

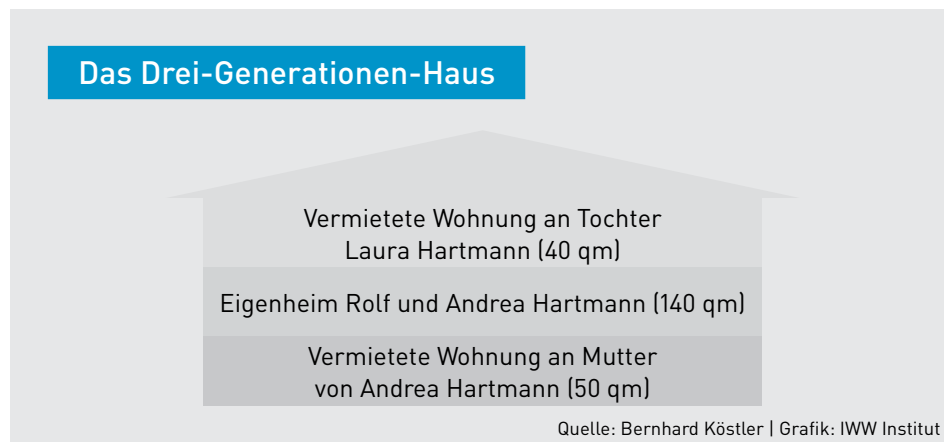
FAMILIENVERTRÄGE

Mehrgenerationenhaushalt: Die richtige Strategie bringt erkleckliche Steuerersparnisse

Wird der Kauf bzw. Bau eines Mehrfamilienhauses geplant, in dem drei Generationen der Familie leben sollen, bringt das nicht nur Vorteile im Alltag. Der Mehrgenerationenhaushalt bietet bei optimaler Vorbereitung und Gestaltung auch enorme Steuervorteile. So profitiert man steuerlich, wenn Kindern und Eltern unter einem Dach wohnen.

1. Das Objekt

Es wird angenommen, dass das Ehepaar Rolf und Andrea Hartmann den Kauf eines Mehrfamilienhauses plant. Dieses Haus besitzt drei getrennte Wohnungen, die wie folgt genutzt werden sollen: Ins Obergeschoss soll Tochter Laura einziehen, das Zwischenerdgeschoss bewohnt das Ehepaar Hartmann selbst, und die barrierefrei eingerichtete Einliegerwohnung soll die alleinstehende Mutter von Andrea beziehen.



Eltern bauen oder kaufen eine Immobilie ...

... und bringen auch Mutter und Tochter darin unter

2. Finanzierungskosten richtig zuordnen

Steuerspareffekt Nummer Eins wird erzielt, wenn die Hartmanns die Finanzierungskosten steuerlich richtig zuordnen. Finanzieren sie das Objekt mit Eigen- und Fremdmitteln, sollten sie die Eigenmittel zu 100 Prozent für den Kauf der eigenen Wohnung verwenden und die Fremdmittel voll den vermieteten Wohnungen zuordnen.

Fremdmittel voll den vermieteten Wohnungen zuordnen

PRAXISHINWEIS | Die Schuldzinsen für die Fremdmittel können in voller Höhe als Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung geltend gemacht werden (BMF 16.4.04, IV C 3 – S 2211 – 36/04, Abruf-Nr. 043229).

Die Zuordnung der Schuldzinsen kann man „steuern“. Nämlich, indem man den Gesamtkaufpreis im Notarvertrag entsprechend auf die Wohnungen aufteilt und die Darlehen speziell auf die beiden – zu vermietenden – Wohnungen zuschneidet bzw. aufnimmt.

Wird im Notarvertrag der Kaufpreis nicht aufgeteilt, ordnet das Finanzamt die Anschaffungskosten nach den Wohn-/Nutzflächen zu.

■ Beispiel

Rolf und Andrea Hartmann kaufen ein Mehrgenerationenhaus für 300.000 EUR. Sie nehmen dafür ein Darlehen von der Bank in Höhe von 150.000 EUR auf, für das im Jahr Zinsen von 5.000 EUR anfallen.

Variante A: Im Kaufpreis wird der Kaufpreis für die einzelnen Wohnungen wie folgt festgelegt: Wohnung Tochter 70.000 EUR, Wohnung Mutter von Andrea 90.000 EUR und Wohnung Rolf und Andrea 140.000 EUR.

Variante B: Im Notarvertrag wird der Kaufpreis nicht aufgeteilt.

Kaufpreis	A: Kaufpreisaufteilung im Notarvertrag	B: Keine Kaufpreisaufteilung
Wohnung Tochter	70.000 EUR	52.170 EUR (17,39 %) [[40 qm : 230 qm] x 300.000]
Wohnung Mutter	90.000 EUR	65.220 EUR (21,74 %) [[50 qm : 230 qm] x 300.000]
Wohnung Rolf und Andrea	140.000 EUR	182.610 EUR (60,87 %) [[140 qm : 230 qm] x 300.000]

Folge: Teilen sie den Kaufpreis im Notarvertrag auf die drei Wohnungen auf, können die Hartmanns die 150.000 EUR Darlehen komplett den vermieteten Wohnungen zuordnen. Die Schuldzinsen von 5.000 EUR wären also zu 100 Prozent als Werbungskosten abziehbar.

Wird der Kaufpreis im Notarvertrag nicht aufgeteilt, betragen die Anschaffungskosten für die vermieteten Immobilien nur 117.390 EUR (52.170 EUR + 65.220 EUR). Deshalb entfallen die Zinsen für den verbleibenden Darlehensbetrag von 32.610 EUR (150.000 EUR ./. 117.390 EUR) auf das Eigenheim. Von den Zinsen von 5.000 EUR wirken sich nur 3.913 EUR steuermindernd aus.

3. Auswirkungen auf die Gebäudeabschreibung

Die steueroptimale Kaufpreiszusammenfassung wirkt sich auch auf die Höhe der Gebäudeabschreibung der vermieteten Immobilie (AfA) aus. Wird im Notarvertrag der Kaufpreis nicht aufgeteilt, ergeben sich höhere Kaufpreise für die vermieteten Wohnungen (siehe Beispiel oben). Diese Kaufpreise sind zur Ermittlung der Abschreibung noch in einen Anteil für Gebäude und Grund und Boden aufzuteilen. Nur der auf das Gebäude entfallende Kaufpreisanteil kann abgeschrieben werden.

Optimierung des
Schuldzinsenabzugs
setzt aktive ...

... Gestaltung
des Notarvertrags
voraus ...

... und wirkt sich
auch positiv auf die
Gebäude-AfA aus

4. Voller Werbungskostenabzug trotz verbilligter Vermietung

Der nächste Steuerspareffekt des Mehrgenerationenhauses besteht darin, dass Rolf und Andrea Hartmann von ihrer Tochter bzw. Mutter jeweils nur mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete verlangen müssen, um trotzdem 100 Prozent der auf die vermieteten Wohnungen entfallenden Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehen zu dürfen (§ 21 Abs. 2 EStG). Durch die geringeren Mieteinnahmen fällt ein höherer Vermietungsverlust an, den Rolf und Andrea mit anderen Einkünften steuer-sparend verrechnen können. Die finanzielle Effektivbelastung in der Familie wird minimiert.

Das FG Düsseldorf hat dazu entschieden, dass die vom Mieter zu entrichtenden Betriebskosten nicht in die Vergleichsberechnung einbezogen werden dürfen. Die Vergleichsmiete ist die Kaltmiete (FG Düsseldorf 22.6.15, 4 K 2268/14 E, Abruf-Nr. 146418; Revision beim BFH XI R 44/15).

PRAXISHINWEIS | Die Finanzverwaltung erlaubt allerdings die Einbeziehung der Betriebskosten und vergleicht bei Überprüfung der 66-Prozent-Grenze die Warmmiete mit der ortsüblichen Miete (OFD Frankfurt 22.1.15, S 2253 A – 85 – St 227, Abruf-Nr. 143888). Diese Vergleichsmethode ist günstiger als die Methode des FG Düsseldorf und wird vor Ort von den Finanzämtern auch nach wie vor angewendet.

Angehörigen-Miete muss mindestens 66 Prozent der Ortsüblichen betragen

66-Prozent-Grenze familienfreundlich ermitteln

5. Kombi von Vermietungsverlusten mit Unterhaltsleistungen

Wenn die Hartmanns eine Wohnung an die Mutter von Andrea vermieten, können sie steuerlich sogar ein weiteres Mal profitieren. Und zwar, indem sie

- nicht nur Vermietungsverluste verrechnen, weil sie von der Mutter nur eine Miete in Höhe von 66 Prozent der ortsüblichen Miete verlangen, sondern
- zusätzlich Unterhaltsleistungen nach § 33a Abs. 1 EStG geltend machen, wenn sie die Mutter von Andrea finanziell unterstützen.

PRAXISHINWEIS | Der Mietvertrag mit der Mutter und damit die Vermietungsverluste werden nämlich auch anerkannt, wenn die Hartmanns die Mutter von Andrea finanziell unterstützen (BFH 19.12.95, IX R 85/93). Der Mutter muss nach der Zahlung der Miete nur genügend Geld zur Verfügung stehen, um von dem Geld leben zu können (FG Düsseldorf 16.1.97, 14 K 3706/96 E).

Weiteren Steuervorteil des Mehrgenerationenhaushalts ...

■ Beispiel

Die Mutter von Andrea Hartmann verfügt nur über eine jährliche Rente von 5.200 EUR (Rentenfreibetrag 2.400 EUR). Sie hat kein eigenes Vermögen. Das Ehepaar Hartmann unterstützt die Mutter mit 721 EUR monatlich. Die Miete für die vermietete Erdgeschosswohnung beträgt vereinbarungsgemäß 600 EUR im Monat.

Der Betrag, den die Hartmanns als Unterhaltsleistungen nach § 33a EStG als außergewöhnliche Belastung steuermindernd geltend machen können, berechnet sich wie folgt:

... kennen und bei Vorliegen der Voraussetzungen nutzen

■ Unterstützungsleistungen nach § 33a Abs. 1 EStG

Geleistete Unterstützungszahlungen		8.652 EUR
+ Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung der Mutter (§ 33a Abs. 1 S. 2 EStG)		548,60 EUR
Eigene Einkünfte Mutter		
Rente brutto	5.200 EUR	
./. Rentenfreibetrag	2.400 EUR	
./. Werbungskosten	102 EUR	
./. unschädlicher Betrag	624 EUR	
./. Schädliche Einkünfte = Kürzungsbetrag	2.074 EUR	2.074 EUR
Abziehbare Unterhaltsleistungen		7.036,60 EUR

Folge: Obwohl die Hartmanns der Mutter von Andrea Unterhalt zahlen, damit sie die Miete bezahlen kann, dürfen sie sowohl außergewöhnliche Belastungen als auch Vermietungsverluste steuerlich geltend machen.

Außergewöhnliche Belastung und Vermietungsverluste geltend machen

6. Weitere Überlegungen zum Mehrgenerationenhaushalt

In Sachen Mehrgenerationenhaushalt sind noch drei weitere Dinge von Bedeutung:

a) Abgeschlossene Wohnungen mit eigenem Zugang ein Muss

Die Verluste aus der (verbilligten) Vermietung einer Wohnung an Angehörige in einem Mehrgenerationenhaus setzen voraus, dass es sich bei den vermieteten Wohnungen um eine abgeschlossene Wohnung mit eigenem Zugang handelt. Sind die Wohnbereiche der Generationen unter einem Dach dagegen miteinander verflochten, wird das Finanzamt das Mietverhältnis steuerlich nicht anerkennen (BFH 26.2.08, IX B 226/07, Abruf-Nr. 081365).

Wichtige Bedingung unbedingt beachten

b) Vermietung an Kinder ohne eigenes Einkommen

Eltern können ihrem Kind das Geld für die Miete schenken oder als Unterhalt auszahlen. Die Vermietung ist steuerlich anzuerkennen.

c) Kind vermietet an Eltern nach vorheriger Schenkung

Schenken Eltern ihrem Kind ein Mehrfamilienhaus und das Kind vermietet eine Wohnung an die Eltern, ist das steuerlich zulässig (BFH 17.12.03, IX R 60/98, Abruf-Nr. 040876).

📌 WEITERFÜHRENDE HINWEISE

- Zu Familienverträgen und Ehegattendarlehen, SR 15, 66
- Zu Wohnformen im Alter: Die „Alten-WG“, SR 15, 34
- Zu seniorengerechtem Wohnen: Altersgerechter Umbau im Wohnungseigentum, SR 14, 221
- Barrierefreiheit: Technologien und Eingabehilfen für eingeschränkte Mandanten, SR 14, 202



ARCHIV
Ausgabe 4 | 2015
Seite 60