

# Eigentum verpflichtet – steuerlich gleich mehrfach

Immobilien sind immer schon eine beliebte Form der langfristigen Kapitalanlage. An erster Stelle steht dabei das Eigenheim oder auch die Praxis auf eigenem Grund und Boden. Zahnärzte investieren aber auch immer öfter in Wohn- oder Gewerbeimmobilien. Als Vermieter haben sie dabei jede Menge steuerlicher Pflichten zu erfüllen. Bereits beim Erwerb eines Grundstücks fällt Grunderwerbsteuer an, die Grundsteuer muss laufend gezahlt werden, die Mieteinkünfte unterliegen der Einkommensteuer und auch Umsatzsteuer und Bauabzugsteuer sind zu beachten.

## Höhe der Grunderwerbsteuer ist Landessache

Beim Erwerb eines Grundstücks fällt auf den Kaufpreis Grunderwerbsteuer an. Der Steuersatz beträgt eigentlich 3,5 %. Die Bundesländer dürfen jedoch einen höheren Steuersatz festlegen. Außer Sachsen und Bayern haben davon alle Gebrauch gemacht. Die höchsten Grunderwerbsteuersätze haben Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, das Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen mit 6,5 %. Die Grunderwerbsteuer wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheids fällig.

**Hinweis:** Die Grunderwerbsteuer gehört zu den Anschaffungskosten des Grundstücks. Das bedeutet, sie kann auch bei einer vermieteten Immobilie nicht sofort als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend gemacht werden, sondern ist nur im Rahmen der Gebäudeabreibung abziehbar.

## Grundsteuer erheben die Gemeinden

Ob bebaut oder unbebaut, vermietet oder selbst genutzt – für jeden inländischen Grundbesitz fällt Grundsteuer an. Wie hoch diese ist, bestimmen die einzelnen Gemeinden über ihren Hebesatz. Die Grundsteuer wird nach folgender Formel berechnet: Einheitswert  $\times$  Steuermesszahl  $\times$  Hebesatz. Die Hebesätze variieren zwischen 300 % und 800 %. Die Steuermesszahl hingegen hängt von der Art des Grundstücks ab. So beträgt die Steuermesszahl für Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und gewerblich genutzte Grundstücke 0,35 %. Als Grundlage für die Besteuerung soll der Wert des Grundstücks dienen. Bisher werden hierfür allerdings die sogenannten Einheitswerte herangezogen, bei denen auf Werte des Jahres 1964 (West) bzw. des Jahres 1935 (Ost) abgestellt wird. Da diese Einheitswerte nichts mit dem tatsächlichen Wert eines Grundstücks zu tun haben, soll das Gesetz in den nächsten Jahren grundlegend reformiert werden. Die Grundsteuer ist in der Regel quartalsweise zu zahlen: am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines Jahres.

**Hinweis:** Bei vermieteten Immobilien gehört die Grundsteuer zu den abziehbaren Werbungskosten.

## Mieteinkünfte unterliegen der Einkommensteuer

Die Mieteinnahmen einschließlich Betriebskostenzahlungen des Mieters sind als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu versteuern. Als Werbungskosten können alle laufenden Kosten geltend gemacht werden, wie Grund-

steuern, Gebäudeversicherungen, Schuldzinsen für den Kredit, Kosten für Heizung, Wasser, Strom usw. Anders verhält es sich mit den Anschaffungskosten der Immobilie. Diese sind in der Regel über die gewöhnliche Nutzungsdauer von 50 Jahren abzuschreiben. Das gilt auch für Kosten, die notwendig sind, um eine Immobilie erstmals nutzbar zu machen, bei baulichen Veränderungen, die zu einer Erweiterung der Nutzfläche führen (z. B. Ausbau eines Dachbodens) und bei wesentlichen Verbesserungen durch umfangreiche Sanierungen. Hierfür müssen jedoch zumindest drei der zentralen Merkmale (Heizungsanlage, Sanitäranlage, Elektroinstallation, Fenster) einer Immobilie im zeitlichen Zusammenhang verbessert werden. Aber auch Instandsetzungen und Modernisierungen kann das Finanzamt als abzuschreibende Anschaffungskosten beurteilen. Dies ist der Fall bei allen baulichen Maßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung der Immobilie anfallen und die insgesamt 15 % der ursprünglichen Anschaffungskosten übersteigen. Dabei sind pauschal alle baulichen Maßnahmen einzubeziehen. Unter die 15 %-Grenze fallen daher auch Schönheitsreparaturen, Aufwendungen für wesentliche Verbesserungen und Kosten zur (Wieder-)Herstellung der Vermietbarkeit der Immobilie. Ausgenommen sind lediglich jährlich üblicherweise anfallende Erhaltungsarbeiten. Diese können sofort als Werbungskosten abgezogen werden.



Sinika Lampe,  
Steuerberaterin ETL ADVISION

**Hinweis:** Werbungskosten können auch bei einer vermieteten Immobilie nur in vollem Umfang abgezogen werden, wenn für mindestens 66 % der ortsüblichen Miete vermietet wird. Liegt der Mietpreis darunter, ist die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Nur die auf den entgeltlich vermieteten Teil entfallenden Werbungskosten sind abziehbar.

## Nicht jede Vermietung ist umsatzsteuerfrei

Die langfristige Vermietung zu Wohnzwecken ist umsatzsteuerfrei. Anders bei der kurzfristigen Beherbergung. So ist beispielsweise auch die Vermietung einer Ferienwohnung umsatzsteuerpflichtig, sie unterliegt jedoch dem ermäßigten Steuersatz von 7 %. Leistungen, die keinen engen Bezug zur Übernachtung haben, sind jedoch mit dem vollen Steuersatz in Höhe von 19 % abzurechnen. Dazu gehören die Nutzung von Parkplätzen und des Internet sowie das Bereitstellen von Fahrrädern oder anderen Sportgeräten. Wer allerdings als „Kleinunternehmer“ gilt, muss keine Umsatzsteuer zahlen. Dazu gehören Vermieter mit einem Vorjahresumsatz von nicht mehr als 17.500 Euro brutto und einem voraussichtlichen Umsatz im laufenden Jahr von nicht mehr als 50.000 Euro brutto. Doch Achtung: Das Umsatzsteuerrecht kennt keine verschiede-

nen Betriebe eines Unternehmers, sodass sich die Umsatzgröße von 17.500 Euro auf alle steuerpflichtigen Umsätze eines Jahres bezieht, die ein Steuerpflichtiger erzielt. Da Zahnärzte in aller Regel nicht nur umsatzsteuerfreie Heilbehandlungsleistungen erbringen, sondern auch umsatzsteuerpflichtige Leistungen, kann die Kleinunternehmergrenze schnell überschritten werden.

**Hinweis:** Umsatzsteuerpflichtige Vermietung bedeutet aber auch das Recht zum Vorsteuerabzug, d. h. die in den Eingangsrechnungen anderer Unternehmen ausgewiesene Umsatzsteuer kann als Vorsteuer abgezogen werden.

### Auch Zahnärzte müssen Bauabzugsteuer zahlen

Wer meint, dass Bauabzugsteuer doch nur die Unternehmen der Baubranche betreffe, irrt. Im Gegenteil: Wird eine Bauleistung an einen Unternehmer erbracht, ist dieser verpflichtet, einen Steuerabzug in Höhe von 15 % der Bruttobausumme vom Rechnungsbetrag einzubehalten, beim Finanzamt des Bauunternehmers anzumelden und dorthin abzuführen. Eine geringfügige unternehmerische Tätigkeit ist schon ausreichend.

Der Steuerabzug ist für alle Bauleistungen vorzunehmen, insbesondere für die Herstellung, Instandhaltung, Änderung und Beseitigung von Bauwerken. Für Baumaßnahmen an einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten oder zur unentgeltlichen Nutzung überlassenen Gebäude fällt dagegen keine Bauabzugsteuer an. Bei Gebäuden, die sowohl zu eigenen Wohnzwecken als auch unternehmerisch genutzt werden, muss daher geprüft werden, ob die Bauleistung dem unternehmerischen oder nichtunternehmerischen Teil des Bauwerkes zugeordnet werden kann. Lässt sich eine Baumaßnahme eindeutig dem unternehmerischen Bereich zuordnen, wie z. B. die Modernisierung ei-

ner vermieteten Wohnung, ist der Steuerabzug vorzunehmen. Bauleistungen, die einem Teil des Bauwerkes nicht eindeutig zugeordnet werden können, sind dem Zweck zuzuordnen, der überwiegt. Dabei ist das Verhältnis der Nutzflächen ein geeigneter Prüfmaßstab.

Doch es gibt Ausnahmen. Wer nicht mehr als zwei Wohnungen vermietet, muss keine Bauabzugsteuer zahlen. Auch wenn der Zahnarzt mehr als zwei Wohnungen oder Gewerberäume vermietet, ist kein Steuerabzug vorzunehmen, soweit die in einem Kalenderjahr von demselben Bauunternehmer zu erbringenden Leistungen voraussichtlich nicht mehr als 5.000 EUR betragen. Auf die in einem Kalenderjahr getätigten Zahlungen kommt es nicht an. Auch wenn der Bauleistende vor der Zahlung eine gültige Freistellungsbescheinigung vorlegt, ist kein Steuerabzug vorzunehmen und der Rechnungsbetrag darf in vollem Umfang an den Bauunternehmer ausbezahlt werden.

**Hinweis:** Die Finanzverwaltung kann eine einmal erteilte Freistellungsbescheinigung widerrufen. Bauherren sollten daher über eine Abfrage beim Bundeszentralamt für Steuern ([www.bzst.de](http://www.bzst.de)) prüfen, ob eine vorgelegte Freistellungsbescheinigung noch gültig ist.

 Weitere Infos

### ETL ADVISA Göttingen

Tel.: +49 (0) 551 / 999560

[www.advisa-goettingen.de](http://www.advisa-goettingen.de) · [advisa-goettingen@etl.de](mailto:advisa-goettingen@etl.de)

Bild und Text: Sinika Lampe

Anzeige

**kuraray**

**PANAVIA™ V5**

Mein Zement – für jede Befestigung!

PANAVIA™ V5 ist dank seines neuen Initiator-Systems der Universalzement für die Befestigung. Hochästhetische Anforderungen bei der Befestigung von Veneers werden genauso erfüllt wie eine überdurchschnittliche Haftkraft bei ungünstigen Retentionsverhältnissen. Jede Befestigung, von Restaurationen aus Metallen über Keramik bis hin zu Kompositen, ist mit PANAVIA™ V5 möglich.



Der Tooth Primer für die Zahnoberfläche, der Ceramic Primer Plus für alle Legierungen, Keramiken oder Komposite und der Zement aus der Automix-Spritze, meistern alle täglichen Herausforderungen. Das Ergebnis ist eine Reduktion des Materialsortiments in der Praxis, hohe Ästhetik und sichere Haftung für alle Front- und Seitenzahnrestaurationen.

Alle fünf aminfreien Farben sind farbstabil und auch als Try-In-Pasten erhältlich.

**Überzeugen Sie sich selbst und sprechen Sie uns an!**

Weitere Informationen erhalten Sie unter der Telefonnummer **069-305 35835** oder per Mail [dental@kuraray.de](mailto:dental@kuraray.de)

*Noritake*

