

Besteuerung von Immobilieninvestitionen

Privatperson, Kapitalgesellschaft, Energiepolitik



*Dipl.-Betriebswirt (FH) Wilke Schnitger
Wirtschaftsprüfer & Steuerberater
Geschäftsführender Gesellschafter
bei der OBIC Revision GmbH sowie
Partner bei der Sozietät VOSS
SCHNITGER STEENKEN BÜNGER
& PARTNER in Oldenburg
E-Mail: wilke.schnitger@obic.de*

Aufgrund aktueller Finanzkrisen im amerikanischen und europäischen Raum erfreuen sich sogenannte reale Werte eines regen Zulaufes von Investoren. Dies lässt sich auch im Rahmen des Immobilienmarktes anhand der gestiegenen Nachfrage beobachten. Neben der kaufmännischen Investitionsentscheidung ist auch die steuerliche Behandlung entscheidungsrelevant.

Dabei lässt sich feststellen, dass eine eigengenutzte Immobilie grundsätzlich nicht mehr ertragsteuerlich gefördert wird. Die Eigenheimzulage ist bereits im letzten Jahrzehnt abgeschafft worden. Lediglich im Rahmen der Investitionen betreffend denkmalgeschützter Gebäude sowie Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen ist eine Förderung eigengenutzter Immobilien grundsätzlich denkbar.

Die Investition in Vermietungsobjekte führt aufgrund gezahlter Zinsen und der steuerlichen Abschreibungen auf das Gebäude im Regelfall zu Verlusten, die mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden können. Dies gilt insbesondere bei einer auf Dauer ausgelegten Wohnraumvermietung, wenn der verlangte Mietzins mehr als 75 % der üblichen Ortsmiete beträgt. Liegt der Mietzins unterhalb von 56 %, ist eine Aufteilung der Aufwendungen in einen entgeltlichen und unentgeltlichen Teil vorzunehmen.

Nur die auf den entgeltlichen Teil entfallenden Werbungskosten sind absetzbar. Liegt die Miete zwischen 56 % und 75 %, muß der Vermieter mittels einer Prognoserechnung einen Totalüberschuss darlegen, um die Werbungskosten voll steuerlich geltend zu machen. Ist dieses nicht der Fall, sind die Werbungskosten nur anteilig abzuziehen. Durch das Steuervereinfachungsgesetz 2011 war hier eine Verbesserung in Sicht. Geplant war die Einführung einer einheitlichen Grenze von 66 %. Der Bundesrat hat unerwarteter Weise dem Gesetz nicht zugestimmt. Es bleibt abzuwarten, ob dennoch eine Umsetzung erfolgt.

Weiterhin ist neuerdings zu beobachten, dass Immobiliengesellschaften in der Rechtsform der GmbHs gegründet werden. Dieses ist aufgrund günstiger Steuersätze reizvoll. Sind die Gesellschaften lediglich vermögensverwaltend tätig, kann der Gesamtsteuersatz der GmbHs betreffend der Vermietung auf 15,825 % reduziert werden. In der GmbH steht somit mehr Liquidität für Tilgungszwecke zur Verfügung. Eine Ausschüttung an die Anteilseigner wird mit der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag belastet. Dieses ist insgesamt steuerlich attraktiver als eine Vermietung und Verpachtung zu einem Spitzeneinkommensteuersatz von 42 % (zzgl. Solidaritätszuschlag), welcher bei Immobilien-Personengesellschaften und direkt gehaltenen Immobilien einschlägig ist.

Das Thema der erneuerbaren Energien im Rahmen von Immobilien gewinnt immer mehr an Aktualität. So werden immer öfter Photovoltaikanlagen installiert. Der Betreiber erzielt durch die Energieeinspeisungen gewerbliche Einkünfte. So kann es zu einer höheren Belastung für Immobiliengesellschaften kommen, da diese durch das Betreiben von Photovoltaikanlagen im Rahmen ihrer Vermietung gewerbesteuerpflichtig werden. Der Betrieb solcher Anlagen sollte durch eine andere Gesellschaft vorgenommen werden. Bei einer Privatperson führt der Photovoltaikanlagenbetrieb zu keiner Gewerbesteuerpflicht der Vermietungseinkünfte.

Infoabend im OBIC Wechloy

am 12. Oktober 2011 ■ 18 bis 20 Uhr ■ Ammerländer Heerstr. 231 ■ 26129 Oldenburg

Energie- und Besteuerungsmanagement von Immobilieninvestitionen

Dipl.-Ing. Prof. Klaus Rademacher Architekt

Dipl.-Bw. (FH) Wilke Schnitger Wirtschaftsprüfer Steuerberater

VOSS SCHNITGER STEENKEN BÜNGER & PARTNER

STEUERBERATER ■ RECHTSANWALT ■ VEREIDIGTE BUCHPRÜFER ■ WIRTSCHAFTSPRÜFER

Melden Sie sich bitte an auf www.obic-revision.de/anmeldung oder unter 0441 - 9716 - 2302 (Frau Bergmann)

Anmeldung bis 07.10.2011 erbeten



OBIC REVISION GMBH

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

