

Erwerb einer Immobilie

Der Erwerb von Immobilien war in Deutschland seit Beginn der 70er Jahre nicht mehr so günstig wie heute. Ein stark rückläufiges Preisniveau sowie günstige Finanzierungssätze machen die Immobilie als Anlageobjekt wieder attraktiv. Unter Umständen ermöglicht Ihnen das günstige Umfeld auch den Traum vom Eigenheim. Über erste steuerliche Aspekte informiert Sie dieser Brief.

Kauf einer Neubauimmobilie

Beachten Sie bitte im Zusammenhang mit dem Kauf einer Neubauimmobilie, dass der Gesetzgeber mit Wirkung vom 1.1.2006 die Möglichkeit einer höheren degressiven Abschreibung mit dem Gesetz zum Einstieg in ein steuerliches Sofortprogramm abgeschafft hat. Für Neubauten gilt seither der für Immobilien allgemein geltende Abschreibungssatz von 2 % im Jahr. Lassen Sie daher möglicherweise „alte“ Renditerechnungen der Bauträger von uns prüfen.

Kauf einer renovierungsbedürftigen Immobilie

Kaufen Sie eine renovierungsbedürftige Immobilie, werden sich dem Kauf im Regelfall umfassende Renovierungsarbeiten anschließen. Hier müssen Sie allerdings beachten, dass Aufwendungen für Reparatur- und Renovierungsarbeiten anschaffungsnahe Herstellungsaufwendungen darstellen, wenn sie im Verhältnis zum Kaufpreis erheblich ins Gewicht fallen und im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Kauf einer Immobilie ausgeführt werden. Folge für Sie wäre in diesem Fall, dass Sie diese Kosten zum Kaufpreis hinzurechnen müssen und diese nur zusammen mit den Anschaffungskosten über Jahre hinweg abschreiben können. Das schmälert die Rendite und die Steuervorteile Ihrer Immobilie.

Kauf einer Denkmalimmobilie

Die für Denkmalimmobilien geltenden erhöhten Sonderabschreibungen gelten auch nach der jüngsten Steuerreform unverändert weiter. Die steuerlichen Vergünstigungen locken daher viele Investoren und Eigennutzer zum Umzug in Baudenkmale. Einen solchen Umzug bzw.

Erwerb sollten Sie aber nicht ohne Absprache mit Ihrem Steuerberater tätigen. Denn die Steuervergünstigungen für Baudenkmale sind an strenge Voraussetzungen geknüpft, dessen Erfüllung im Einzelnen zu prüfen ist. Das Sanierungs- und Modernisierungskonzept darf insbesondere nicht einem Steuerstundungsmodell gleichen. Denn auch als Immobilieninvestor sind Sie seit Anfang des Jahres durch das geltende Gesetz zur Beschränkung der Verlustzurechnung im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen konfrontiert. Die Vorschrift findet auch für die Einkunftsart Vermietung und Verpachtung Anwendung.

Eine modellhafte und damit unter die neue Verlustverrechnungsbeschränkung fallende Gestaltung kann vorliegen, wenn der Bauträger auch weitere Dienstleistungen wie z. B. die Finanzierung erbringt. Gerne erläutern wir Ihnen, welche Investitionsobjekte von der Verlustzurechnungsbeschränkung unter welchen Voraussetzungen ausgenommen sind und wann bzw. ob Sie auch als Eigennutzer von der Neuregelung betroffen sind.

Besonderheiten bei der Umsatzsteuer

Der Immobilienerwerb unterliegt grundsätzlich keiner Umsatzsteuer. Wenn Sie ein unternehmerisch genutztes oder umsatzsteuerpflichtig vermietetes Objekt kaufen, kann es jedoch sein, dass der Verkäufer auf diese Umsatzsteuerbefreiung verzichtet; er zur Umsatzsteuerpflicht sozusagen optiert. Der Verkäufer wird im Regelfall zur Umsatzsteueroption drängen, wenn er in dieses Objekt investiert hat und die gezahlte Umsatzsteuer vom Finanzamt rückerstattet haben will bzw. sich diese bereits hat erstatten lassen. Die Absicht der Ausübung der Umsatzsteueroption muss der Verkäufer bereits in den notariellen Kaufvertrag aufnehmen. Kommt es seitens des Verkäufers zu einer Option, unterliegt das Grundstücksgeschäft der Umsatzsteuer. Steuerschuldner ist in diesem Fall nicht - wie Sie vielleicht vermuten - der optierende Verkäufer, sondern Sie als Käufer. Die Finanzverwaltung erhebt die Umsatzsteuer als eine Art „Quellensteuer“ direkt beim Kaufpreiszahler. Dieser muss die Umsatzsteuer beim Finanzamt anmelden und abführen. Die Umsatzsteuer gehört im Fall der Umsatzsteueroption nicht zum Kaufpreis. Dies bedeutet, dass weder im notariellen Kaufvertrag noch in einer eventuell separaten Rechnung des Verkäufers die Umsatzsteuer extra ausgewiesen werden darf. Sie als Käufer schulden die Umsatzsteuer - wie die Grunderwerbsteuer - zusätzlich zum Kaufpreis. Auf den Übergang der Steuerschuldnerschaft auf den Käufer muss der Notar in der Kaufurkunde ausdrücklich hinweisen. Zur Umsatzsteuerpflicht optieren kann der Verkäufer nur, wenn Sie als Käufer ebenfalls Unternehmer sind, der Umsatz also für Ihr Unternehmen ausgeführt wird. Unbeachtlich ist allerdings, ob der Käufer, der als Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuerrechts gilt, zum Vorsteuerabzug berechtigt ist oder nicht. Bedenken Sie, dass

Sie die auf den Kaufpreis gezahlte Umsatzsteuer nur dann vom Finanzamt zurück erhalten, wenn Sie die Immobilie weiterhin entweder selbst zur Ausübung umsatzsteuerpflichtiger Umsätze nutzen oder umsatzsteuerpflichtig vermieten können. Andernfalls wird die Umsatzsteuer für Sie zur Definitivsteuer. wir beraten Sie gern im Hinblick auf die Vor- und Nachteile einer Umsatzsteueroption seitens des Immobilienverkäufers.

So sparen Sie Grunderwerbsteuer

Zum Vorteil eines jeden Käufers einer Gebrauchtimmoblie betrachtet das Finanzamt Einrichtungsbestandteile einer Wohnimmobilie und sonstige Zubehörgegenstände als separate Wirtschaftsgüter. Diese Unterscheidung dient in erster Linie der richtigen Festsetzung der Grunderwerbsteuer; wirkt sich aber auch für die Grundbucheintragung Kosten mildernd aus. Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist der Kaufpreis für den Grund und Boden mit Gebäude, der in der Notarurkunde genannt ist. Nach diesem Betrag richtet sich auch das Grundbuchamt.

Nicht grunderwerbsteuerpflichtig sind Aufwendungen für Einrichtungsgegenstände, die der Käufer mit übernimmt. Das Finanzamt kann Einbauschränke, Einbauküchen, Beleuchtungskörper, Regale oder den zur Wohnung passenden Teppich usw. jedoch nur dann als separate und nicht der Grunderwerbsteuer unterliegende Wirtschaftsgüter aussondern, wenn dem notariellen Kaufvertrag eine Auflistung über die mit gekauften Einrichtungsgegenstände mit dem jeweiligen Preis beiliegt. Werfen Sie außerdem beim Erwerb einer Eigentumswohnung einen Blick in die Protokolle der Eigentümerversammlung. Hieraus ergeben sich Informationen über die zur Wohnung gehörende anteilige Instandhaltungsrücklage bzw. lassen Sie sich diese vom Verkäufer ausweisen. Auch auf diese müssen Sie beim Kauf einer Gebrauchtimmoblie keine Grunderwerbsteuer zahlen.

Sprechen Sie vor dem Notartermin mit uns. Wir können Ihnen sagen, was Sie alles neben Rücklagen und Mobiliar in die Kaufurkunde aufnehmen sollen, um Grunderwerbsteuer zu sparen. Rücklage und übernommenes Mobiliar machen schnell 10 % des Kaufpreises aus. D. h. für Sie 10 % Grunderwerbsteuer gespart!

Nachfolgende Checkliste soll Ihnen als roter Faden für den Erwerb einer Immobilie gemeinsam mit uns dienen. Die Checkliste ersetzt nicht die individuelle Beratung. In einem Gespräch sollten wir die Details besprechen.

Checkliste für einen steueroptimierten Immobilienerwerb

- Kauf einer renovierungsbedürftigen Immobilie
 - Wird die 15 %-Grenze nach Ablauf des Drei-Jahres-Zeitraumes fast erreicht, sollten Renovierungsarbeiten ins vierte Besitzjahr verlegt werden
- Kauf einer Denkmalimmobilie mit Sonderabschreibung:
 - Bei Angebotspaketen, welche sonstige Dienstleistungen wie Finanzierung u.a. beinhalten, mit dem Steuerberater sprechen! Sonst besteht die Gefahr einer nur eingeschränkt möglichen Verlustverrechnung.
- Kauf eines unternehmerisch genutzten bzw. umsatzsteuerpflichtigen Objekts:
 - Als Käufer dürfen Sie die Umsatzsteuer nicht an den Verkäufer leisten. Sonst laufen Sie unter Umständen Gefahr, die Umsatzsteuer doppelt zahlen zu müssen.
 - Achten Sie darauf, dass der Verkäufer keine Umsatzsteuer ausweist. Weist dieser Umsatzsteuer aus, wird diese geschuldet
 - Der im notariellen Kaufvertrag ausgewiesene Kaufpreis muss der Nettokaufpreis sein.
 - Prüfen Sie die notarielle Kaufvertragsurkunde: Ein eventueller Verzicht auf die Steuerbefreiung kann nur dort ausgesprochen werden. Ein nachträglicher Verzicht auf die Steuerbefreiung ist nur mit Zustimmung des Käufers möglich.
 - Beim Kauf einer gewerblich genutzten Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren: Umsatzsteueroption ist nur bis zur Gebotsabgabe möglich.
 - Achten Sie darauf, dass Ihnen der Verkäufer die Umsatzsteuer nicht zum Kaufpreis hinzu addiert.
 - Abzuführen ist die Umsatzsteuer direkt an das Finanzamt.
- Kauf möblierter/ teilmöblierter und gebrauchter Wohnungen mit Zubehör
 - Vereinbaren Sie mit dem Verkäufer für zusammen mit der Wohnung gekaufte bewegliche Zubehörgegenstände wie Möbel usw. separate Preise.
 - Lassen Sie die Zubehörobjekte Rücklagen etc. in der Kaufurkunde extra ausweisen, mit dem jeweiligen (Einzel-/Teil-)Preis.
 - Lassen Sie sich von Ihrem Steuerberater die auf diese Nebenerwerbe entfallende Grunderwerbsteuer herausrechnen.
 - Checken Sie Ihren Steuerbescheid: Als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer darf nur der Kaufpreis für die Wohnung ohne Zubehör gelten.