Steuertipps©

Immobilien kaufen, bauen und vermieten

So optimieren Sie Ihre Steuern

Steuertipps©

Immobilien kaufen, bauen und vermieten

So optimieren Sie Ihre Steuern

© 2022 by Akademische Arbeitsgemeinschaft
Verlagsgesellschaft mbH
Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim
Telefon 0621/8626262
info@akademische.de
www.akademische.de

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Zum Zwecke der besseren Lesbarkeit verwenden wir allgemein die grammatisch männliche Form. Selbstverständlich meinen wir aber bei Personenbezeichnungen immer alle Menschen unabhängig von ihrer jeweiligen geschlechtlichen Identität.

Alternative Streitbeilegung (Online-Streitbeilegung und Verbraucherschlichtungsstelle)
Die Europäische Kommission hat eine Plattform zur Online-Streitbeilegung eingerichtet, die unter folgendem Link abgerufen werden kann: www.ec.europa.eu/consumers/odr. Wolters Kluwer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Inhaltsübersicht

1 Der Käufer hat Anschaffungskosten
- 1.1 Was gehört zu den Anschaffungskosten?
- 1.2 So ermitteln Sie die Anschaffungskosten
- 1.3 So teilen Sie den Kaufpreis auf Gebäude und Grundstück auf
  - 1.3.1 Verkehrswert des Grund und Bodens
  - 1.3.2 Verkehrswert des Gebäudes

2 Der Bauherr hat Herstellungskosten

3 ABC der Herstellungskosten

4 Anschaffungs-/Herstellungskosten sind abschreibbar
- 4.1 Wer darf abschreiben?
- 4.2 Wann beginnt/endet die Abschreibung?
  - 4.2.1 Beginn der Abschreibung
  - 4.2.2 Ende der Abschreibung
- 4.3 Wie darf abgeschrieben werden?
  - 4.3.1 Lineare Abschreibung
  - 4.3.2 Degressive Abschreibung
  - 4.3.3 Außergewöhnliche Abnutzung
  - 4.3.4 Baudenkmäler und Sanierungsgebäude
  - 4.3.5 Restwertabschreibungen
  - 4.3.6 Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten
  - 4.3.7 Geerbte Immobilie
- 4.4 Förderung des Mietwohnungsneubaus durch Sonderabschreibung

5 Teilweise Vermietung: Kauf und Bau steueroptimal finanzieren
- 5.1 Optimierung beim Kauf einer Immobilie
- 5.2 Optimierung beim Bau einer Immobilie

6 Grunderwerbsteuer beim Immobilienkauf
- 6.1 Wann fällt Grunderwerbsteuer an?
- 6.2 Wer zahlt die Grunderwerbsteuer?
- 6.3 Ausnahmen von der Grunderwerbsteuerpflicht
- 6.4 Fälligkeit der Grunderwerbsteuer
- 6.5 Bemessungsgrundlage

6.5.1 Bei Zahlung eines Kaufpreises
6.5.2 Wenn eine Zahlung nicht zugeordnet werden kann
6.6 Steuersatz
6.7 So können Sie die Höhe der Grunderwerbsteuer beeinflussen
6.7.1 Grunderwerbsteuer als Bauherr
6.7.2 Erwerb von sanierungsbedürftigen Gebäuden
6.7.3 Kauf von gebrauchten Eigentumswohnungen
6.7.4 Erschließungskosten

Immobilien kaufen, bauen und vermieten: So optimieren Sie Ihre Steuern

Einführung

Seit der Abschaffung der Eigenheimzulage ist die selbst genutzte Immobilie aus einkommensteuerlicher Sicht nicht mehr relevant. Aus diesem Grund werden wir uns in diesem Beitrag nur noch mit vermieteten Immobilien beschäftigen.

Wenn Sie mit einer Immobilie steuerpflichtige Einnahmen erzielen, sind alle Aufwendungen abziehbar, die damit zusammenhängen. Das ist immer dann der Fall, wenn eine Immobilie ganz oder teilweise vermietet ist.

1 Der Käufer hat Anschaffungskosten

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, Grundbesitz zu erwerben. Meist wird Grund und Boden durch Kauf übertragen. Kaufen können Sie ein Grundstück oder andere Immobilien (Häuser, Wohnungen) durch einen vor einem Notar geschlossenen und von diesem beurkundeten Kaufvertrag oder aber durch einen gleichstehenden Rechtsakt wie die Abgabe des Höchstgebotes und den Zuschlag in einem Versteigerungsverfahren. Auch wenn Sie eine Immobilie von einem Bauträger kaufen, der das Objekt

nach Ihren Vorgaben erstellt, gelten Sie als Käufer und nicht als Bauherr.

1.1 Was gehört zu den Anschaffungskosten?

Egal auf welchem Weg Sie eine Immobilie anschaffen: Sie müssen immer einen Kaufpreis zahlen. Dieser **Kaufpreis** ist die Basis der Ermittlung Ihrer **Anschaffungskosten** der Immobilie. Neben dem direkten Kaufpreis gehören noch **Anschaffungsnebenkosten** dazu. Das sind alle Kosten, die im direkten Zusammenhang mit dem Kaufvertrag und der Eigentumsübertragung stehen, nämlich

- **Notarkosten** für die Beurkundung des Kaufvertrages und eventuell für die Verwaltung des Notaranderkontos,
- **Grunderwerbsteuer** beim Kauf eines bebauten Grundstücks,
- **Gebühren des Grundbuchamtes** für Eigentümerwechsel einschließlich eventueller Gebühren für Auflassungsvormerkung,
- **Maklerprovision** für die Vermittlung des Objekts,
- **Fahrtkosten** im Zusammenhang mit dem erworbenen Objekt,
- **Telefonkosten** im Zusammenhang mit dem erworbenen Objekt,
- **Schätz- und Gutachterkosten,**
- **Gerichtskosten** bei Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren.

Andere Kosten, die nicht direkt dem Objekt zurechenbar sind, können als **Werbungskosten** sofort abgezogen werden. Hierzu gehören z.B. Kosten für die Eintragung einer Grundschuld im Zusammenhang mit einer Kaufpreisfinanzierung.

Erben Sie ein Grundstück, entstehen Ihnen keine Anschaffungskosten, sondern Sie führen die Anschaffungskosten des Erblassers fort.

Anders ist es dagegen zu werten, wenn Sie einen Miterben auszahlen oder eine auf einem Erbteil lastende Schuld mit übernehmen müssen. In diesem Fall entstehen Ihnen als Erben neue, eigene Anschaffungskosten.

Wird eine Immobilie im Rahmen einer **vorweggenommenen Erbfolgeregelung** übertragen, gelten die gleichen Regelungen. Müssen Sie selbst keine Zahlungen für die Übertragung aufbringen, entstehen keine neuen Anschaffungskosten und Sie treten in die Rechtsposition des Übergebers ein, indem Sie steuerlich seine Anschaffungskosten fortschreiben. Müssen Sie dagegen ein **Gleichstellungsgeld** an Geschwister zahlen oder Verbindlichkeiten übernehmen, um von den Eltern eine Immobilie übertragen zu bekommen, entstehen in dieser Höhe neue Anschaffungskosten. Wenn Sie eine Immobilie gegen die Zusage einer **Versorgungsleistung** übernehmen, wird der Barwert dieser Versorgungsleistung zu den Anschaffungskosten gerechnet.

Anschaffungskosten dürfen **nicht** direkt **bei Zahlung** steuerlich angesetzt werden. Da die Kosten im Zusammenhang mit der langfristigen Erzielung von Einkünften stehen, müssen diese Kosten auf die

Nutzungsdauer der Immobilie durch Abschreibungen verteilt werden. Abschreiben können Sie die Kosten für abnutzbare Wirtschaftsgüter. Bei Immobilien bedeutet das, dass nur Kosten im Zusammenhang mit Gebäuden, nicht aber Kosten für Grund und Boden abgeschrieben werden können. Man geht davon aus, dass sich zwar ein Gebäude im Laufe der Zeit abnutzt, ein Grundstück aber keiner Abnutzung unterliegt.

1.2 So ermitteln Sie die Anschaffungskosten

Beim Erwerb einer Immobilie können die Anschaffungskosten nicht in einer Summe steuerlich berücksichtigt werden. Die Kosten sind **aufzuteilen** in die Kosten für die Immobilie selbst, die Kosten für Grund und Boden sowie Kosten für andere Dinge, die zusammen mit einer Immobilie erworben werden, wie beispielsweise eine Einbauküche oder andere Ausstattungsteile der Immobilie (Sauna, Schwimmbad, andere Einbauten).

Die genannten Bestandteile der Immobilie haben eine unterschiedliche Lebensdauer, daher können die Kosten auch in verschiedener Art und Weise geltend gemacht werden. So können Kosten für Grund und Boden nicht abgeschrieben werden, da man davon ausgeht, dass hier kein Verbrauch oder Wertverlust eintritt. Eine Einbauküche dagegen wird nach wesentlich kürzerer Zeit wertlos werden als die Immobilie selbst. Um hier eine Basis für die Abschreibungsberechnung zu erhalten, müssen Sie zunächst den einheitlich gezahlten Kaufpreis auf die verschiedenen Wirtschaftsgüter aufteilen.

Anschaffungskosten bei einem Neubau

Kaufpreis lt. Kaufvertrag (inkl. Erschließungskosten)	
+	eventuelle Aufzahlungen für Sonderwünsche und/oder Kosten für eigene Baumaßnahmen und Einbauten
=	Gesamtkaufpreis
+	Anschaffungsnebenkosten
=	**Anschaffungskosten der Immobilie**
./.	Grund- und Bodenanteil (da nicht abschreibbar)
./.	Kosten für die erstmalige Anlage des Gartens, für Küche, Sauna, Schwimmbecken (werden separat abgeschrieben)
=	**Anschaffungskosten des Gebäudes** (abzuschreiben)

Etwas umfangreicher ist die Ermittlung der Anschaffungskosten, wenn Sie einen Altbau kaufen. Hier können neben dem gezahlten Kaufpreis auch **Schulden des Verkäufers** mit übernommen werden, wodurch zusätzliche Anschaffungskosten entstehen. Nicht zum Kaufpreis gehören dagegen z.B. bereits angesammelte **Instandhaltungsrücklagen,** die bei einer Eigentumswohnung ebenfalls mit übernommen werden.

Darüber hinaus können Ihnen auch nach dem Kauf **nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten** entstehen. Darunter versteht die Finanzverwaltung z.B. kurz nach dem Kauf angefallene Kosten für erhebliche Renovierungen oder Verbesserungen an dem gekauften Objekt.

Anschaffungskosten bei einem Altbau

Kaufpreis lt. Kaufvertrag	
+	eventuell auf den Kaufpreis angerechnete Restschuld eines Hypothekendarlehens
./.	im Kaufpreis enthaltene Anschaffungskosten für selbstständig begünstigte Baumaßnahmen (z.B. bei Baudenkmälern und Gebäuden in Sanierungsgebieten)
./.	im Kaufpreis enthaltene Anschaffungskosten für Einrichtungsgegenstände, Sauna,