

INFORMATIONEN
IMMO NEWS
STEUERN UND RECHT



UNSERE THEMEN

[Steuerliche Förderung des Mietwohnungsbaus](#)

[Privates Veräußerungsgeschäft nach unentgeltlicher Übertragung](#)

[Wohnungsvermietung während berufsbedingter Abwesenheit](#)

[Entscheidungsalternativen nach Auslaufen der staatlichen Einspeisevergütung](#)

[Energieförderungen sind keine Nebenleistungen zur steuerfreien Wohnungsvermietung](#)

[Mieterstrom ist keine Eigenversorgung im Sinne des EEG](#)

[Hochwassergerecht bauen](#)

Steuerliche Förderung des Mietwohnungsbaus

Mit dem Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus vom 4. August 2019 wurde eine neue Sonderabschreibung für die Herstellung neuer Mietwohnungen in § 7b des Einkommensteuergesetzes eingeführt. Nach dem Willen der Bundesregierung sollen so mit der Förderung des Mietwohnungsneubaus steuerliche Anreize gesetzt werden, um insbesondere private Investoren zum Bau zusätzlicher Mietwohnungen zu bewegen.

Der § 7b EStG enthält folgende Regelungen:

Eine **Sonderabschreibung** in Höhe von jährlich 5 % kann über einen Gesamtzeitraum von vier Jahren zusätzlich zur linearen Absetzung für Abnutzung (AfA) nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a EStG von 2 % jährlich in Anspruch genommen werden.

Begünstigte Investitionen sind Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen in neuen wie auch in bestehenden Gebäuden.

Voraussetzung ist die Vermietung zu fremden Wohnzwecken im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und Vermietung in den folgenden neun Jahren.

Sonderabschreibungen sind nur möglich, wenn die Baumaßnahme nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 begonnen wird (Datum der Beantragung der Baugenehmigung oder Bauanzeige).

Die **letztmalige Inanspruchnahme** der Sonderabschreibung ist im Jahr 2026 möglich.

Von der Förderung ausgeschlossen sind Baukosten über 3.000 EUR je m² Wohnfläche.

Die **förderfähige Bemessungsgrundlage** ist auf maximal 2.000 EUR je m² Wohnfläche begrenzt.

Die **Sonderabschreibung** kann auch für Wohnungen in anderen Staaten der Europäischen Union (EU) sowie in Staaten außerhalb der EU – mit denen entsprechende Amtshilfeabkommen bestehen – in Anspruch genommen werden. (Quelle: BMF-Monatsbericht)

Privates Veräußerungsgeschäft nach unentgeltlicher Übertragung

Ein Missbrauch rechtlicher Gestaltungsmöglichkeiten liegt grundsätzlich nicht vor, wenn ein Steuerpflichtiger sein Grundstück unentgeltlich auf seine Kinder überträgt und diese das Grundstück an den Erwerber veräußern; der Veräußerungsgewinn ist dann bei den Kindern nach deren steuerlichen Verhältnissen zu erfassen, so ist der Leitsatz des Bundesfinanzhof (BFH) zu verstehen, der folgenden Fall zu klären hatte:

In ihrer Steuererklärung für das Streitjahr (2012) erklärte die Klägerin keinen Gewinn aus einem privaten Veräußerungsgeschäft.



Das beklagte Finanzamt überprüfte im Rahmen einer betriebsnahen Veranlagung die Angaben der Klägerin und sah in der Schenkung an die volljährigen Kinder einen Missbrauch von rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten. Der Veräußerungsgewinn sei der Klägerin zuzurechnen. Im Einkommensteuerbescheid für das Streitjahr setzte das Finanzamt daher sonstige Einkünfte aus einem privaten Veräußerungsgeschäft in Höhe von 97.591 EUR an. Die Klägerin legte gegen die Einkommensteuerfestsetzung 2012 erfolglos Einspruch ein.

Nach Auffassung der ständigen Rechtsprechung macht das Bestreben, Steuern zu sparen, für sich allein eine Gestaltung nicht unangemessen.

Der BFH entschied zu Gunsten der Klägerin unter anderem deshalb, weil das Finanzgericht nicht untersucht hatte, woran der angebliche Missbrauch festzumachen gewesen wäre. Den Feststellungen des Finanzgerichts sei nicht zu entnehmen, dass die vertraglichen Regelungen zur Schenkung des Grundstücks an die Kinder sowie die Veräußerung des Grundstücks an den Erwerber unangemessene Vereinbarungen enthielten. Die Kinder konnten über das geschenkte Grundstück nach der Übertragung frei verfügen. Sie waren insbesondere nicht vertraglich gebunden, an die Erwerber zu veräußern, mit denen ausschließlich die Klägerin zuvor Verkaufsverhandlungen geführt hatte. (Quelle: BFH IX-R-8/20)

Wohnungsvermietung während berufsbedingter Abwesenheit

Mit Beschluss vom 26. Juli 2021 hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (BayVGh) der Klage einer Stewardess stattgegeben, der von der Landeshauptstadt München untersagt worden war, ihre selbstgenutzte Eigentumswohnung während ihrer berufsbedingten Abwesenheitszeiten kurzzeitig an Touristen zu vermieten.

Die Klägerin hatte die Wohnung wiederholt auf der Vermittlungsplattform AirBnB zur Vermietung angeboten. Darin sah die Landeshauptstadt eine unzulässige Zweckentfremdung von Wohnraum und gab der Klägerin auf, die Nutzung der Wohnung für Zwecke der Fremdenbeherbergung unverzüglich zu beenden. Die dagegen erhobene Klage wurde vom Verwaltungsgericht München zunächst abgewiesen. Der BayVGh hat der Berufung der Stewardess nun stattgegeben. Die Vermietung der von der Klägerin überwiegend selbst genutzten Wohnung in Zeiten berufsbedingter Abwesenheit erweise sich jedenfalls als nachträglich genehmigungsfähig. Die schutzwürdigen Belange der Klägerin würden die öffentlichen Belange am Wohnraumerhalt überwiegen, weil die Nutzungsuntersagung nicht zur Folge habe, dass eine zweckentfremdete Wohnung wieder einer

Wohnnutzung zugeführt werde. Anders als in Fällen, in denen Personen eine nicht dauerhaft selbst bewohnte Wohnung zur Maximierung des Ertrags an einen ständig wechselnden Personenkreis wie z. B. „Medizintouristen“ vermieten, stehe die Wohnung bei einer Befolgung der Nutzungsuntersagung nicht dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung. Die Anordnung führe im Fall der Klägerin allenfalls dazu, dass die Wohnung über den gestatteten Vermietungszeitraum von acht Wochen hinaus vorübergehend unbewohnt leer stehen würde. (Quelle: Bayerischer VGh, Beschluss 12 B 21.913)

Entscheidungsalternativen nach Auslaufen der staatlichen Einspeisevergütung

Seit dem 1. Januar 2021 sind für die ersten Photovoltaikanlagen die staatlichen Einspeisevergütungen nach dem EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) ausgelaufen. Die Förderungssumme wurde dabei mit der Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage festgelegt und dann für 20 Jahre ausgezahlt. Dadurch sollte die Erzeugung von Solarenergie durch Privathaushalte in Deutschland langfristig gefördert werden.

Zuvor ist die Förderungssumme seit 2001 stark zurückgegangen. Lag sie damals noch für die ersten 30 KW bei 50,62 Cent, liegt sie heute ab dem 1. Januar 2021 für die ersten 10 KW bei 8,16 Cent. Für Besitzer einer Photovoltaikanlage, für die dann seit diesem Jahr die staatliche Förderung ausbleibt, stellt sich nun die Frage nach dem weiteren Vorgehen.

Die Besteuerung der Photovoltaikanlage sollte zunächst geklärt werden. Dazu stehen dem Betreiber mehrere Möglichkeiten zur Verfügung. Nutzt man den produzierten Solarstrom nur für den Eigenverbrauch, entsteht keine Steuerpflicht. Dann entfällt aber auch die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs für Anschaffungen, Wartung und Reparaturen.

Eine weitere Lösung wäre der Verkauf des Solarstroms an das öffentliche Stromnetz. So entstehen dann Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach § 15 EStG zusammen mit den Möglichkeiten der Abschreibung der Photovoltaikanlage über die Nutzungsdauer (20 Jahre) und die Erhaltung der staatlichen Einspeisevergütung zur Verfügung.

Der Besitzer kann auch die Vorsteuer bei Anschaffung, Wartung und Reparatur der Photovoltaikanlage geltend machen. Andererseits muss er aber auch die erzielten Gewinne mit der Umsatzsteuer verrechnen und eine Umsatzsteuer-Voranmeldung erstellen. Die Umsatzsteuer entfällt, wenn der Besitzer unter die Kleinunternehmerregelung nach § 19 UStG fällt.

Voraussetzung dafür ist:

- dass der Besitzer im Anschaffungsjahr nicht mehr als 22.000 EUR Umsatz erzielt und in allen weiteren Jahren nicht mehr als 50.000 EUR Umsatz

Außerdem können Besitzer einer Photovoltaikanlage neuerdings (Beschluss am 2. Juni 2021) auch von der Pflicht entbunden werden, die Gewinne mit der persönlichen Einkommensteuer zu versteuern. Anforderungen dafür sind:

- Photovoltaikanlage hat nicht mehr als 10 KW Leistung
- Photovoltaikanlage ging nach 2003 in Betrieb
- Standort auf Ein- bis Zweifamilienhaus oder Grundstücksgebäuden
- Grundstück mit Photovoltaikanlage gehört Besitzer
- bei anteiliger Vermietung nicht über 520 EUR Einnahmen pro Jahr

Zukunftsplanung nach Auslaufen der Einspeisevergütung

Nach dem Ablauf der 20 Jahre langen staatlichen Einspeisevergütung müssen nun Besitzer einer Photovoltaikanlage neu planen. Denn die festgemachte Vergütung nach dem Anschaffungsjahr stellte für Besitzer die größte Einnahmequelle aus dem Verkauf des Solarstroms dar. Aber auch Besitzer mit einer laufenden Einspeisevergütung sollten schon im Voraus neue Wege planen. Grundsätzlich gilt aber, dass die erzielten Einkünfte mit der Photovoltaikanlage in Zukunft weiter sinken werden. Bei dem zukünftigen Vorgehen mit angeschafften Solarmodulen stehen den Eigentümern mehrere Möglichkeiten zur Verfügung:

1. Verkauf der Solarenergie an Stromanbieter. Diese stellen einen Vermittler zwischen Besitzer der Photovoltaikanlage und dem Strommarkt (voraussichtliche Erlöse zwischen 4 und 5 Cent pro KW) dar.
2. Besitzer einer Photovoltaikanlage können den Strom auch direkt an private Abnehmer verkaufen (z. B. Nachbarn, Ortsnahe Betriebe, Kommunen) und dabei häufig mehr Gewinn erzielen als an herkömmliche Stromanbieter.
3. Anschaffung eines Batteriespeichers, da viele ältere Photovoltaikanlagen ohne Speicher montiert wurden. Wichtig zu beachten ist dabei, dass eine Abschreibung und ein Vorsteuerabzug des neuen Batteriespeichers nur möglich ist, wenn mehr als 10 % des Solarstroms unternehmerisch genutzt werden. Das bedeutet, dass eine Aufteilung der Nutzung des erzeugten Solarstroms stattfinden kann und somit maximal 90 % ebenfalls privat genutzt werden können.
4. Erneuerung der Solarmodule durch effizientere Modelle. Unterscheidung zwischen Austausch einzelner Teile oder wesentlicher Bestandteile. Bei einzelnen Bestandteilen können diese sofort als Erhaltungsaufwendungen geltend gemacht werden. Geht es um den Austausch wesentlicher Bestandteile entsteht ein neues Wirtschaftsgut. Dieses kann dann wiederum über seine Nutzungsdauer gewinnmindernd geltend gemacht werden.
5. Entfernung der Photovoltaikanlage aufgrund von wirtschaftlicher Unrentabilität. Die Entfernung vom Dach kann als Betriebsausgabe geltend gemacht werden. Besonders zu beachten ist dabei, dass eine Dachsanierung aufgrund der Entfernung von Solarmodulen nur geltend gemacht werden kann, wenn eine zeitliche Zugehörigkeit zwischen Demontage und Sanierung und Leistungszugehörigkeit vorliegt. Die Kosten der regelkonformen Entsorgung übernimmt nach Elektro- und Elektrogerätegesetz der Hersteller. (Quelle: PM Steffen)

Energielieferungen sind keine Nebenleistungen zur steuerfreien Wohnungsvermietung

Durch den Vermieter an den Mieter erbrachte Energielieferungen sind nicht als Nebenleistungen zur steuerfreien Wohnungsvermietung, sondern als steuerpflichtige Hauptleistungen anzusehen. Dies hat der 5. Senat mit Gerichtsbescheid vom 6. April 2021 (Az. 5 K 3866/18 U) entschieden.



Die Klägerin vermietet ein Grundstück, auf dem sich unter anderem ein Haupthaus mit zwei Wohnungen befindet. Die Mieter leisten monatliche Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser, die jährlich (zum Teil nach Verbrauch und zum Teil nach Wohnfläche) abgerechnet werden. Im Streitjahr 2016 installierte die Klägerin eine neue Heizungsanlage für die Wohnungen im Haupthaus. Die Mieter erhielten die Möglichkeit, die Heizungs- und Wassertemperaturen individuell zu regulieren und bei Beschwerden den Anlagenhersteller direkt zu kontaktieren. Für jeden Mieter wurden eigene Einzelzähler zur Erfassung der Wärmemengen installiert.

Die Klägerin gab ab Oktober 2016 Umsatzsteuervoranmeldungen ab, mit denen sie auf die Kleinunternehmerregelung verzichtete, steuerpflichtige Umsätze aus den Energielieferungen an die Mieter angab und die Vorsteuern aus der Rechnung über die Installation der Heizungsanlage sowie den Gaslieferungen geltend machte, was im Ergebnis zu Erstattungsbeträgen führte. Das Finanzamt setzte demgegenüber die Umsatzsteuervorauszahlungen für Oktober bis Dezember 2016 auf jeweils 0 EUR fest, weil die Energielieferungen an die Mieter selbstständige Nebenleistungen zu den steuerfreien Wohnungsvermietungen darstellten. Während des Klageverfahrens erließ es einen Umsatzsteuerjahresbescheid für 2016 über ebenfalls 0 EUR.

Die Klage hatte weit überwiegend Erfolg. Der 5. Senat des Finanzgerichts Münster hat die Energielieferungen an die Mieter nicht als Teil der steuerfreien Vermietungsumsätze, sondern als eigenständige steuerpflichtige Leistungen angesehen. Dies folge daraus, dass die Energielieferungen gesondert abgerechnet werden und

die Mieter den Verbrauch individuell regeln können. Dem stehe nicht entgegen, dass regelmäßig der Vermieter den Energieversorger auswählt und der Mieter hierauf keinen Einfluss habe. Auch der Umstand, dass die Nebenkosten teilweise nach Wohnfläche berechnet werden, führe nicht zur Annahme einer unserer ständigen Nebenleistung, da dies lediglich die Bemessung des Entgelts betreffe.

Der Senat hat jedoch aufgrund des Verzichts auf die Kleinunternehmerregelung auch die Energielieferungen für die Monate Januar bis September 2016 in die Bemessungsgrundlage einbezogen, was zu einer Minderung des Erstattungsbetrags geführt hat. Die Revision ist beim Bundesfinanzhof unter dem Aktenzeichen V R 15/21 anhängig. (Quelle: PM FG Münster)

Mieterstrom ist keine Eigenversorgung im Sinne des EEG

Mit den seit Jahresanfang geltenden Regelungen zur Förderung von Mieterstrom wurden die Weichen gestellt, um insbesondere Mieter stärker als bislang an der Energiewende teilhaben und profitieren zu lassen.

Mieterstrom ist gebäudenah produzierter Strom, zum Beispiel aus einer Photovoltaikanlage, der in Miet- oder Eigentumswohnungen abgegeben und genutzt wird. Er wird in unmittelbar räumlicher Nähe zur Nutzung erzeugt. Das kann im selben Gebäude sein oder im selben Quartier. Auch die Abgabe von Solarstrom an Familienangehörige, die im selben Haus wohnen, aber einen eigenen Haushalt haben, fällt unter Mieterstrom. Mieterstrom wird in keinem Fall durch das öffentliche Stromnetz geleitet, und kann daher besonders preisgünstig angeboten werden: Netznutzungsentgelte, Konzessionsabgaben sowie die Stromsteuer fallen nicht an.

Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen kann Mieterstrom aus Photovoltaikanlagen bis 100 Kilowatt peak (kWp) durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) über die Dauer von 20 Jahren mit einem Mieterstromzuschlag gefördert werden. Für im Juli 2021 in Betrieb genommene Photovoltaikanlagen beträgt die Höhe des Mieterstromzuschlags:

- 3,48 Cent/Kilowattstunde (kWh) für Anlagen bis 10 kWp,
- 3,23 Cent/kWh für Anlagen bis 40 kWp und
- 2,18 Cent/kWh für Anlagen bis 100 kWp.



Wer Mieterstrom liefert, schließt mit den beteiligten Bewohner:innen einen Mieterstromvertrag über die vollständige Belieferung mit Strom ab. Um die Versorgungssicherheit rund um die Uhr zu gewährleisten, wird der Solarstrom bei zu wenig Sonneneinstrahlung durch Netzstrom ergänzt. Wer Mieterstrom bezieht, kann sich dennoch umentscheiden und, wie andere Stromkunden auch, den Lieferanten wechseln.

Da es sich bei Mieterstrom nicht um Eigenverbrauch im Sinne des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) handelt, muss für jede Kilowattstunde

die volle EEG-Umlage von derzeit 6,5 Cent entrichtet werden.

Eigenversorgung im Sinne von §61 EEG besteht nur, wenn Anlagenbetreiber und Verbraucher ein und dieselbe Person sind. Wer etwa in einem Zweifamilienhaus, in dem er selbst wohnt, eine PV-Anlage betreibt, kann Eigenversorgung für seinen eigenen Haushalt und für den Gemeinschaftsstrom betreiben, nicht aber für den zweiten Haushalt im Haus.

Hochwassergerecht bauen

Starkregen, Sturzfluten, Rückstau – das sind die aktuellen Ereignisse der letzten Wochen und Monate. Wasser hat nicht nur viele Menschen getötet oder traumatisiert, sondern einen wirtschaftlichen Schaden angerichtet, der auch in vielen Jahren noch nicht behoben sein wird. Alles nur am Klimawandel festzumachen, ist sicher die falsche Einstellung. Denn die Katastrophen liegen auch an mangelndem Bauabstand zu Flüssen, deren Lauf in den vergangenen Jahren immer stärker begradigt wurde und an fehlendem individuellen Schutz vieler Häuser in den Tälern.

Bis die Politik durchgreift, um fehlende Rückhaltebecken zu bauen oder eine Renaturierung der Flüsse zu beschließen, ist der Wiederaufbau der Städte und Dörfer längst im Gang. Alles nur wieder so aufzubauen, wie es war? Dagegen sprechen einfach die Tatsachen und die Bedrohungen durch kommende Wasserschäden. Notwendig für die betroffenen Opfer der Katastrophe ist deshalb eine praktische Hilfe für alle, die ihre Häuser wieder neu bauen oder instandsetzen müssen.

Einen sehr guten praktischen Beitrag dazu mit zahlreichen Hinweisen, was man zum Schutz von Häusern tun kann mit praktischen Beispielen liefern die Stadtentwässerungsbetriebe Köln, <https://www.steb-koeln.de>, deren Hauptaufgabe der Hochwasserschutz von Gebäuden ist.

Unter dem Titel „Wasser sensibel planen und bauen – Leitfaden zur Starkregenvorsorge für Hauseigentümer, Bauwillige und Architekten“ hat das Amt eine umfangreiche Broschüre, die man sich im Netz runterladen kann, aufgelegt.

<https://tinyurl.com/yzs6ax6a>

WICHTIGER HINWEIS

Gesetze und Rechtsprechung ändern sich fortlaufend. Nutzen Sie deshalb unsere Briefe zur Information. Bitte denken Sie aber daran, dass Sie vor Ihrer Entscheidung grundsätzlich unsere Beratung in Anspruch nehmen, weil wir sonst keine Verantwortung übernehmen können.