

Gestaltungsmöglichkeiten bei Selbstnutzung einer Immobilie zu eigenen Wohnzwecken

Mit Wegfall der Eigenheimzulage können Eigentümer einer Immobilie (mit Ausnahme der Regelungen für den § 35a EStG und Darlehen mit vergünstigtem Zinsen) keine staatliche Förderung für die Selbstnutzung mehr in Anspruch nehmen. Da die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken nicht zu Einkünften führt, können weder die Anschaffungs-/Herstellungskosten noch die laufenden Kosten als Werbungskosten geltend gemacht werden.

Im Familienverbund sind gleichwohl steuerbegünstigte Gestaltungen möglich, indem die Immobilie von einem nahen Angehörigen angeschafft und dann vermietet wird.

Ein Beispiel soll dieses verdeutlichen:

Ein Familienvater kauft für sich, seine Frau und deren Kinder ein neues Eigenheim. Er nimmt hierfür ein Darlehen unter Abzug eines Disagio auf und wendet neben den Zinsen weitere Gelder für Umbaumaßnahmen auf.

Welche steuerlichen Möglichkeiten ergeben sich hieraus?

Angesehen von dem Abzug der Lohnkosten aus den Umbaukosten (sofern diese im Zusammenhang mit dem Erwerb überhaupt nach § 35a EStG gewährt werden können) gehen die übrigen Aufwendungen (Disagio, Zinsen, Materialkosten) verloren.

Wie sieht der Fall aus, wenn die Großeltern die Immobilie erwerben und an Ihre Kinder vermieten?

Die Mieteinnahmen müssen versteuert werden. Ein solches Mietverhältnis muss einem Fremdvergleich standhalten, d.h. ernsthaft vereinbart und tatsächlich durchgeführt werden, z.B. Vorhandensein eines Mietvertrages und unbare Zahlung. Die Miethöhe musste früher bei 75% der ortsüblichen Miete liegen. Dieser Betrag wurde zwischenzeitlich auf 66% der ortsüblichen Miete vermindert. Wenn die Großeltern mit ihren Kindern einen Mietvertrag in Höhe von mehr als 66% der ortsüblichen Miete abschließen, dann können sie die Abschreibung, Disagio, Zinsen sowie Umbaumaßnahmen (Lohn- und Materialkosten) als Werbungskosten abziehen. Der sich hieraus ggf. ergebene Verlust wird - bei einem auf Dauer angelegten Mietverhältnis - seitens des Finanzamtes auch nicht als Liebhaberei angesehen.

Um die Gestaltung nicht zu gefährden muss nicht nur das Mietverhältnis einem Fremdvergleich standhalten, sondern der Eigentümer auch wirklich die Verfügungsmacht über das Grundstück haben und nicht nur "pro forma" erfolgen.