

# Der Querdenker

Themen aus der Kanzlei **reichert & reichert**

## Fokus Immobilien



Mit dem **Querdenker**, unserer Kanzlei-zeitschrift, greifen wir als Ihre Ideen- und Gestalterkanzlei in unregelmäßigen Abständen thematische Interessens- und Beratungsschwerpunkte auf. Mit **Fokus Immobilien** präsentieren wir Ihnen dieses Mal aktuelle Themen und Trends zu dem zur Zeit heiß diskutierten Bereich des Kaufs und Verkaufs von Immobilien. Sei es als Kapitalanlage, Eigenheim oder Alterssicherung, unsere Mitarbeiter in den Fachbereichen Steuern, Recht und Consulting freuen sich darauf, mit Ihnen über Ihre Pläne, Fragen und Ideen zu sprechen.

Herzlichst, Ihr Dr. Hansjörg Reichert

### Ist der **beste Zeitpunkt für Immobilienkäufe** bereits vorbei?

**Matthias Herkert, Leiter Consulting**

Sinkende Hypothekenzinsen und eine anhaltende Kapitalflucht in vermeintliches Betongold haben die Nachfrage nach Immobilien deutlicher ansteigen lassen. Während die Situation für Verkäufer die Chance, bietet Bestandsobjekte mit hohen Erlösen abzustoßen, fürchten viele Investoren, dass der beste Zeitpunkt für den Kauf bereits verpasst ist.

Gegen diese Annahme trat Mitte des Jahres eine Studie der Postbank und des Forschungsinstituts Prognos, die zu dem Ergebnis kam, dass in 85 % der Landkreise der Kauf einer Eigentumswohnung nach wie vor wirtschaftlicher sei als Miete zu zahlen. In 75 % der Landkreise sei bis 2025 mit einer weiterhin positiven oder zumindest neutralen Wertentwicklung zu rechnen.

Demgegenüber raten in einer Studie der V-BANK AG und des manager magazins 40% der befragten Vermögensverwalter ihren Kunden bereits davon ab, Immobilien neu zu kaufen und verweisen darauf, dass die Deutsche Bundesbank bereits im Oktober 2013 erstmals vor einer möglichen Immobilienblase warnte. Fast 60 % empfehlen ihren Kunden, die derzeitige Preissituation zu ihren Gunsten zu nutzen und Immobilien jetzt zu verkaufen.

In unserer Praxis zeigt sich, dass diese pauschalisierten Empfehlungen ganz regelmäßig zu kurz greifen und jeder Immobilienkauf oder -verkauf auf einer umfassenden, neutralen und persönlichen Einzelfallentscheidung gründen sollte. Dabei spielt neben der oft beschworenen „Lage“ insbesondere beim Erwerb von selbstgenutzten Wohnungen oder Häusern vor allem die individuelle Lebens- und Einkommenssituation eine zentrale Rolle. Kurzfristige Analysen von wenigen Jahren und ein begrenzter Fokus auf einen oder wenige Aspekte des Immobilienprojektes werden der volatilen Situation auf dem Immobilienmarkt sicher kaum mehr gerecht.

#### unsere Themen

##### **Ist der beste Zeitpunkt für Immobilienkäufe bereits vorbei?**

Matthias Herkert

##### **Die Immobilie im Nachlass**

Sigmund Perwein

##### **Umsatzsteuer bei Immobilien**

Carsten Reineke

##### **Energetische Gebäudesanierung**

Dr. Hansjörg Reichert

##### **Beim Immobilienkauf die Rendite nicht aus den Augen verlieren**

Matthias Herkert

##### **Immobilienmarkt Schweiz - Preise für Wohneigentum stagnieren**

Marc Furrer, WELCOME Immobilien AG

## Die Immobilie **im Nachlass**

**Eine Immobilie im Nachlass bringt mitunter Besonderheiten mit sich, welche sowohl der zukünftige Erblasser (Testamentsersteller) als auch die zukünftigen Erben beachten sollten.**

### **Sigmund Perwein, Rechtsanwalt Fachanwalt für Steuerrecht**

Dies beginnt bereits bei der Testamentserstellung. Zukünftige Erblasser (Testamentsersteller) neigen dazu, ihren zukünftigen Nachlass nicht nach Quoten zu verteilen, sondern die einzelnen Nachlassgegenstände an verschiedene Personen zu vermachen, z.B. die Immobilie der Ehefrau, das Geldvermögen dem Sohn und sonstiges Vermögen der Tochter etc.

Hier stellt sich nach dem Ableben des Erblassers häufig die Frage, wer und ggf. mit welcher Quote Erbe geworden ist oder ob die im Testament mit Einzelgegenständen bedachten Personen (teilweise) vielleicht nur Vermächtnisnehmer sind. Der Unterschied kann durchaus wesentlich sein, denn nur der Erbe oder die Erben haben das Sagen (allerdings auch die Haftung für Verbindlichkeiten), während ein Vermächtnisnehmer zwar kein Haftungsrisiko hat, aber darauf angewiesen ist, dass die Erben das Vermächtnis erfüllen.

Im Extremfall kann ein solcherart durch einen juristischen Laien erstelltes Testament dazu führen, dass – wenn nämlich nicht alle Vermögensgegenstände zugeordnet wurden – die gesetzlichen Erben (welche vielleicht gar nicht bedacht werden sollten) erben, während die ausdrücklich genannten Personen nur Vermächtnisnehmer sind.

Im Hinblick auf eine Immobilie kann dies auch bedeuten, dass derjenige, welcher nach Vorstellung des zukünftigen Erblassers (Testamentsersteller) eigentlich die Immobilie ungeschmälert erhalten sollte, einen Teil deren Werts an die anderen Bedachten herauszahlen muss, weil sich die Zuordnung der Immobilie an einen Bedachten zwar als sogenannte Teil-

lungsanordnung „herausstellt“, der mit der Immobilie Bedachte aber dadurch mehr als es seiner Erbquote entspricht, erhalten würde und deshalb einen Wertausgleich an die anderen Erben leisten muss. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn bei mehreren erbenden Kindern die Immobilie wertmäßig einen großen Teil des Nachlasses ausmacht.

Schwierigkeiten kann eine Immobilie auch dann verursachen, wenn diese den wesentlichen Teil des Nachlasses ausmacht und einzelne Pflichtteilsberechtigte (z.B. einzelne Kinder) testamentarisch von der Erbfolge ausgeschlossen sind (der Volksmund spricht insoweit von „Enterbung“) und diesem ausgeschlossenen Kind dann Pflichtteilsansprüche zustehen. Da der Pflichtteilsanspruch ein Geldanspruch ist, kann es im Extremfall notwendig sein, die Immobilie zu veräußern, um die Pflichtteilsansprüche des übergangenen Abkömmlings befriedigen zu können.

Ist die Immobilie steuerlich verstrickt, z.B. wenn es sich um ein Mietobjekt handelt, so müssen die Erben bei der Erbaueinmündung im Übrigen aufpassen, dass sie nicht die Besteuerung eines sogenannten Veräußerungsgewinns auslösen, was dann geschehen kann, wenn die Miterben die Immobilie an einen der Miterben übertragen und dieser Miterbe damit mehr bekäme, als es seiner Erbquote entspricht und dieses „Mehr“ durch eine Ausgleichszahlung an die anderen Erben kompensiert wird. Gleiches gilt bei einer privat genutzten Immobilie, wenn die Übertragung auf einen der Miterben innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren zwischen der Anschaffung der Immobilie durch den Erblasser (Testamentsersteller) und der Erbaueinmündung erfolgt.

Diese und andere Fallstricke lassen es angeraten sein, bereits bei der Testamentserstellung einen Rechtsanwalt, der auch etwas von Steuern versteht, hinzuzuziehen.

### **Lassen Sie sich beraten**

- \* damit Ihr Testament klar und eindeutig ist und Streit vermeidet
- \* damit Ihr Testament auch das enthält, was Sie wirklich regeln wollen
- \* damit Ihre Erben keine vermeidbaren Steuern zahlen müssen



## Umsatzsteuer bei Immobilien

Chancen auf Mehrwertsteuererstattung bei gemischt genutzten Objekten und Risiken bei der Änderung der umsatzsteuerlichen Verhältnisse.

**Carsten Reineke, Steuerberater**

Grundsätzlich unterliegt die langfristige Vermietung von Immobilien nicht der Umsatzsteuer (umsatzsteuerfrei). Auf die Steuerfreiheit kann jedoch in einigen Fällen verzichtet werden, z. B. wenn der Mieter ein Unternehmer ist, der die Umsatzsteuer (Vorsteuer) vollständig abziehen kann. Dies ist für den Vermieter von Vorteil, da er dann die ihm im Zusammenhang mit dem Vermietungsobjekt in Rechnung gestellte Vorsteuer ebenfalls abziehen kann. Insbesondere hinsichtlich der Aufteilung der Vorsteuer bei gemischter Nutzung und bei Änderung der für den Vorsteuerabzug maßgeblichen Verhältnisse, ist einiges zu beachten:

### Aufteilung der Vorsteuer

Wird ein Objekt teilweise steuerfrei und steuerpflichtig vermietet, ist die Vorsteuer in einen abzugsfähigen und einen nicht abzugsfähigen Teil aufzuteilen. Wenn die Beträge nicht direkt dem steuerpflichtigen oder steuerfreien Teil zugeordnet werden können, ist die Vorsteuer nach einem Schlüssel aufzuteilen. Bei Anschaffungs- und Herstellungskosten eines Objektes geht die Finanzverwaltung grundsätzlich

davon aus, dass die gesamten Vorsteuern nach einem Schlüssel aufzuteilen sind. Bei Erhaltungsaufwand ist die abzugsfähige Vorsteuer direkt zuzuordnen, wenn dies möglich ist, z. B. eine Rechnung nur für die Renovierung eines steuerpflichtig vermieteten Raumes. Der Aufteilungsschlüssel ist ein ständiges Streitthema zwischen Steuerverwaltung und Steuerpflichtigen. Aus Sicht des Vermieters bieten sich als Aufteilungsmaßstab oft die Umsätze an, da die Quadratmetermiete für Gewerbeflächen in der Regel höher ist, als die für Wohnflächen und somit ein höherer Teil der Vorsteuer abzugsfähig wäre. Der Gesetzgeber lässt dies jedoch nur noch zu, wenn kein anderer Aufteilungsmaßstab wirtschaftlich möglich ist. Die Finanzverwaltung geht daher in der Regel davon aus, dass die Aufteilung nach Nutzflächen zu erfolgen hat. Allerdings gibt es hierzu auch Ausnahmen. Der Bundesfinanzhof hat z. B. im Mai 2014 entschieden, dass zumindest dann eine Aufteilung nach dem Umsatzschlüssel vorzunehmen ist, wenn erhebliche Unterschiede in der Ausstattung der steuerpflichtig und steuerfrei vermieteten Räume bestehen (BFH-Urteil vom 07.08.2014, Az.: V R 1/10). Die Finanzverwaltung hat

sich bisher noch nicht entschieden, ob Sie dieses Urteil allgemein anwenden will.

### Änderung der (umsatzsteuerlichen) Verhältnisse

Ändern sich bei einem Objekt die Verhältnisse, z. B. das Verhältnis zwischen steuerfrei und steuerpflichtig vermieteten Räumen, ist evtl. eine Korrektur des Vorsteuerabzugs vorzunehmen. Dies ist z. B. dann der Fall, wenn ein Objekt zunächst umsatzsteuerpflichtig vermietet wurde und deshalb die gesamten Vorsteuern aus den Anschaffungs- und Herstellungskosten geltend gemacht wurden und innerhalb von 10 Jahren eine steuerfreie Vermietung erfolgt. In diesem Fall wäre ein Teil der ursprünglich geltend gemachten Vorsteuer (zeitanteilig) an das Finanzamt zurückzuzahlen. Das Gleiche würde auch gelten, wenn das Objekt innerhalb der Zehnjahresfrist steuerfrei veräußert wird.

Diese Fälle werden oft vom Steuerpflichtigen übersehen. Daher sollte beim Wechsel zwischen steuerfreier und steuerpflichtiger (oder umgekehrt) Vermietung immer geprüft werden, ob eine Korrektur der Vorsteuer vorzunehmen ist.



### Lassen Sie sich beraten

- \* ob ein vom Flächenschlüssel abweichender Aufteilungsmaßstab sinnvoll und begründbar ist
- \* ob sich bei einer geplanten Änderung des Mieters Auswirkungen auf den Vorsteuerabzug ergeben

## Energetische Gebäudesanierung

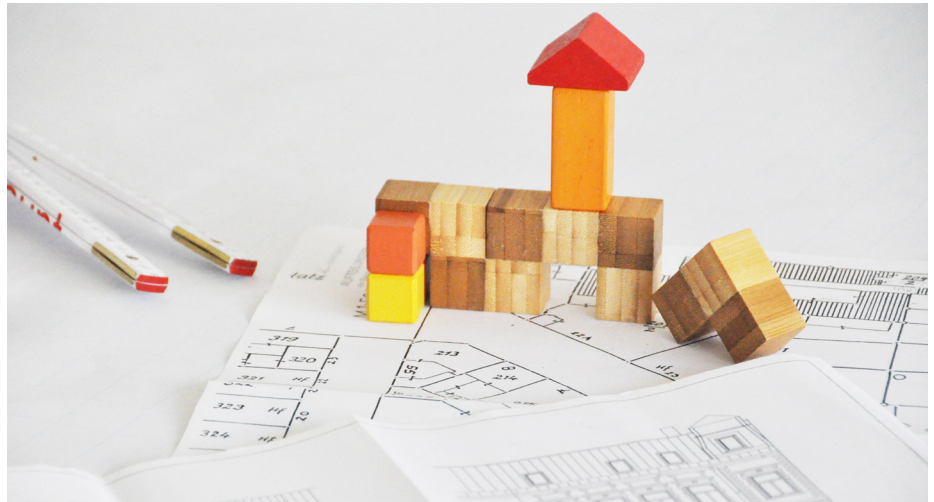
Bei der Planung und Umsetzung einer energetischen Gebäudesanierung gilt es neben der baulichen Maßnahme auch die Finanzierung der Sanierungskosten sowie mögliche steuerliche Gestaltungen frühzeitig zu bedenken.

Dr. Hansjörg Reichert,  
Rechtsanwalt und Steuerberater

Deutschland hat sich ambitionierte Klimaziele gesetzt. In den kommenden Jahren muss deshalb der überwiegende Teil des Gebäudebestandes in Deutschland energetisch saniert werden. Dazu gehören v. a. die Wärmedämmung von Dach, Fassade und Kellerdecke, das Erneuern von Fenstern und Türen und auch die Modernisierung der Heizungsanlage. In Baden-Württemberg ist zwingend vorgeschrieben, dass bei jeder Erneuerung der Heizungsanlage ein Teil der Heizenergie durch erneuerbare Energien zur Verfügung gestellt werden muss, was nur durch den Einbau von solarthermischen Anlagen („Sonnenkollektoren“) oder durch den Einbau einer modernen Holzfeuerungsanlage möglich ist. Gefördert werden diese Maßnahmen zum Teil durch direkte Zuschüsse, v. a. aber durch die Bereitstellung sehr günstiger Kredite z. B. der KfW, auf die je nach erreichtem Standard auch sog. „Teilschulderlasse“ gewährt werden. Dazu ist es erforderlich, dass ein Energieberater den erreichten energetischen Standard bei Abschluss der Maßnahme bestätigt. Die Formel hinter der KfW-Förderung ist ganz einfach: Je energieeffizienter ein Gebäude ist, desto attraktiver ist der Zuschuss und desto niedriger der Zins. Informationen hierzu gibt es auch unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de).

### Immobilienwert erhöhen

Mit einer energetischen Sanierung können aber nicht nur Energiekosten gespart werden, sondern auch der Wohnkomfort erhöht und der Wert einer Immobilie deutlich gesteigert werden. Beim Immobilienkauf ist es heute Standard, die Kosten einer energetischen Gebäudesanierung vom Verkehrswert (Ertragswert) abzuziehen. Umgekehrt gelten gut sanierte Häuser als „wertig“, modern, „en vogue“.



Erhöhter Wohnkomfort und gut konzipierte gestalterische Elemente bei der Neugestaltung der Außenfassade erhöhen auch die Vermietbarkeit.

### Steuern sparen

Ein wichtiges Element für die Wirtschaftlichkeit ist schließlich auch die steuerliche Betrachtung. Wer hier alles richtig macht, kann Steuern sparen und damit einen wichtigen Finanzierungsbeitrag leisten. Bei vermieteten Immobilien und bei Immobilien im steuerlichen Betriebsvermögen können grundsätzlich sämtliche Aufwendungen steuerlich geltend gemacht werden. Dies gilt leider nicht für das selbstgenutzte Eigenheim, es sei denn die Immobilie ist ein Denkmal oder liegt in einem der vielerorts entstehenden städtischen Sanierungs- oder städtebaulichen Entwicklungsgebieten. Grundsätzlich stellt die energetische Gebäudesanierung

Instandhaltungsaufwand dar. Dies bedeutet, dass die gesamten Kosten steuerlich sofort abziehbar sind. Bei überwiegend Wohnzwecken dienenden Gebäuden gibt es auch die Möglichkeit, den Aufwand auf zwei bis fünf Jahre zu verteilen, um Progressionsspitzen zu kappen.

**Aber aufgepasst:** Die energetische Sanierung wird oft dazu genutzt, „das ganze Haus“ zu sanieren. Werden dabei gleich mehrere Kerngewerke von Grund auf saniert oder erfährt das Haus eine ganz wesentliche Verbesserung können aus Instandhaltungskosten auch ganz schnell sog. „Herstellungskosten“ werden, die dann nur noch mit 2 oder 2,5 % jährlich abgeschrieben werden können. Auch eine Sanierung innerhalb von drei Jahren nach Erwerb einer Immobilie kann diesen Effekt nach sich ziehen.

### Lassen Sie sich beraten

- \* Informieren sie sich bei unseren Vermögensberatern über Förderprogramme und günstige Finanzierungsmöglichkeiten.
- \* Lassen Sie sich unbedingt steuerlich gut beraten, ehe sie eine grundlegende Sanierungsmaßnahme am Gebäude angehen.
- \* Sie sollten unbedingt einen Energieberater in Ihre Planung einbeziehen.

## Beim Immobilienkauf die Rendite nicht aus den Augen verlieren

Vor den Zielen der Kapitalsicherung und der erwarteten Wertsteigerungen von Immobilien rückt für viele Anleger die Frage nach einer angemessenen Objektrendite in der laufenden Vermietung in den Hintergrund. Dabei sollten zumindest Objekte mit Nettokapitalrenditen unter gängigen Marktanlagezinssätzen kritisch hinterfragt werden.

### Matthias Herkert, Leiter Consulting

Der Immobilienmarkt boomt, die Preise für Wohnungen und Häuser steigen immer weiter. In Konstanz werden für Wohnungen in bester Lage mittlerweile auch über 8.000 Euro je Quadratmeter gezahlt. Parallel suchen Anleger vermehrt nach sicheren Investitionen und verlieren, bewusst oder unbewusst, die Frage, ob sich die Investition tatsächlich lohnt häufig aus den Augen. Dabei sollten Käufer die eine Immobilie zur Vermietung erwerben bei der Investition zumindest auf eine angemessene Rendite des eingesetzten Geldes achten, da auch in den begehrtesten Lagen kein Boom ewig andauern wird und die Spekulation auf Gewinne aus dem Verkauf, auch mit Blick auf eine möglicherweise wieder anziehende Inflation, zur Sackgasse werden könnte.

### Vor der Entscheidung kalkulieren

Kritisch geprüft werden sollten vor allem Investitionen in Lagen, in denen die Kaufpreise bereits heute in einem deutlichen Missverhältnis zu den noch erzielbaren Mieten stehen. Auch sollten bei der Entscheidung neben den Finanzierungsbedingungen die Nebenkosten, mögliche Verwaltungsgebühren, Abschluss- und Prüfungskosten, das objektspezifische Mietausfallrisiko und die persönliche Steuersituation des Anlegers in die Analyse mit einbezogen werden.

### In guten Lagen sinken die Renditen

So erzielt eine 95 qm große Wohnung in mittlerer Lage, die bei einem Objektwert von 304.000 Euro mit einem Eigenkapital von 91.200 Euro gekauft wird und eine monatliche Miete in Höhe von 950 Euro erwirtschaftet, bei einer Bruttoobjektrendite von 3,68 % eine Bruttokapitalrendite auf das eingesetzte Kapital von 12,25 %. Nach Abzug der Fremdkapitalkosten, der nicht umlagefähigen Instandhaltungen

und Reparaturen sowie nach Berücksichtigung eines üblichen Mietausfallrisikos und der persönlichen Steuerbelastung des Anlegers errechnet sich eine Nettokapitalrendite von nur noch 0,38 %.

Objektgröße	95 qm	95 qm
Kaufpreis je qm	3.200 Euro	1.700 Euro
= Objektwert	304.000 Euro	161.500 Euro
Finanzierungsquote	70 Prozent	44 Prozent
= Eigenkapital	91.200 Euro	91.200 Euro
Persönl. Steuersatz	35 Prozent	35 Prozent
Miete pro qm / Monat	10 Euro	7 Euro
Mitfallsfallrisiko	2 Prozent	5 Prozent
= Jahresmiete (brutto)	11.172 Euro	7.581 Euro
= Bruttoobjektrendite	3,68 Prozent	4,69 Prozent
= Bruttokapitalrendite	12,25 Prozent	8,31 Prozent
Instandhaltung p.a.	1.140 Euro	1.140 Euro
Kapitaldienst p.a.	9.576 Euro	3.164 Euro
VuV-Steuerergebnis p.a.	110 Euro	- 845 Euro
= Nettoergebnis p.a.	346 Euro	4.122 Euro
= Nettoobjektrendite	0,11 Prozent	2,55 Prozent
= Nettokapitalrendite	0,38 Prozent	4,52 Prozent

Bei einem vergleichbaren Objekt, etwa in preisgünstigerer, ländlicher Lage, verändert sich diese Kalkulation bereits deutlich. Zwar sinkt wegen der geringeren Mieten und dem höheren Mietausfallwagnis, das in schwächeren Lagen mit bis zu 5 % berücksichtigt werden sollte, die Bruttokapitalrendite um fast 4 Punkte auf 8,31 %, die bei identischem Eigenkapitaleinsatz deutlich geringeren Fremdkapitalkosten und die Steuerersparnis aus dem Objekt führen jedoch zu einer Nettokapitalrendite von 4,52 %.

Bereits in dieser stark vereinfachten Analyse zeigt sich, dass eine zu optimistische oder eine auf zu wenige Renditeparameter begrenzte Berechnung der Objektrentabilität leicht zu einer Fehlentscheidung führen kann, die wegen der Immobilität der Investition zumindest

kurzfristig kaum reversibel sein wird. Hier lohnt es sich vor der Entscheidung für oder gegen ein Objekt, eine Rendite- und Kapitalanalyse zu erstellen, deren Planungshorizont mindestens bis zur voll-

ständigen Tilgung aller Fremdkapitalmittel reichen sollte und welche die möglichen Risiken, unter anderem auch aus dem Ablauf von Zinsbindungsfristen, auf Jahresbasis berücksichtigt.

### Kein Boom dauert ewig

Bedenken sollten potentielle Anleger auch, dass der bislang fast ungebremste Anstieg der Immobilienpreise und die damit verbundenen Wertsteigerungen nicht unbegrenzt anhalten werden. Spätestens wenn die langfristigen Kapitalzinsen wieder ansteigen, wird die Nachfrage sich wieder verringern. In der Folge kann es, vor allem bei Immobilien, die in einer späten Phase des Preisanstieges erworben wurden, zum Teil zu deutlichen Korrekturen kommen.

## Immobilienmarkt Schweiz - Preise für Wohneigentum stagnieren

**Der Immobilienmarkt Schweiz erlebte in den letzten Jahren eine dynamische Entwicklung. Sinkende Hypothekarzinsen und eine steigende Wohnungsnachfrage führten zu einer aussergewöhnlich hohen Bautätigkeit, zu geringen Wohnungsleerständen und als Folge dessen auch zu einer markanten Preissteigerung. Eine Entwicklung, welche im letzten Jahr erstmals Anzeichen einer Stagnation zeigte.**

Marc Furrer, MAS Real Estate Management, WELCOME Immobilien AG

### Aktuelle Marktbarometer

Gemäss der am 15. September 2014 vom Bundesamt für Statistik publizierten Medienmitteilung scheint die positive Entwicklung im Schweizer Immobilienmarkt eine Wende zu nehmen. Die Leerstandsziffer stieg im Vergleich zum Vorjahr deutlich von 0.96 auf 1.08 % und erreicht damit den Höchststand seit 2001. Damit signalisiert der Markt nach längerer Zeit der Stabilität ein Auseinandergehen von Angebot und Nachfrage, was die anhaltende Preiserhöhung einbremst. Der vom Forschungsunternehmen Fahrländer Partner AG erstellte Transaktionspreisindex präsentiert zugleich für das 2. Quartal 2014 einen Preisrückgang für Eigentumswohnungen. Das vorhandene Angebot an Verkaufsobjekten scheint somit bereits dämpfend auf die Preise einzuwirken. Die Aufnahmefähigkeit des Marktes stösst inzwischen an verschiedenen Standorten und Segmenten an seine Grenzen.

### Entwicklung der Nachfrage

Gründe für den Nachfragerückgang für Wohneigentum sind mitunter auch kürzlich gefällte politische Entscheide. Das Ja zur Masseneinwanderungsinitiative, welche jährliche Einwanderungshöchstzahlen und -kontingente festlegt, die Einführung und Erhöhung des antizyklischen Kapitalpuffers sowie die neuen Finanzierungsvorschriften betreffend dem Verhältnis zwischen Eigen- und Bankfinanzierung bei Eigenheimkäufen zeigen bereits ihre Wirkung.

### Entwicklung im Angebot

Ebenso ist aber auch angebotsseitig

ein verzögerter Rückgang festzustellen. Gemäss Schweizer Baumeisterverband sind Baugesuche und -bewilligungen im Wohnungsbau seit einiger Zeit rückläufig, was bereits als erste Antwort des Investorenmarkts bezeichnet werden kann. Da jedoch aktuell noch viele Projekte in Planung und Ausführung stehen, ist mittelfristig mit einer weiteren Angebotsausdehnung zu rechnen.

### Kontrollierter Abwärtstrend

Angelehnt an die vorgenannten Ausführungen verdichten sich die Anzeichen, dass der Schweizer Immobilienmarkt seinen Höhepunkt in der Preisentwicklung für Eigenheime erreicht hat. Zu einem unkontrollierten Abwärtstrend sollte es gemäss der Schweizer Bank Credit Suisse jedoch ohne markanten Zinsanstieg oder unerwarteten Konjunkturerinbruch dennoch nicht kommen. Vielmehr ist für die nächsten Monate mit stabilen bis leicht sinkenden Wohneigentumspreisen zu rechnen.

*Gemeinsam mit der OPES Gruppe, zu der auch die WELCOME Immobilien AG gehört, bieten wir grenzüberschreitende Beratung an. Weitere Infos unter: [www.kompetenzen-ueber-grenzen.com](http://www.kompetenzen-ueber-grenzen.com)*

## Kurz notiert

### Schornsteinfegerrechnungen nur noch teilweise absetzbar

Mit ihrem Anwendungsschreiben zu § 35a EStG vom 10. Januar 2014 (IV C 4 - S 2296-b/07/0003 :004) hat das Bundesministerium der Finanzen die Regelungen zu haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnissen und Dienstleistungen weiter konkretisiert. Gutachterleistungen wie etwa die Feuerstättenschau durch einen Schornsteinfeger, aber auch Mess- und Überprüfungsarbeiten wie die Dichtigkeitsprüfung von Abwasserrohren, Legionellenprüfungen oder die technische Überprüfung von Blitzschutzanlagen oder Aufzügen, bei denen die Begutachtung und nicht die Reparatur oder Wartung im Vordergrund stehen, sind nun nicht mehr begünstigt. Um die Abzugsfähigkeit der begünstigten Handwerkerleistungen ab dem Veranlagungszeitraum 2014 weiter zu erhalten, ist bei Handwerkerrechnungen zukünftig darauf zu achten, dass neben der Trennung der Handwerkerleistungen in Materialaufwand und Arbeitskosten möglicherweise erbrachte Gutachterleistungen immer getrennt ausgewiesen werden.

### Verbilligte Vermietung für Angehörige

Soll eine Vermietungsimmobilie z.B. an Angehörige oder Freunde verbilligt vermietet werden, muss die Miethöhe mindestens 66% der ortsüblichen Miete betragen. Erst ab dieser Grenze wird vom Finanzamt eine vollentgeltliche Vermietung und damit eine Einkommenserzielungsabsicht angenommen, sodass in der Folge die Werbungskosten in voller Höhe abgezogen werden können. Zur Vermeidung eines anteiligen Verlustes des Werbungskostenabzugs sollte die ortsübliche Miete jährlich überprüft werden.

## IMPRESSUM

### Herausgeber

reichert & reichert  
steuerberater & rechtsanwaltskanzlei

Zeppelinstraße 7 - 78224 Singen  
+49 (0) 7731.9587-0

Reichenaustraße 19a - 78467 Konstanz  
+49 (0) 7531.81987-0

kanzlei@reichert-reichert.de

erschienen im Oktober 2014

### Redaktion

Dr. Hansjörg Reichert, Sigmund Perwein,  
Matthias Herkert, Carsten Reineke

### Gastautor

Marc Furrer (WELCOME Immobilien AG)

### Layout

Anita Steinbrück