhart GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Anton-Schmidt-Straße 34  
71332 Waiblingen

Telefon +49 (0)7151 965789 - 0  
Telefax +49 (0)7151 965789 - 59

eMail: [info@barthellinhart.de](mailto:info@barthellinhart.de)

### **Büro- und Geschäftszeiten**

Montag - Donnerstag  
8:00 Uhr - 17:30 Uhr  
Freitag 8:00 Uhr - 15:30 Uhr  
sowie nach Vereinbarung

