

B & K Steuer-Tipp

10/2016

Steuern sparen im Familienkreis bei Vermietungseinkünften

I. Ausgangslage

Ein Ehepaar vermietet ein im Privatvermögen gehaltenes Mehrfamilienhaus. Die Immobilie steht im Alleineigentum des Ehemannes. Die Immobilie wurde vor Jahrzehnten angeschafft, und die ursprünglich darauf lastenden Bankverbindlichkeiten wurden zwischenzeitlich zurückgeführt. Der Wert der Immobilie hat sich in den vergangenen Jahren aufgrund der günstigen Immobilienpreisentwicklung nennenswert, in unserem Beispiel um 80 %, erhöht. Aktuell benötigt der Ehemann in seinem Unternehmen für notwendige Investitionen liquide Mittel. Die Ehefrau ihrerseits ist auf der Suche nach einer konservativen sicheren Anlagemöglichkeit für ihr Barvermögen.

II. Gestaltungsempfehlung

Statt einer direkten Darlehensgewährung der Ehefrau an den Ehemann zur Finanzierung der Investitionen im Unternehmen oder der Veräußerung der Immobilie an fremde Dritte sollte folgende Gestaltung bedacht werden:

Nennenswerte steuerliche Vorteile lassen sich dadurch erreichen, dass der Ehemann die Immobilie an die Ehefrau zum aktuellen Verkehrswert veräußert.

Der veräußernde Ehepartner erzielt in unserem Beispiel aufgrund der Veräußerung zum Verkehrswert einen Veräußerungsgewinn in Höhe von 80 % seiner ursprünglichen Anschaffungskosten. Dieser Veräußerungsgewinn ist, da sich die Immobilie länger als 10 Jahre in seinem Eigentum befand, steuerfrei.

Die erwerbende Ehefrau kann nunmehr, ausgehend von ihren Anschaffungskosten, in Höhe des Verkehrswerts Abschreibungen geltend machen. Die Abschreibungen sind gesetzlich definiert und betragen bei nach 1925 fertiggestellten Wohnimmobilien jährlich zwei Prozent der Anschaffungskosten. Die Abschreibungsbemessungsgrundlage ist in unserem Beispiel um 80 % höher als sie bisher war. Zu beachten ist auch, dass, bei einer Familiengesamt Betrachtung, die in den vergangenen Jahren abgesetzten Abschreibungen des Ehemannes erneut geltend gemacht werden können. Die neuen, höheren Ab-

schreibungsbeträge vermindern das zu versteuernde Ergebnis der Immobilie und führen zu geringeren Belastungen mit Einkommensteuern als bisher.

Auch bei einem späteren Erbfall oder einer möglichen Übertragung zu Lebzeiten auf die Kinder ist eine solche Gestaltung sinnvoll, da die Erben/Beschenkten in die steuerlichen Fußstapfen ihrer Eltern eintreten und auch hier die neue, höhere Abschreibungsbemessungsgrundlage sinnvoll ist.

Noch attraktiver ist eine solche Gestaltung bei Immobilien, für die in der Vergangenheit Sonderabschreibungen geltend gemacht werden konnten und bei Varianten, die die Übertragung mit einer Darlehensgewährung im Familienkreis kombinieren, da die geleisteten Zinsen ebenfalls einkommensteuerermindernd anzusetzen sind.

Eine Variante dieses Falls stellt ererbtes Immobilienvermögen dar. Erbt der eine Ehepartner aus seiner Familie eine vermietete Immobilie, so tritt er hier als Erbe zwingend in die Position des Erblassers ein, muss die auf den niedrigen Buchwert bemessenen Abschreibungen fortführen und kann somit die Mieteinkünfte nicht oder nur gering mindern. Bei einer Veräußerung der ererbten Immobilie an die Ehepartner bemessen sich die Abschrei-

bungen anhand der neuen Anschaffungskosten.

Voraussetzung für die Anerkennung solcher Gestaltungen ist, dass neben der Übertragung zum Verkehrswert nach einer Haltefrist von mehr als 10 Jahren, der Übertragung auch weitere, nicht allein steuerlich begründete Vorteile, zugrunde liegen.

Sinnvoll ist die Gestaltung auch nur, wenn -wie zwischen Eheleuten- die Grunderwerbsteuer vermieden werden kann.

Die anfallenden Notarkosten sind im Verhältnis zu der Steuerersparnis vergleichsweise gering und damit verschmerzbar.

III. Fazit

Die beschriebene Steuergestaltung kann erhebliche Vorteile bei einer Gesamtbeurteilung im Familienkreis bringen. Wie immer sind die Verhältnisse des Einzelfalles zu überprüfen und zu beurteilen. Gerne stehen wir ihnen hierbei unterstützend zur Seite.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.