

Immobilie im Steuerrecht

Referentin:

Heike Engel-Veith
Steuerberaterin

GRUNDSATZ

Eine Immobilie sollte nie nur aus steuerlichen Gründen erworben werden!

Vor dem Immobilienerwerb

Wie soll die Immobilie genutzt werden?

Eigennutzung

Kapitalanlage

Kauf zur Eigennutzung

Bestandsimmobilie oder
Neubau

Grundsätzlich keine
steuerlichen Auswirkungen

Ausnahmen:

Denkmalgeschützte Immobilie

Haushaltsnahe Handwerkerleistungen

20% max. 1.200,- €

Minderung des Steuersolls

Kauf zur Kapitalanlage

Vermietungserklärung ist auszufüllen

Einnahmen

- Ausgaben

= Vermietungsüberschuss/Vermietungsverlust

Einnahmen

- Nettokaltmiete
- Nebenkosten
- Einnahmen aus Stellplatz- oder Garagenvermietung

Werbungskosten/Ausgaben

Sämtliche im Zusammenhang mit der Immobilie stehenden Aufwendungen können als Ausgaben berücksichtigt werden.

Abschreibung

Kaufpreis der Immobilie

+ Grunderwerbsteuer

+ Notarkosten

+ Maklergebühr

= Anschaffungskosten der Immobilie

- Anteil Grund und Boden

= Bemessungsgrundlage der Abschreibung

Abschreibungssätze

Grundsätzlich 2,0%

Baujahr vor dem 01.01.1925 2,5%

Denkmalgeschützte Immobilie

Aufteilung des Kaufpreises auf Altbestand und Sanierungsmaßnahme

- Abschreibung des Altbestandes: 2,0% bzw. 2,5%
- Sanierungskosten: 8 Jahre 9,0% anschließend 4 Jahre 7,0%

Beispiel Ermittlung Abschreibung

Kaufpreis lt. Notarvertrag	500.000,00 €
Anschaffungsnebenkosten incl. Grunderwerbsteuer	40.000,00 €
Kaufpreis Gesamt	540.000,00 €
Grund und Boden lt. Vertrag	-150.000,00 €
• Bemessungsgrundlage für die Abschreibung	390.000,00 €
• Abschreibung 2% = 7.800,00 € 2,5% 9.750,00 €	
Angenommen hierin enthalten Sanierungskosten	300.000,00 €
Abschreibung Denkmalschutz 9% 27.000,00 € (8 Jahre)	
7% 21.000,00 € (4 Jahre)	
lineare Abschreibung 2,5% von 90.000,00 €	2.250,00 €

Finanzierungskosten

Disagio

Schuldzinsen

Grundschuldbestellung

Instandhaltungen/Reparaturen

Grundsätzlich: Werbungskosten

A B E R !!!

Übersteigen die Instandhaltungskosten (netto) innerhalb von 3 Jahren nach Erwerb 15% der Anschaffungskosten des Gebäudes werden die Kosten den Anschaffungskosten zugerechnet!

=> Einkommensteuerbescheide können rückwirkend geändert werden

=> Steuernachzahlung zzgl. Zinsen 6% p.a.

Instandhaltungen/Reparaturen

Anschaffungskosten Gebäude (ohne Grund und Boden)	260.000,00 €
15%	39.000,00 €
Kauf 2015, Reparaturen 2015	20.000,00 €
Reparaturen 2016	15.000,00 €
voraussichtliche Reparaturen 2017	8.000,00 €
=> Insgesamt	43.000,00 €

Die Einkommensteuerbescheide 2015 und 2016 werden rückwirkend geändert, bei der Erklärung 2017 werden die Ausgaben direkt den Anschaffungskosten zugerechnet!

Prüfen, ob Reparaturen evtl. auch später durchgeführt werden können

Großreparaturen können bei Wohnraumvermietung auf bis zu 5 Jahre verteilt werden!

Weitere Werbungskosten

- Hausgeld-/Wohngeldzahlungen (ohne Zuführung zur Instandhaltungsrücklage)
- Grundsteuer, Müllabfuhr, Hausmeister, Versicherungen etc.
- Fahrtkosten zur Immobilie
- Steuerberatungskosten
- Inserate
- Hausverwalter
- Etc.

Veräußerung von Immobilien bei Kapitalanlagen

Innerhalb von 10 Jahren ab Erwerb liegt eine steuerpflichtige Veräußerung vor.

Ursprüngliche Anschaffungskosten

- Bisher vorgenommene Abschreibungen
- Verkaufspreis

= Veräußerungsgewinn oder Veräußerungsverlust

Beispiel

Kaufpreis incl. Grund und Boden	300.000,00 €
Grunderwerbsteuer 5%	15.000,00 €
Notarkosten –geschätzt–	10.000,00 €
Anschaffungskosten Gesamt	325.000,00 €
- Abschreibung (260 TEUR x 2%) x 5 Jahre	-26.000,00 €
=	299.000,00 €
- Verkaufspreis	325.000,00 €
= Veräußerungsgewinn	26.000,00 €

Stand 2017

**Das Handout kann eine
individuelle Beratung nicht
ersetzen.**

Heike Engel-Veith
Steuerberaterin