

Steuerliche Überlegungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Ferienimmobilien

1. Problemstellung

Wie auch auf anderen Feldern sollten steuerliche Fragen nicht die Triebfeder wirtschaftlichen Handelns sein. Da der Steuereiskus sich jedoch durchgreifend am Leben seiner Bürger beteiligt, dürfen auch bei der Investition in Ferienimmobilien steuerliche Gesichtspunkte nie außer Acht bleiben. Sie müssen sowohl bei der Konzeption der geplanten Immobilieninvestition, als auch bei deren Nutzung und letztlich bei der Veräußerung der Immobilie immer im Auge behalten werden.

2. Steuerstrategische Erwägungen

a. Gewerbebetrieb, Spekulationssteuer, Vorsteuerabzug

Mit Blick auf die mögliche Einkommensteuerverhaftung der Immobilie ist vor Erwerb zunächst deren beabsichtigte Nutzung zu entscheiden.

Wird lediglich die Eigennutzung beabsichtigt, sind Einkommensteuertatbestände nicht angesprochen, da die Selbstnutzung von Immobilien in unserem Lande nicht mehr steuerbar ist. Wird die Immobilie zur gemischten Nutzung angeschafft,

kann dies zur Folge haben, dass bei intensiver wechselnder Fremdbelegung, einer hinzukommenden hotelmäßigen Organisation mit ergänzenden Dienstleistungen, wie z.B. der Endreinigung, der Immobilien-eigentümer, ohne dass er es bemerkt, steuerlich einen Gewerbebetrieb eröffnet hat.

Dies hätte zur Folge, dass die Immobilie auf ewig einkommensteuerverhaftet würde, wodurch unabhängig vom Ablauf von Fristen bei einer Veräußerung der Differenzbetrag zwischen dem Veräußerungspreis und dem aus den Anschaffungskosten fortzuführenden Buchwert der Einkommensversteuerung zuzuführen wäre.

Wer diese Folge vermeiden will, sollte vor allem auf begleitende Dienstleistungen verzichten. Er wird dann allerdings seine Vermietungseinkünfte im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erklären müssen. Die Veräußerung der Immobilie würde nach den noch geltenden Steuergesetzen dann nur unter Spekulationsgesichtspunkten zu erfassen sein, wenn innerhalb einer 10-Jahres-Frist angeschafft und veräußert wird.

Wer mit Wiederholungsabsicht und in hotelmäßiger Organisation mit begleitenden Dienstleistungen Ferienwohnungen vermietet, muss die Vermietungserlöse umsatzsteuern. Wer nur gelegentlich ohne begleitende Dienstleistungen vermietet, hat ein Optionsrecht zur Umsatzsteuer. Zur Umsatzsteuer muss insbesondere dann geraten werden,

wenn eine Gestaltung gefunden werden kann, die den Erwerb der Immobilie nicht der Grunderwerbsteuer, sondern der Umsatzsteuer unterwirft. In diesem Fall könnte nämlich die in Rechnung gestellte Umsatzsteuer vom Finanzamt zurückverlangt werden.

b. Erbschaftsteuerstrategie

Im Hinblick auf einen späteren Erbfall ist auch zu entscheiden, wer die Immobilie erwerben soll. Bei Ehepaaren bietet es sich vorbehaltlich zivilrechtlicher Absicherungen an, dass die Ehegatten jeweils zu 1/2 Miteigentümer werden, da sie dann in einem späteren Erbfall weniger Masse in die Erbschaftsversteuerung einbringen. Diese Überlegung gewinnt insbesondere deswegen an Bedeutung, weil nach dem neuen Erbschaftsteuerrecht Immobilien mit dem Verkehrswert bewertet werden, so dass die Vererbung einer Zweitimmobilie im Gegensatz zur früheren Rechtssituation auch unter Berücksichtigung höherer Freibeträge steuerbedroht ist.

c. Finanzierung

Unter steuerlichen Gesichtspunkten muss auch die Frage entschieden werden, wie die Immobilie finanziert wird. Wird sie ausschließlich selbst genutzt, ist eine Fremdfinanzierung nur dann angezeigt, wenn keine andere Finanzierungsmöglichkeit gegeben ist. Verfehlt wäre es indes, die ausschließlich eigen genutzte Immobilie zu finanzieren und steuerlich relevante Ausgaben mit Eigenkapital zu bestreiten.

Bei Fremdnutzung ist eine Fremdfinanzierung auch nur insoweit wirtschaftlich sinnvoll, als andere Finanzierungsmittel nicht zur Verfügung stehen. Letztlich können die Fremdkapitalkosten immer nur im Rahmen des persönlichen Steuersatzes von der Steuerschuld

HOFMANN & KOLLEGEN

STEUERBERATER RECHTSANWÄLTE FACHANWÄLTE

Die Kanzlei für wirtschaftliche Lösungen



Albrecht Hofmann
Steuerberater, Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht

Wir sind mit unserer interprofessionellen Ausrichtung insbesondere auf folgende Themengebiete spezialisiert:

- Immobilien im In- und Ausland
- Gestaltung von Vermögensübergaben
- Umwandlungskonzepte
- Grenzüberschreitende Rechts- und Steuerberatung in Europa

In Bremerhaven kennen Sie uns über unsere Kooperationspartner ENSENBACH Rechtsanwälte.

Bleidenstraße 1 · 60311 Frankfurt
Telefon 069/2 98 01 59-0 · Telefax 069/2 98 01 59 99
www.hofmann-und-kollegen.de

Berlin Frankfurt Bonn Duisburg Paderborn Den Helder (NL)
Holzappel Ronneburg (Thür.)



abgezogen werden, so dass aus einer Fremdfinanzierung - wirtschaftlich gesehen - niemals ein Vorteil entstehen kann.

3. Nutzungsphase

Hier ist in einkommensteuerlicher Hinsicht vor allem die gemischte Nutzung zu untersuchen. Wird infolge der Konzeption der Fremdbelegung der Ferienimmobilie kein positives steuerliches Totalergebnis erzielt, handelt es sich um eine sogenannte Liebhaberei. Liebhabereisachverhalte haben zur Folge, dass negative Ergebnisse aus Vermietung und Verpachtung der Ferienimmobilie nicht mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden können. Allerdings müssen dann auch die Einnahmen aus Liebhaberei nicht versteuert werden.

Anders verhält es sich bei der Umsatzsteuer. Umsätze aus Liebhaberei sind wegen der anders gelagerten Definition des Unternehmers im Umsatzsteuerrecht sehr wohl steuerbare und bei Ausübung des Optionswahlrechts auch steuerpflich-

tige Einnahmen, die insbesondere bei in Rechnung gestellter Umsatzsteuer anlässlich der Anschaffung bzw. späterer Renovierungsmaßnahmen Umsatzsteuererstattungsansprüche auslösen können. Soweit zur Umsatzsteuerung optiert wird, ist auch die Eigennutzung steuerpflichtiger Tatbestand. Bei gemischter Nutzung sind bei Nichterfüllung des Liebhabereitbestandes, die mit der Nutzung der Immobilie in Zusammenhang stehenden Kosten aufzuteilen. Verteilungsmaßstab ist das Verhältnis zwischen Fremdnutzungs- und Eigennutzungszeiten. Leerstandszeiten bleiben entgegen früherer Rechtsprechung außer Betracht.

Folgende Werbungskosten kommen in Betracht: Abschreibungen (2 % von den Anschaffungskosten), Fremdfinanzierungskosten, gezahlte Umsatzsteuer, Energiekosten und sonstige Bewirtschaftungskosten, Gemeindesteuern und Beratungskosten.

4. Veräußerung der Immobilie


Hier muss zwischen entgeltlicher und unentgeltlicher Veräußerung unterschieden werden.

Bei entgeltlicher Veräußerung sind Spekulationstatbestände zu überprüfen. Soweit innerhalb der Spekulationsfrist verkauft werden soll, muss während der letzten 3 Jahre der Nutzung davon abgesehen werden, die Immobilie zu vermieten. Mit dieser Gestaltungsmaßnahme würde der Spekulationssteueratbestand ausgehebelt.

Wird unentgeltlich in die nächste Generation übertragen, muss dies im Rahmen eines erbrechtlichen und erbschaftsteuerlichen Konzeptes geschehen. Einzelheiten hierzu verbieten sich an dieser Stelle, da sie schon umfangmäßig jeglichen Rahmen sprengen würden.

Zusammenfassung:

Vor Anschaffung einer Immobilie muss deren beabsichtigte Verwendung kritisch diskutiert und auf steuerliche Folgen untersucht werden. Hierbei sind alle Steuerarten angesprochen. Von den bei der Anschaffung gewählten Eckpunkten wird das weitere steuerliche Schicksal der Immobilie bestimmt. Steuergestaltungen sind während der Nutzungsphase nur begrenzt möglich. Die Veräußerung der Immobilie bedarf der intensiven steuerlichen Beratung.

Auch hier gilt der Satz, dass strategischen Entscheidungen nicht ohne vorherige steuerliche und rechtliche Beratung getroffen werden sollten. 

von: Albrecht Hofmann, Steuerberater, Rechtsanwalt u. Fachanwalt für Steuerrecht, Büro Frankfurt, Bleidenstraße 1, 60311 Frankfurt – Telefon 069/29801590 – www.hofmann-und-kollegen.de

ER E N S E N B A C H
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin • Hennigsdorf



Dr. H.-P. Ensenbach
Geschäftsleitender Partner der
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geestufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Mattentwiete 6
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@dr-ensenbach.de

Havelplatz 1
16761 Hennigsdorf
Tel. 0 33 02/50 54-0
Fax 0 33 02/50 54-22
hennigsdorf@dr-ensenbach.de

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerbe-
raummietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezial-
immobilien

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Bleidenstraße 1
60311 Frankfurt/Main
Tel. 069/2 98 01 59-0
Fax 069/2 98 01 59-99

SofortConsult täglich 6.00 – 22.00 Uhr, Telefon 040/41 91 93-20