

Die Immobilienpreise schnellen vielerorts in die Höhe. Gerade für stadtnahe Lagen müssen Immobilienkäufer immer tiefer in die Tasche greifen. Wer die steuerlichen Möglichkeiten ausschöpft, kann die Gesamtbelastung deutlich reduzieren. Attraktive Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen gemischt genutzte Immobilien. Denn: Durch geschickte Zuordnung der Finanzierungskosten lassen sich die Kreditzinsen womöglich in voller Höhe von der Steuer absetzen. Die laufende Rechtsprechung hat dieses Modell wiederholt bestätigt.

Letztlich sind bei vielen Immobilienvorhaben gemischte Nutzungen denkbar, ohne dass die Privatsphäre leiden muss. Viele Bauherren und Käufer sollten deshalb das Suchprofil für ihre Wunschimmobilie überdenken. Möglicherweise können sie ein Wohngeschäftshaus in Erwägung ziehen. So lassen sich Steuervorteile nutzen, die die Gesamtkosten drücken und den finanziellen Spielraum erweitern. Sowohl Bauherren von Neubauten als auch Käufer von Bestandsimmobilien können profitieren.

Grundsätzlich lassen sich Finanzierungskosten nur für Flächen geltend machen, die geschäftlich genutzt werden, nicht aber für private Wohnflächen. Wird eine gemischt genutzte Immobilie im Paket finanziert, so teilen die Finanzbehörden das Fremdkapital und die Finanzierungskosten nach dem Verhältnis der jeweiligen Flächen auf. Die Folge: Ein Teil der Schuldzinsen entfällt auf den privat genutzten Teil, für den kein steuerlicher Abzug als Werbungskosten oder Betriebsausgaben möglich ist. Durch

### Praxis im Eigenheim

# Der Fiskus sponsert die

Wer seine Immobilie nicht nur für private Wohnzwecke, sondern auch als Praxis nutzt, kann Steuern sparen. Dazu gilt es, frühzeitig die Weichen richtig zu stellen.

eine geschickte Zuordnung der Finanzierungskosten lässt sich der steuerliche Abzug maximieren. Der Trick: Der geschäftlich genutzte Gebäudeteil wird allein mit Fremdkapital finanziert. Das vorhandene Eigenkapital fließt ausschließlich in den Gebäudeteil, der privaten Wohnzwecken dient. Bei Bedarf werden die eigenen Mittel durch ein zusätzliches Bankdarlehen aufgestockt. So wirken sich die Schuldzinsen für den geschäftlich genutzten Gebäudeteil in voller Höhe als Werbungskosten aus.

Wenn Bauherren und Käufer frühzeitig die richtigen Vorkehrungen treffen, müssen die Finanzbehörden mitspielen. Dies hat der Bundesfinanzhof wiederholt bestätigt. Dafür sind die verschiedenen Gebäudeteile wie eigenständige, voneinander unabhängige Finanzierungsobjekte zu behandeln. Die Anschaffungs- und Renovierungskosten müssen den Gebäudeteilen objektiv erkennbar zugeordnet sein. Hierzu sollten Käufer systematisch vorgehen und sich an einige Grundregeln halten. Ein abweichendes Verhalten ruft die Finanzbe-

hörden auf den Plan und stellt schnell alle Steuervorteile infrage. Rechtzeitig vor einem Notartermin sollten Käufer Rücksprache mit ihrem steuerlichen Berater nehmen. So können sie sicherstellen, dass der Kaufvertrag dem Finanzamt keine Angriffspunkte bietet, und gegebenenfalls noch Änderungen vornehmen lassen.

### Klare Verhältnisse schaffen

Der notarielle Kaufvertrag ist von zentraler Bedeutung. Die darin getroffenen Vereinbarungen sind für die Finanzbehörden maßgeblich, wenn sie nicht offensichtlich realitätsfern sind. Immobilienkäufer sollten im Kaufvertrag unbedingt ausweisen, auf welchen Gebäudeteil wie viel vom Anschaffungspreis entfällt. Dazu sollte der Gesamtkaufpreis einer Immobilie aufgeteilt werden, und zwar nach dem Verhältnis der geschäftlich genutzten und der selbst bewohnten Fläche. Hierzu sind die Nutzungsweise Wohnflächen, der anteilige Grund und Boden sowie die Au-

### Alles unter einem Dach

Wohngeschäftshäuser bieten grundsätzlich attraktive Steuervorteile. Dabei sollten Bauherren und Käufer die rechtlichen und behördlichen Anforderungen nicht außer Acht lassen:

□ Mietwohnung im Haus: Besonders beliebt sind Immobilien mit separat vermietbaren Einheiten. Häufig bewohnten Eigentümer die Hauptwohnung und vermieten Nebenwohnungen an Dritte. Auch Mietverträge unter Familienangehörigen sind denkbar. Sie müssen allerdings die Anforderungen an Verträge mit Dritten erfüllen und dürfen einen Mietzins von 60 Prozent der ortsüblichen Miete nicht unterschreiten. Weitere Beispiele: Einliegerwohnung, Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte.

□ Praxis im Parterre: Freiberufler wie Architekten, Anwälte oder Journalisten dürfen ihren Tätigkeiten in der Regel auch in Wohngebäuden nachgehen. Vorbe-

halte bestehen gegebenenfalls bei Störungen des Wohnumfelds, die von Leuchtreklamen oder übermäßigem Publikumsverkehr ausgehen können, so etwa bei Arztpraxen. Im Zweifelsfall ist Rücksprache mit der zuständigen Behörde für Baugenehmigungen und Nutzungsänderungen zu nehmen. Zudem ist gegebenenfalls noch die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft einzuholen. Weitere Beispiele: Büroraum im Souterrain, Atelier im Dachgeschoss.

□ Labor im Anbau: Gewerbliche Tätigkeiten in Wohngebieten sind nur mit behördlicher Zustimmung zulässig. Vor Aufnahme der Tätigkeit ist eine baurechtliche Genehmigung einzuholen und unter Umständen eine Nutzungsänderung zu beantragen. Zudem ist zu gewährleisten, dass die Gewerberäume die baulichen und technischen Vorgaben für die jeweilige Geschäftstätigkeit erfüllen. Weitere Beispiele: Versandlager im Keller, Ladengeschäft im Erdgeschoss, Parkplatz auf der Freifläche.

# Finanzierungskosten

Benanlagen sachgerecht zuzuordnen. Von Vorteil ist eine Flächenberechnung durch einen unabhängigen Gutachter, die im Vorfeld eingeholt wird.

Im nächsten Schritt erfordert die Finanzierung erhöhtes Augenmerk. Mit Darlehensmitteln für den freiberuflich genutzten Gebäudeteil dürfen allein Aufwendungen für diesen Gebäudeteil beglichen werden. Bei einem höheren Finanzierungsbedarf sollten Käufer verschiedene Kreditanträge stellen, um den Grundsatz der strikten Trennung zu erfüllen. In der Zweckerklärung des Darlehensvertrages wird festgeschrieben, für welchen Gebäudeteil die Mittel bestimmt sind. Idealerweise sollten die Darlehensbe-

träge genau auf den anteiligen Kaufpreis samt Nebenkosten abgestimmt sein. Vorsicht: Die Darlehenssumme für den geschäftlich genutzten Gebäudeteil darf nicht höher sein als die betreffenden Anschaffungskosten. Andernfalls hegen die Finanzbehörden schnell den Verdacht, dass Mittel zweckentfremdet wurden.

## Keine Zahlungsströme vermischen

Zahlungen für den geschäftlich und den zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäudeteil müssen getrennt laufen. Die Regel gilt auch für An-

schaffungsnebenkosten wie Notargebühren oder Grunderwerbsteuer und auch für Renovierungs- oder Erhaltungskosten.

Kombinierte Überweisungen sind unbedingt zu vermeiden. Zu diesem Zweck sind von vornherein getrennte Konten zu führen. Auf dem einen werden die Fremdmittel für den geschäftlich genutzten Teil und auf dem anderen das Kapital für den Gebäudeteil zur privaten Nutzung verwaltet. In der Praxis müssen hierzu oft vier verschiedene Konten eingerichtet und parallel geführt werden: für das Eigenkapital, für das Fremdkapital sowie für zwei Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau für den eigen- und geschäftlich genutzten Teil. Alle Zahlungen etwa auf das Notaranderkonto haben immer einzeln und unmittelbar zu erfolgen. Steuerschädlich sind Zwischenkredite und die Sammlung von Beiträgen auf einem Konto zwecks gemeinsamer Überweisung.

Nachdem alle Anschaffungskosten inklusive der Nebenkosten beglichen wurden, sind die Renovierungskosten nach dem gleichen Prinzip zu überweisen. Alle Maßnahmen, die unmittelbar dem freiberuflich genutzten Teil zuzuordnen sind, dürfen nur mit den entsprechenden Darlehensmitteln bezahlt werden. Betreffend die Renovierungskosten allerdings das gesamte Gebäude, so sind sie anteilig der jeweiligen Fläche zuzuordnen und durch getrennte Überweisungen von dem jeweilig zugehörigen Konto zu begleichen. Dies ist etwa bei einer Dachsanierung der Fall.

Falls für die eigengenutzte Wohnung ebenfalls ein Darlehen aufgenommen wurde, ist dieses Darlehen vorrangig zu tilgen. So wird die Gesamtbelastung reduziert, aber der Werbungskostenabzug bleibt zunächst unverändert hoch.

Das vorgestellte Finanzierungsmodell kommt nicht nur für die eigene unternehmerische Tätigkeit, sondern auch für Vermietungszwecke in Betracht. Letztlich bieten sich für die



Mischnutzung von Immobilien vielfältige Gestaltungsoptionen (*Kasten*). Neben steuerlichen Aspekten sind gerade bei einer unternehmerischen Mitnutzung behördliche Vorgaben zu beachten. Investoren sollten in der Frühphase der Immobiliensuche mögliche Formen der Mischnutzung durchspielen und offene Fragen klären.

### Die Stolpersteine immer im Blick halten

Je enger alle Beteiligten zusammenarbeiten, desto besser lassen sich die Regeln des Finanzierungsmodells einhalten. Zunächst müssen mit dem Veräußerer die Angaben im Kaufvertrag hinsichtlich der wertmäßigen Aufteilung des Gesamtobjektes angestimmt werden. Für ihn ergeben sich unter Umständen aus der Wertbestimmung steuerliche Folgen, die er mit seinen Beratern klären muss. Das finanzierende Kreditinstitut wiederum muss mehrere Darlehenskonten einrichten und eine Vermischung von gesplitteten Überweisungen vermeiden. Bei jeder Überweisung ist im Betreff die Zweckbestimmung unmissverständlich und vollständig zu nennen. Zudem sind alle Zahlungsempfänger – vom Notar über das Gericht bis zum Handwerksunternehmen – darüber zu informieren, dass Rechnungen durch anteilige Zahlungen von mehreren Konten beglichen werden.

Letztlich muss aber der Steuerpflichtige selbst sicherstellen, dass die einzelnen Darlehen ausschließlich gemäß ihrer Zweckbestimmung verwendet werden. Genau darin liegt der häufigste Fallstrick des Finanzierungsmodells. Die Finanzbehörden prüfen penibel, ob eine Vermischung von Geldern und Zahlungsströmen vorliegt. Schon eine falsche Überweisung kann das ganze Finanzierungsmodell zum Nicken machen. Die Steuervorteile machen den organisatorischen Mehraufwand für den Arzt aber mehr als wett.

Wolfgang Hornbruch,  
Steuerberater und vereidigter Buchprüfer,  
Kanzlei DHPG, Gummersbach

### Brandschutz in Arztpraxen

# Vorbeugen ist besser



Die Tatsache, dass es in vielen Arztpraxen bis jetzt noch nicht gebrannt hat, verleitet zu der Annahme, dass es auch künftig nicht dazu kommen wird.

Es entspricht der Lebenserfahrung, dass mit der Entstehung eines Brandes nahezu jederzeit gerechnet werden muss. Der Umstand, dass in vielen Gebäuden jahrzehntelang kein Brand ausbricht, beweist nicht, dass keine Gefahr besteht, sondern stellt für die Betroffenen einen außerordentlichen Glücksfall dar, mit dessen Ende jederzeit gerechnet werden muss.“ (Oberverwaltungsgericht Münster, Urteil vom 11. Dezember 1987, Az.: 10 A 363/86) Diese Erläuterung des Oberlandesgerichts Müns-

ter zu einer Rechtsstreitigkeit nach einem Gebäudebrand wird von vielen Brandschützern gerne als Einleitung für redaktionelle Beiträge genutzt. Trifft sie mit ihrer Formulierung doch den Nagel auf den Kopf.

### Rettende Rauchmelder

In der Realität sieht es so aus: Alle zwei Minuten wird in einer der deutschen Feuerwehrleitstellen ein Brand gemeldet. Die Sachschäden durch Brände beziffern sich auf jährlich cir-