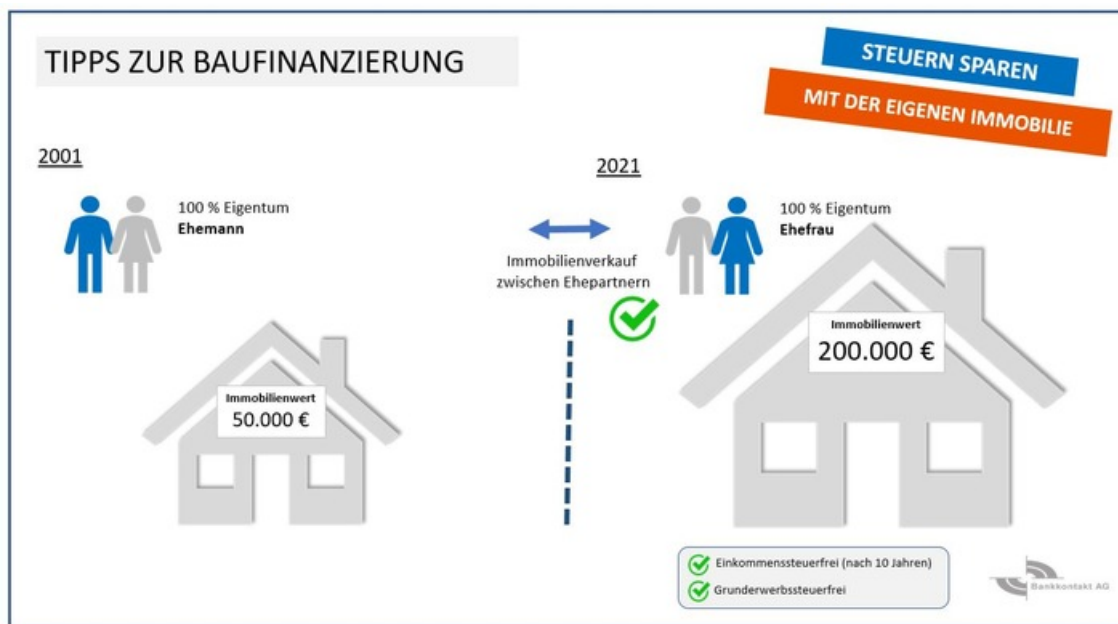


16.09.2021 - 07:30 Uhr

## Neues BFH-Urteil ermöglicht Steuersparmodell mit vermieteter Immobilie



Berlin (ots) -

Ein neues Urteil des BFH ermöglicht Immobilienbesitzern jetzt, den Wertzuwachs von vermieteten Immobilien zu nutzen. Die bislang von Bankkontakt AG empfohlene Finanzierung des Kaufs unter Eheleuten kann nunmehr auch als Schenkung abgewickelt werden. Letztlich führt ein Eigentümerwechsel dazu, dass der aktuelle Verkehrswert anschließend steuerlich berücksichtigt wird. Der Gebäudewert kann jährlich mit 2% abgeschrieben werden und mindert entsprechend die zu versteuernden Mieteinnahmen beträchtlich - und das 50 Jahre lang.

Das Ende August veröffentlichte Urteil des Bundesfinanzhofs vom 23. April 2021, IX R 8/20, untermauert die Zulässigkeit eines seit vielen Jahren von Bankkontakt AG begleiteten Finanzierungsmodells und eröffnet neue Möglichkeiten. Der BFH bestätigt nämlich ausdrücklich die Zulässigkeit von innerfamiliären Immobilientransaktionen, auch wenn diese (eventuell) nur aus steuerlichen Gründen erfolgten.

Im Urteil des BFH wurde eine Immobilie an einen Dritten verkauft. Vorher hatte die Verkäuferin die Immobilie an ihre beiden Kinder verschenkt. Dadurch musste die Familie - als Gesamtheit betrachtet - insgesamt deutlich weniger Steuern bezahlen. Das Finanzamt und das Finanzgericht Nürnberg haben dieses Vorgehen als steuerlichen Missbrauch angesehen. Der BFH hat eine solche Schenkung nun jedoch endgültig als rechtlich zulässig angesehen.

Damit wird eine andere von einzelnen Steuerberatern durchaus kritisch angesehene Praxis von Bankkontakt bestätigt.

Die Kunden von Bankkontakt stehen häufig vor dem Problem, dass die vor Jahren gekaufte Immobilie heute ein Mehrfaches des Kaufpreises wert ist - aber der Eigentümer hat nichts davon.

Es stellte sich daher die Frage: Wie kann man den Wertzuwachs der Immobilie nutzen? Die Lösung war frappierend einfach: **Verkaufen!** Aber nicht an einen Dritten, sondern innerhalb der Familie.

In erster Linie geht es darum, sich den hohen Wert der Immobilie auch steuerlich anerkennen zu lassen. In der Praxis ist die vor langer Zeit gekaufte Immobilie steuerlich weitgehend abgeschrieben, obwohl der heutige Verkehrswert ein Vielfaches beträgt. Die steuerliche Berücksichtigung (Abschreibung) erfolgt aber - wenn überhaupt noch - nur aus dem historisch niedrigen Anschaffungswert.

Bankkontakt empfiehlt daher, vor mehr als 10 Jahren erworbene Immobilien zum aktuellen Verkehrswert innerhalb der Familie zu verkaufen. Bei einem Verkauf an den Ehegatten oder in gerader Linie (Kinder, Enkel, Urenkel) ist das besonders interessant, da keine Grunderwerbsteuer anfällt. Die Einschränkung auf ältere bzw. mindestens 10 Jahre gehaltene Immobilien ist wegen ansonsten fälliger Einkommensteuer wichtig.

Das aktuelle Urteil des BFH erlaubt aber nach Einschätzung der Bankkontakt AG jetzt auch eine Schenkung. Das heißt, mit dem Verkauf wird gleichzeitig die Schenkung des Kaufvertrags beim Notar beurkundet. Dann wäre die Immobilie immer noch im "Familienvermögen", aber der neue Kaufpreis würde steuerlich berücksichtigt werden. Damit kann der Gebäudewert (üblich sind 75% des Gesamtkaufpreises) mit jährlich 2% abgeschrieben werden - und das jedes Jahr - 50 Jahre lang.

## An folgendem konkreten Beispiel kann man den Effekt nachvollziehen:

Der Ehemann hat eine Immobilie vor 20 Jahren und vor der Eheschließung für EUR 50.000 gekauft. Heute ist sie 200.000 EUR wert und wird vermietet. Dann kann er diese Immobilien jetzt steuerfrei an seine Ehefrau für EUR 200.000 verkaufen und den Gewinn (Einkommen-) steuerfrei behalten. Die Ehefrau müsste auch keine Grunderwerbsteuer bezahlen. Bislang war wichtig hierbei, dass der Geldbetrag auch tatsächlich fließt. Das Finanzamt prüft nämlich, ob ein Vorgang missbräuchlich ist und nur Steuern gespart werden sollen. Das ist jedoch auszuschließen, wenn ein Vorgang einem sogenannten Drittvergleich standhält.

Im Beispielfall können die Eheleute somit durch den Verkauf 3.000 EUR als Werbungskosten steuermindernd geltend machen. Und das jedes Jahr! 50 Jahre lang. Je nach Steuersatz ist das überaus lohnend.

Neben der jetzt neuen möglichen Schenkung ist aber auch die altbewährte tatsächliche Kaufpreiszahlung eine günstige und sinnvolle Option. Insbesondere wenn eine neue Anschaffung ansteht und/oder andere nicht steuerlich abzugsfähige Kredite (z. Bsp. für das selbstbewohnte Eigenheim) zurückbezahlt werden können.

Die Gestaltungsmöglichkeiten sind vielfältig. Wer daher 'altes' Immobilienvermögen innerhalb der Familie besitzt, sollte das nicht ungenutzt rumstehen lassen, sondern sich aktiv darum kümmern.

Gleiches gilt für einen sich abzeichnenden Erbfall. Wer sich hier nicht rechtzeitig um die mitunter vor Jahrzehnten angeschafften Immobilien kümmert, handelt - zumindest aus steuerlicher Sicht - fahrlässig.

Zu guter Letzt der Hinweis, der bei grundsätzlich allen Steuerfragen gilt: Bitte stimmen Sie Ihren ganz persönlichen Fall mit Ihrem Steuerberater ab. Nur dieser kann zuverlässig beurteilen, ob Ihr Vorhaben das erwünschte Ziel erreicht.

Pressekontakt:

Ansprechpartner:

Torsten Rentel

Bankkontakt AG

Südwestkorso 16

12161 Berlin

Tel. 030 / 897 30 870

E-mail: [info@bankkontakt.de](mailto:info@bankkontakt.de)

Internet: [www.bankkontakt.de](http://www.bankkontakt.de)

## Medieninhalte



Steuern sparen mit der eigenen Immobilie / Weiterer Text über ots und [www.presseportal.de/nr/156688](http://www.presseportal.de/nr/156688) / Die Verwendung dieses Bildes ist für redaktionelle Zwecke unter Beachtung ggf. genannter Nutzungsbedingungen honorarfrei. Veröffentlichung bitte mit Bildrechte-Hinweis.

Original-Content von: Bankkontakt AG, übermittelt durch news aktuell

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.de/pm/156688/5021460> abgerufen werden.