

Experten-Ratgeber Steuern

Steuerliche Aspekte beim Immobilienkauf



Von Steuerberaterin, Karsta Harazin

Ein privater Anleger erzielt mit einer Vermietungsimmobilie bei der Einkommensteuer sog. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG). Diese ermitteln sich aus dem Saldo aus **Mieteinnahmen abzgl. Werbungskosten**.

Von den Mieteinnahmen werden als Werbungskosten nicht nur die laufenden Mietausgaben (z.B. Zinsen, Instandhaltung, Grundsteuer) abgezogen, sondern auch die Abschreibungen. Abschreibungen ergeben sich durch die Verteilung der Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten (z.B. Grundsteuer, Notarkosten) und ggf. Herstellungskosten (z.B. Investitionen zur Erhöhung des Wohnstandards) für die Immobilie über deren Nutzungsdauer. Auch wenn die Vermietung auf Ihrem Bankkonto zu einem Überschuss führt, weil Mieteinnahmen die gezahlten Mietausgaben übersteigen, kann durch die Berücksichtigung der Abschreibungen ein steuerlicher Verlust entstehen, den Sie mit Ihren anderen Einkünften als Angestellter, Freiberufler oder Gewerbetreibender verrechnen können. Sie können im Rahmen Ihrer Einkommensteuererklärung daher mit einer Steuererstattung oder geringeren Zahllast rechnen.

Besonders deutlich tritt dieser Effekt bei der Nutzung von **Sonderabschreibungen für die Sanierung von Baudenkmälern** auf, denn hier müssen Sie die Sanierungskosten nicht linear über einen langen Zeitraum verteilen, sondern können zu Beginn der Vermietung einen Großteil der für die Sanierung angefallenen Kosten geltend machen.

Beispiel I. Sie kaufen ein Gebäude für 475.000 €, zusätzlich fallen Grunderwerbsteuer und Notarkosten von insgesamt 25.000 € an. Dies führt zu steuerlichen Anschaffungskosten von 500.000 €. Diese werden nun auf die Nutzungsdauer des Gebäudes von bspw. 50 Jahren verteilt und führen zu Abschreibungen und damit Werbungskosten von 10.000 € pro Jahr.

Beispiel II. Sie kaufen ein denkmalgeschütztes Gebäude für 100.000 € und sanieren es für weitere 400.000 €. Die Anschaffungskosten von 100.000 € sind wie im Beispiel I auf 50 Jahre zu verteilen (Abschreibungen von 2.000 € p. a.). Die Sanierungskosten für das Baudenkmal müssen

Sie jedoch nicht linear über die Nutzungsdauer des Gebäudes aufteilen. Hier können Sie schon in den ersten Jahren einen Großteil steuerlich geltend machen. So erhöhen sich Ihre Werbungskosten in den ersten Jahren nicht nur um die Abschreibung der Anschaffungskosten von 2.000 €, sondern auch noch um die Sonderabschreibung für die Sanierung. Behalten Sie die Sonderabschreibung bei, ist das Abschreibungspotential der Sanierung nach wenigen Jahren aufgebraucht. Von da an können Sie Ihren Mieteinnahmen neben den Mietausgaben nur noch die geringen linearen Abschreibungen der Anschaffungskosten von 2.000 € entgegensetzen. Spätestens ab diesem Zeitpunkt wird sich für Sie eine Steuerbelastung ergeben, bzw. die bestehende Steuerbelastung erhöhen. Wenn dieser Zeitpunkt aber in einen Zeitraum fällt, in dem Sie bspw. aufgrund des Renteneintritts nur noch ein geringes Einkommen erhalten, kommt dieser Effekt nur sehr gering zum Tragen. Die Sonderabschreibung lohnt sich für Sie daher doppelt und trägt so auch aus steuerlicher Sicht zu Ihrer Altersvorsorge bei. Neben der Einkommensteuer sind für private Immobilienanleger vor allem die Grundsteuer und die Grunderwerbsteuer relevant.

Die Grundsteuer ist eine regelmäßige Steuer, die unabhängig von Ihrem Einkommen erhoben wird. Die Höhe der Grundsteuer ist abhängig von Art und Wert der Immobilie als auch der Gemeinde in der die Immobilie gelegen ist.

Die Grunderwerbsteuer fällt nur einmalig beim Kauf der Immobilie an. In Sachsen-Anhalt beträgt die Grunderwerbsteuer derzeit 4,5 % des Kaufpreises. Aktuell plant der Landtag in Sachsen-Anhalt die Grunderwerbsteuer ab 01. März 2012 auf 5,0 % anzuheben. Die Grunderwerbsteuer zählt bei der Einkommensteuer zu den Anschaffungsnebenkosten und erhöht somit das Abschreibungspotential Ihrer Immobilie.

FAZIT: Mit einer Immobilie können Sie sinnvoll in Ihre Zukunft investieren. Mit dem richtigen fremdvermieteten Wohneigentum und dem richtigen Standort sparen Sie nicht nur Steuern, sondern sichern sich laufende Mieteinnahmen, erhalten Inflationsschutz und eine kontinuierliche Wertsteigerung der Immobilie. Im Bereich des Steuerrechts ergibt sich eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten, durch die der steuerliche Vorteil einer Immobilienanlage maximiert werden kann. Die Steuerberater der CONNEX Gruppe unterstützen Sie gern bei der steuerlich optimalen Planung und Verwaltung Ihrer Immobilienanlage.