BREITFELD NITSCHE UND PARTNER
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Ausgabe 07|2025

Übersicht Steuer-News – Informationen für Immobilienbesitzer

→ **Verschenkter Anteil am Mietobjekt:** Ohne Schuldübernahme wird Schuldzinsenabzug gekürzt

→ **Grundsteuer:** Bundesmodell als verfassungsgemäß bewertet

→ **Ferienimmobilien:** Wann sich Verluste steuerlich geltend machen lassen

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

Verschenkter Anteil am Mietobjekt: Ohne Schuldübernahme wird Schuldzinsenabzug gekürzt

Gerade bei hohen Vermögenswerten macht es häufig Sinn, diese schon zu Lebzeiten auf die nächste Generation zu übertragen. Dass bei der vorweggenommenen Erbfolge viele steuerliche Fallstricke lauern, zeigt ein aktueller Fall des Bundesfinanzhofs (BFH), in dem ein Vater seinem Sohn mit warmer Hand einen 2/5tel-Miteigentumsanteil an einem Mietobjekt (Privatvermögen) geschenkt hatte. Der Vater war zuvor Alleineigentümer der Immobilie gewesen und hatte aus der Anschaffung noch eine laufende Darlehensverbindlichkeit zu bedienen.
Mit der Schenkung war keine Schuldübernahme durch den Sohn verbunden. Das Finanzamt vertrat daraufhin den Standpunkt, dass der Vater die Schuldzinsen für seine Darlehensverbindlichkeit ab der Schenkung nur noch zu 3/5tel als (Sonder-)Werbungskosten in der Vater-Sohn-Grundstücksgemeinschaft abziehen darf. Die restlichen, auf den verschenkten Miteigentumsanteil entfallenden Schuldzinsen seien steuerlich verloren.
Der BFH bestätigte diese Sichtweise nun und erklärte, dass durch die schenkweise Übertragung der wirtschaftliche Zusammenhang zwischen 2/5tel der Schuldzinsen und den Vermietungseinkünften gelöst worden sei. Maßgeblich war, dass der Sohn die Schulden des Vaters nicht übernommen hatte. Das Darlehen diente, soweit es auf den verschenkten Anteil entfiel, fortan der Finanzierung der Schenkung und nicht mehr der Finanzierung der Immobilie. Nach der ständigen höchstrichterlichen Rechtsprechung verlieren Schulden ihre Objektbezogenheit und gehen in den privaten Bereich über, wenn ein Eigentümer ein Grundstück unter Zurückbehaltung der Darlehensverpflichtung überträgt.

Hinweis: Der Urteilsfall zeigt, dass Vermögensübertragungen im Wege der vorweggenommenen Erbfolge steuerlich durchaus ihre Tücken haben können. Es empfiehlt sich daher, vor entsprechenden Transaktionen unbedingt 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

Grundsteuer: Bundesmodell als verfassungsgemäß bewertet

Seit dem 01.01.2025 wird die Grundsteuer aufgrund neuer Bewertungsregeln anders berechnet als zuvor. Die Berechnung hängt nun vom Grundsteuerwert ab. Dieser wird entsprechend der in Ihrem Bundesland geltenden Regelung ermittelt. Viele Bundesländer haben das sogenannte Bundesmodell übernommen, so auch Nordrhein-Westfalen. Das Finanzgericht Düsseldorf (FG) musste kürzlich darüber entscheiden, ob die neuen Bewertungsregelungen gegen die Verfassung verstoßen.
Die Klägerin ist anteilige Miteigentümerin eines Grundstücks und auch Sondereigentümerin von zwei Wohnungen. Für beide wirtschaftliche Einheiten hatte sie eine Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte abgegeben. Das Finanzamt erließ die Bescheide erklärungsgemäß. Dennoch begehrte die Klägerin die ersatzlose Aufhebung der beiden Bescheide, da sie die zugrundeliegenden Bewertungsvorschriften für verfassungswidrig hielt.
Das FG wies die Klage jedoch ab. Nach Ansicht des Gerichts besteht keine Veranlassung, das Bundesverfassungsgericht diesbezüglich anzurufen. Etwaige Ungleichbehandlungen durch die Bewertungsvorschriften seien gerechtfertigt bzw. reichten jedenfalls nicht aus, um von der Überzeugung der Verfassungswidrigkeit der angegriffenen Vorschriften auszugehen. Insbesondere führe die Heranziehung von Bodenrichtwerten nicht zu einer verfassungswidrigen Ungleichbehandlung.
Auch wenn diese als durchschnittliche Lagewerte mitunter ungenau sein könnten, seien derartige Wertabweichungen regelmäßig deutlich geringfügiger, als die Klägerin dies einzuschätzen scheine. Ungerechtfertigte Eingriffe in andere Freiheitsrechte seien nicht ersichtlich. Die Erfüllung abgabenrechtlicher Mitwirkungspflichten - insbesondere in Form von Steuererklärungen - sei den Steuerpflichtigen zumutbar.

Hinweis: Auch in anderen Bundesländern sind weiterhin Klagen gegen die neue Grundsteuer anhängig.

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

Ferienimmobilien: Wann sich Verluste steuerlich geltend machen lassen

In Deutschland stehen rund 555.000 Ferienhäuser und Ferienwohnungen mit zusammen 2,6 Millionen Betten zur Verfügung. 82 % der Unterkünfte (= 455.000) werden nicht von gewerblichen, sondern von privaten Gastgebern vermietet.

Wer privat ein Ferienhaus, eine Ferienwohnung oder auch nur ein Zimmer im eigenen Haus als Ferienunterkunft vermietet, sollte wissen, dass auch seine Einnahmen aus einer Vermietung steuerpflichtig sind. Es lassen sich unter bestimmten Voraussetzungen aber auch Kosten absetzen, die mit der Vermietung zusammenhängen. Wichtig zu wissen: Wer die Ferienunterkunft teilweise selbst nutzt, kann seine Werbungskosten nur anteilig für die Dauer der Vermietungen absetzen.

Will man Verluste aus der privaten Vermietung einer Ferienunterkunft steuerlich geltend machen, muss eine sog. Einkunftserzielungsabsicht vorliegen. Soll heißen: Man muss mit der Immobilie tatsächlich Geld verdienen wollen. Diese Absicht unterstellt der Fiskus, wenn die Wohnung oder das Haus ausschließlich an Gäste vermietet, zu keiner Zeit selbst genutzt wird und mindestens zu 75 % der ortsüblichen Vermietungszeit belegt ist.

Hinweis: Sind Ferienunterkünfte an einem Ort durchschnittlich an 200 Tagen im Jahr vermietet, muss die eigene Ferienwohnung oder das eigene Ferienhaus also an mindestens 150 Tagen vermietet sein. Wie hoch die durchschnittliche Vermietungsdauer ist, kann das Finanzamt (FA) beim zuständigen Tourismusverband erfragen.

Wer seine Ferienunterkunft hingegen nur teilweise vermietet und ansonsten selbst nutzt oder unentgeltlich Familienmitgliedern oder Freunden überlässt, kann vom FA aufgefordert werden, über einen Zeitraum von 30 Jahren eine sog. Einkünfteprognose bzw. Totalüberschussprognose vorzulegen. Damit soll nachgewiesen werden, dass man langfristig einen Einnahmenüberschuss erwartet. Gelingt dies nicht, behandelt das FA die Einnahmen und Ausgaben, die im Zusammenhang mit der Vermietung anfallen, als rein privat - und dann lassen sich Ausgaben bzw. daraus resultierende Verluste komplett nicht als Werbungskosten absetzen.

Sind die Kriterien für eine Einkunftserzielungsabsicht erfüllt, können u.a. folgende Aufwendungen als Werbungskosten geltend gemacht werden (bei Selbstnutzung nur anteilig): Reinigungskosten, Ausgaben für Werbung, Reparaturkosten, Entgelte für die Aufnahme in ein Gastgeberverzeichnis, Vermittlungsgebühren, Schuldzinsen, Grundbesitzabgaben, Abschreibungen für Haus und Einrichtung sowie Versicherungsbeiträge.

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