

Erik Renk & Till Salewski



DIE BESTEN STEUERSTRATEGIEN FÜR **IMMOBILIEN** INVESTOREN

Wie du mit Immobilien dein Einkommen
steigerst und Steuern sparst

FBV

Einfach umsetzbar

Erik Renk & Till Salewski

DIE BESTEN STEUERSTRATEGIEN FÜR IMMOBILIENINVESTOREN

Erik Renk & Till Salewski

DIE BESTEN STEUERSTRATEGIEN FÜR IMMOBILIENINVESTOREN

Wie du mit Immobilien dein Einkommen
steigerst und Steuern sparst

FBV

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie. Detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Für Fragen und Anregungen

info@finanzbuchverlag.de

Originalausgabe

1. Auflage 2021

© 2021 by Finanzbuch Verlag, ein Imprint der Münchner Verlagsgruppe GmbH

Türkenstraße 89

80799 München

Tel.: 089 651285-0

Fax: 089 652096

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Die im Buch veröffentlichten Ratschläge wurden von Verfasser und Verlag sorgfältig erarbeitet und geprüft. Eine Garantie kann jedoch nicht übernommen werden. Ebenso ist die Haftung des Verfassers beziehungsweise des Verlages und seiner Beauftragten für Personen-, Sach- und Vermögensschäden ausgeschlossen.

Redaktion: Judith Engst

Korrektur: Anne Horsten

Cover/Artwork: Moritz Schaarschmidt

Umschlaggestaltung: Sonja Vallant

Fotos Autoren: Lars Johannsohn

Grafiken im Innenteil: Tobias Prießner

Satz: Carsten Klein, Torgau

Druck: Florjancic Tisk d.o.o., Slowenien

Printed in the EU

ISBN Print 978-3-95972-459-3

ISBN E-Book (PDF) 978-3-96092-868-3

ISBN E-Book (EPUB, Mobi) 978-3-96092-869-0



**Wir produzieren
nachhaltig**
www.m-vg.de

Weitere Informationen zum Verlag finden Sie unter

www.finanzbuchverlag.de

Beachten Sie auch unsere weiteren Verlage unter www.m-vg.de

Inhalt

Einleitung	9
Einführung in das deutsche Steuersystem	15
Progressiver Steuertarif	20
Linearer Steuertarif	21
Deine eigene Situation	23
Dein persönlicher Steuersatz	26
Kostenarten und Einkunftsprognose	31
Echte Kosten	32
Kalkulatorische Kosten	32
Steuerliche Kosten	33
Prognostizierte Einkünfte	35
Die steuerliche Kalkulation hat Vorrang	36
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	41
Einnahmen	42
Werbungskosten	44
Absetzung für Abnutzung – AfA	51
Erhaltungsaufwand – die goldene Gans für Investoren	58
Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten – die korrekte Aufteilung ..	65
Potenziale, die sich aus deinem persönlichen Steuersatz ergeben	75
Steuerfreie Gewinne aus Immobilienverkäufen	75
Gewerblicher Grundstückshandel	82
Baumaßnahmen – die Königsdisziplin eines jeden Privatinvestors!	89
Gesellschaften	101
GbR	101

OHG	102
GmbH & Co. KG	102
Vermögensverwaltende GmbH	105
Steuerfreie Rücklagen (u. a. 6b-Rücklage).....	111
Holding	115
Stiftung	122
Genossenschaft.....	127
Finanzierung	129
Echte Abschnittsfinanzierung.....	131
Unechte Abschnittsfinanzierung	132
Zinsbindung versus variable Finanzierung	133
Cap oder Swap	135
Mitfinanzierung der Modernisierungskosten	136
Bewertung und Kapitaldienstfähigkeit.....	137
Haushaltsrechnung auf Ist-Basis.....	139
Haushaltsrechnung auf Risiko-Basis	143
Vorsicht beim Rentenrisiko	148
Die optimale Tilgung.....	149
Die optimale Zinsbindung.....	150
Verkäuferfinanzierung und weitere Optionen	154
GmbH oder Stiftung als Darlehensnehmer oder -geber	158
Holding oder Stiftung gibt einer operativen GmbH ein Darlehen.....	158
Grundsätzliches zur GmbH-Kreditprüfung	159
Darlehensvertrag – das sollte vereinbart werden	160
Finanzierungsbestätigung	165
Die besten Steuerstrategien für Immobilieninvestoren	167
Buy & Hold	167
Buy & Cash.....	175
Übertragung von Immobilien in die GmbH.....	183
Entwickeln & Halten.....	186
Buy, Fix & Cash	196
Strategiekombinationen Buy-&Hold- und Buy-&-Cash	200
Airbnb und möbliertes Vermieten	203
Denkmalimmobilien und Objekte im Sanierungsgebiet	209
Ehegattenschaukel	216

Strategie für den Ruhestand	218
Mit einer Stiftung hast du es geschafft!.....	220
Das schnelle Geld mit Fix & Flip	223
Co-Investments.....	226
Die Eigenkapital-Strategien.....	229
Rollierendes Eigenkapital.....	233
3+X-Strategie	234
Flip & Weg	237
Vv-Turbo	238
Vorstellung Till und Erik	241
Till Salewski	241
Erik Renk	242
Schluss.....	245
Anhang.....	246

Einleitung

»Niemand auf der Welt zahlt mehr Steuern und Abgaben als der deutsche Single.« Diese Überschrift stammt aus einem Artikel der Zeitschrift *Welt* vom 29. April 2021.* Dieser Aussage lag eine OECD-Auswertung aus dem Jahr 2021 zugrunde. Die OECD ist die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung. Aus der betreffenden Auswertung geht hervor, dass ein Durchschnittsverdiener 38,9 Prozent seines Einkommens für Sozialabgaben und Steuern aufwendet. Konkret bedeutet das, dass ein Durchschnittsverdiener knapp 142 Tage im Jahr nur für seine Abgaben arbeiten geht. Somit bleibt ihm nur ein kleiner Teil für den Vermögensaufbau. In dieser Tretmühle ist es unmöglich, finanziell unabhängig zu werden. Deshalb musst du einen anderen Weg einschlagen – und dieser Weg ist nicht der Weg der »Masse«. Da du dir dieses Buch gekauft hast, nehmen wir an, dass du genau das vorhast. Dabei wollen wir dich unterstützen. Mit dem vorliegenden Buch kannst du die 142 Tage auf nur wenige Tage verkürzen. Denn das Steuerrecht ist bekanntermaßen komplex; aber genau diese Komplexität erlaubt es dir, eine Vielzahl von Regelungen zu nutzen, mit denen du deine Steuerlast massiv verringern kannst.

Der zweite große Punkt sind die Sozialabgaben. Wobei man hier eigentlich von unsozialen Abgaben sprechen muss. Anders als beim Steuersatz, der mit zunehmendem Einkommen steigt, gibt es bei den Sozialabgaben keine Möglichkeiten, den Prozentsatz zu senken, der verlangt wird. Wer mehr als 1.300 Euro brutto (2021) im Monat verdient, muss den vollen Abgabensatz tragen. Was das konkret heißt, siehst du in der folgenden Tabelle:

* <https://www.welt.de/wirtschaft/article230744905/Steuern-und-Sozialabgaben-Niemand-zahlt-mehr-als-der-deutsche-Single.html>

	MONAT	JAHR			
Gehalt	4.000 €	48.000 €			
ABGABEN					
- Rentenversicherung	372 €	4.464 €			
- Arbeitslosenversicherung	48 €	576 €			
- Krankenversicherung	318 €	3.816 €			
- Pflegeversicherung	91 €	1.092 €			
Summe Sozialabgaben	829 €	9.948 €			
STEUERN					
- Solidaritätszuschlag	0 €	0 €			
- Kirchensteuer	0 €	0 €			
- Lohnsteuer	650,25 €	7.803 €			
Summe Steuern	650,25 €	7.803 €			
Netto	2.520,75 €	30.249 €			
ARBEITGEBERBELASTUNG (OHNE U1-, U2-UGLAGEN, BG-ANTEIL)					
Bruttolohn	4.000 €	48.000 €			
+ Rentenversicherung	372 €	4.464 €			
+ Arbeitslosenversicherung	48 €	576 €			
+ Pflegeversicherung	41 €	492 €			
+ Krankenversicherung	318 €	3.816 €			
Gesamt	4.779 €	57.348 €			
ANNAHMEN					
Jahr	Steuerklasse	Freibetrag	Kinder	Kirche	KV-Satz
2021	1	0 €	-	Nein	14,6% + 1,3%

Belastung des Bruttogehalts mit Steuern und Sozialabgaben (pro Monat und pro Jahr)

Ein Lediger ohne Kinder mit einem Gehalt von 4.000 Euro brutto hat netto, also nach Abzügen, 2.520,75 Euro im Monat zur Verfügung. Die Steuerbelastung beträgt im Monat 650,25 Euro, das macht 7.803 Euro im Jahr. Bei einem Arbeitsleben von 40 Jahren summiert sich das auf 312.120 Euro.

Was zudem oft vergessen wird ist, dass der Arbeitgeber zusätzlich zum Bruttogehalt die hälftigen Sozialabgaben abführen muss. So kom-

men nochmal 779 Euro im Monat obendrauf – Geld, das der Arbeitgeber ansonsten auch als Lohn hätte zahlen können. Als Unternehmer rechnet er immer mit den vollen Kosten, die ein Arbeitnehmer verursacht. So beträgt der gesamte Aufwand für 2.520,75 Euro Nettolohn im Monat 4.779,00 Euro. Mit einem durchschnittlichen Gehalt die finanzielle Unabhängigkeit anzustreben, ist so ziemlich die schlechteste Idee, die wir kennen. Zumal das Geld aufhört zu fließen, wenn du nicht mehr aktiv arbeitest.

Welche Erkenntnisse lassen sich jetzt schon daraus gewinnen? Lohnarbeit wird in Deutschland durch Sozialabgaben und Steuern extrem belastet. Dein Gehalt ist aber auch die Eintrittskarte bei der Bank. Deswegen solltest du nicht sofort kündigen. Erst wenn die Mieteinnahmen nachhaltig aus dem Bestand abzüglich aller Kosten für deinen Lebensunterhalt reichen, kannst du den befreienden Schritt wagen und deinen Job aufgeben.

Denn die Zauberformel lautet: Bau dir mit fremdem Geld ein Vermögen auf, bei dem die Rückführung der Schulden ein anderer leistet. Dafür gehen Investoren beträchtliche Risiken ein, die wir in diesem Buch transparent machen wollen.

Ein weiterer Weg besteht darin, dir durch Immobilientransaktionen kurz- oder langfristig ein hohes Nettovermögen aufzubauen, das dir Unabhängigkeit garantiert. In all diesen Strategien ist das Thema Steuern der zentrale Dreh- und Angelpunkt.

Ein weiterer wichtiger Baustein ist die Finanzierung. Oft erleben wir, dass kluge Steuerstrategien erarbeitet werden. Aber leider verweigern die Banken eine Finanzierung. Im schlimmsten Fall sind hohe Kosten entstanden, und bereits gegründete Gesellschaften, Stiftungen oder Genossenschaften müssen wieder aufgelöst werden. Auch im Hinblick auf die vermögensverwaltende GmbH, die sich bei Investoren großer Beliebtheit erfreut, werden oft Kosten vergessen, die die Vorteile zunichtemachen. In diesem Buch wollen wir eine ganzheitliche Perspektive geben. »Wir«, das sind Till und Erik. Till, der seit 2014 in der Finanzverwaltung arbeitet, ist seit 2017 Immobilieninvestor und arbeitet mittlerweile nebenberuflich als Speaker und Autor bei imm lab. Er bringt sein steuerliches Know-how ein. Erik ist Gründer von imm lab. Er unterstützt

seit 2007 Investoren bei der Finanzierung und dem Portfolioaufbau. Er weiß genau, welche Strategien wirklich umsetzbar sind. Mehr über uns und immlab kannst du im Kapitel »Vorstellung von Till und Erik« erfahren.

Bevor wir in das Buch richtig einsteigen, wollen wir dir einige Hinweise mitgeben.

1. Wir haben ein Steuerspar-Tool entwickelt, das es dir ermöglicht, das erworbene Wissen umzusetzen. Oft ist es eine Vielzahl von kleinen Kostenpunkten, die zu einer hohen Steuererstattung führen. Mit unserem Tool lieferst du dem Steuerberater die perfekte Grundlage für deine Steuererklärung. Das Tool kannst du dir kostenlos auf immlab.de/downloads herunterladen.
2. Wir rechnen bei natürlichen Personen und Personengesellschaften mit einem persönlichen Grenzsteuersatz von 42 Prozent. Wie du deinen eigenen Steuersatz ermittelst, wirst du später erfahren. Sollten wir von diesem Steuersatz abweichen, wird das explizit angesprochen.
3. Übungen zu den einzelnen Themen bieten wir in unserem Online-Steuersparkurs auf [immlab](https://immlab.de) an. Wir halten den Onlinekurs für ein geeignetes Medium, um die Anwendung mithilfe von Aufgaben zu lernen. Du findest den Kurs unter der Internetadresse: <https://produkte.immlab.de>.

Der Unterschied zwischen einer hohen oder niedrigen Steuerlast liegt wie immer in deiner finanziellen Bildung und den Menschen, mit denen du dich umgibst. Deswegen ist das Netzwerken parallel dazu für dich das A und O.

Immobilien sind der Schlüssel, der noch fehlt, um die Tür zu einer Senkung der Steuerlast zu öffnen und somit einen effektiven Vermögensaufbau zu betreiben. Natürlich darf dein Tatendrang in der »Formel« nicht fehlen. Denn durch die offene Tür musst du schon selbst gehen.

Wir wünschen dir viel Freude beim Lesen und Umsetzen. Die steuerlichen Zusammenhänge haben wir in diesem Buch möglichst einfach dargestellt und mit anschaulichen Beispielen unterlegt. Wir sind ge-

spannt auf dein Feedback dazu, wie dir das Buch gefallen hat. Das ist das Allerwichtigste für uns. Schreib uns gerne bei Amazon eine Bewertung oder schick uns eine Mail an *info@immlab.de*.

Die besten Investorengrüße aus Flensburg und Leipzig!
Till Salewski und Erik Renk

Einführung in das deutsche Steuersystem

»Nichts in dieser Welt ist sicher, außer dem Tod und den Steuern.«

Während viele Menschen mit diesem Zitat, das angeblich von Benjamin Franklin stammt, ins Lamento der Steuerzahler einstimmen und sich über die hohe Steuerlast in Deutschland echauffieren, steckt für uns Immobilieninvestoren noch viel mehr in diesem Satz.

Um deutlich zu machen, worum es uns geht, möchten wir mit der kurzen Geschichte eines gewöhnlichen Arbeitnehmers in Deutschland starten:

.....

Der durchschnittliche Arbeitnehmer, nennen wir ihn Tim, verdient etwa 4.000 Euro brutto pro Monat. Bei einer wöchentlichen Arbeitszeit von 40 Stunden ergibt dies einen Stundenlohn in Höhe von circa 25 Euro brutto. Nach Abzug von Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen verbleiben 2.520 Euro netto pro Monat. Dies entspricht einem Stundenlohn von circa 15,75 Euro netto.

.....

Du siehst, die Belastung mit Sozialversicherungsbeiträgen und Steuern liegt bei fast 37 Prozent. Doch dem Arbeitgeber ist Tim nicht nur 4.000 Euro im Monat wert. Er führt zusätzlich Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen in Höhe von 779 Euro ab, welche die effektive Belastung noch einmal auf fast 48 Prozent ansteigen lässt.

	MONAT	JAHR			
Gehalt	4.000 €	48.000 €			
ABGABEN					
- Rentenversicherung	372 €	4.464 €			
- Arbeitslosenversicherung	48 €	576 €			
- Krankenversicherung	318 €	3.816 €			
- Pflegeversicherung	91 €	1.092 €			
Summe Sozialabgaben	829 €	9.948 €			
STEUERN					
- Solidaritätszuschlag	0 €	0 €			
- Kirchensteuer	0 €	0 €			
- Lohnsteuer	650,25 €	7.803 €			
Summe Steuern	650,25 €	7.803 €			
Netto	2.520,75 €	30.249 €			
ARBEITGEBERBELASTUNG (OHNE U1-, U2-UGLAGEN, BG-ANTEIL)					
Bruttolohn	4.000 €	48.000 €			
+ Rentenversicherung	372 €	4.464 €			
+ Arbeitslosenversicherung	48 €	576 €			
+ Pflegeversicherung	41 €	492 €			
+ Krankenversicherung	318 €	3.816 €			
Gesamt	4.779 €	57.348 €			
ANNAHMEN					
Jahr	Steuerklasse	Freibetrag	Kinder	Kirche	KV-Satz
2021	1	0 €	-	Nein	14,6% + 1,3%

Belastung des Bruttogehalts mit Steuern und Sozialabgaben (pro Monat und pro Jahr)

Doch wie wirken sich Steuern und Sozialabgaben bei Vermietungseinkünften aus? Während die Belastung als Arbeitnehmer mit jeder Gehaltserhöhung weiter anwächst, kannst du mit vermieteten Immobilien deine Abgabenlast wunderbar nach unten drücken. Sämtliche Aufwendungen, die mit der Absicht entstanden sind, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu erzielen, können steuerlich geltend gemacht werden. Gleichzeitig fallen keinerlei Sozialabgaben auf Mieteinnahmen an.

Es gibt bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung viele steuerlich relevante Themen. Dazu gehören

- ❑ das Absetzen von Arbeitsgeräten (z. B. Laptop, Smartphone, Kamera),
- ❑ die durch die Vermietung veranlassten Kosten für Internet und Telefon,
- ❑ die Kosten für Fachliteratur (z. B. Bücher) und eine entsprechende Ausbildung (z. B. Workshops und Coachings),
- ❑ die richtige Kaufpreisaufteilung,
- ❑ die korrekte Berücksichtigung von Finanzierungs-Nebenkosten und
- ❑ die Königsdisziplin der Baumaßnahmen

Die Immobilie ist der letzte Wert im Privatvermögen, bei dem sich solche Potenziale ergeben. Im Gegensatz zu den Einkünften aus Kapitalvermögen (Kursgewinne von Wertpapieren, Dividenden, Zinsen) können sämtliche Kosten, welche im Rahmen der langfristigen Vermietung entstehen, unbegrenzt als Werbungskosten abgezogen werden. Entsteht dabei ein steuerlicher Verlust, ist er direkt mit anderen Einkunftsarten verrechenbar und führt gegebenenfalls zu einer Steuererstattung.

All diese Themen haben eines gemeinsam: Ihnen wird häufig nicht die angemessene Aufmerksamkeit zuteil. Dass dies ein fataler Fehler sein kann, zeigt erneut Tims Gehaltsabrechnung, die in der folgenden Tabelle dargestellt ist.

MONAT		JAHR			
Gehalt	4.000 €	48.000 €			
ABGABEN					
- Rentenversicherung	372 €	4.464 €			
- Arbeitslosenversicherung	48 €	576 €			
- Krankenversicherung	318 €	3.816 €			
- Pflegeversicherung	91 €	1.092 €			
Summe Sozialabgaben	829 €	9.948 €			
STEUERN					
- Solidaritätszuschlag	0 €	0 €			
- Kirchensteuer	0 €	0 €			
- Lohnsteuer	650,25 €	7.803 €			
Summe Steuern	650,25 €	7.803 €			
Netto	2.520,75 €	30.249 €			
ARBEITGEBERBELASTUNG (OHNE U1-, U2-UGLAGEN, BG-ANTEIL)					
Bruttolohn	4.000 €	48.000 €			
+ Rentenversicherung	372 €	4.464 €			
+ Arbeitslosenversicherung	48 €	576 €			
+ Pflegeversicherung	41 €	492 €			
+ Krankenversicherung	318 €	3.816 €			
Gesamt	4.779 €	57.348 €			
ANNAHMEN					
Jahr	Steuerklasse	Freibetrag	Kinder	Kirche	KV-Satz
2021	1	0 €	-	Nein	14,6% + 1,3%

Tims Gehaltsabrechnung

Wer sich speziell die Jahreswerte in der rechten Spalte ansieht, dem wird klar, welche potenzielle Steuererstattung Tim bisher hat liegen lassen.

Tim kann bis zu 7.803 Euro jährlich vom Fiskus zurückerhalten. Dies ist nicht nur ein beachtlicher Erstattungsbetrag, sondern diese Summe kann vielmehr als passiver Investitionszuschuss für den eigenen Vermögensaufbau betrachtet werden.

Auch bezogen auf Tims Lebenszeit gibt es nichts zu verschenken. Teilt man den jährlichen Erstattungsbetrag durch Tims oben errechneten Stundenlohn von 15,75 Euro netto, entspricht dies einer Arbeitszeit von 495 Stunden pro Jahr. In einer Zeitspanne von zehn Jahren macht das eine Summe von 78.000 Euro aus, und damit eine Arbeitszeit von umgerechnet etwa 2,5 Jahren.

Mit der richtigen Strategie kannst du deine Immobilie aufwerten und höhere Mieten verlangen, während du auf dem Papier Verluste machst und bereits erarbeitete Steuern zurückholst. So refinanziert dir der Staat im Ergebnis einen Großteil deiner Investment-Entscheidungen – vorausgesetzt, du fängst es klug an.

Die steuerliche Betrachtung der eigenen Immobilieninvestments ist die Kernkompetenz eines Investors. Niemand weiß so gut wie du, welche Objekte du akquirieren möchtest, welche Strategie du mit deinen einzelnen Objekten verfolgst und wie deine langfristigen Ziele mit deinem Immobilien-Portfolio aussehen.

Es ist somit zwingend erforderlich, Grundwissen aufzubauen, damit du nicht in die vielen Fallen tappst, die im Steuerdschungel in Deutschland auf dich warten. Uns ist dabei besonders wichtig, dass das absolut nicht bedeutet, auf den Steuerberater zu verzichten. Die wesentlichen Investment-Entscheidungen kannst du nicht delegieren, doch hilft dir dein Steuerberater bei der Umsetzung. Er kennt das geltende Recht viel detaillierter als du und befasst sich tagtäglich mit der neuesten Rechtsprechung. Wichtig ist für dich vor allem, mit deinem Steuerberater zu kommunizieren. Sprich deine Schritte mit ihm ab, bevor du die Dinge einfach umsetzt! Bei Immobilieninvestments steckt hinter jeder Ecke sehr viel Geld. Aber ein kleiner Fehler genügt, und es ist ebenso viel Geld weg!

Bei der Suche nach einem Steuerberater empfehlen wir dir, dich an eine breit aufgestellte Kanzlei zu wenden mit fünf bis 50 Fachleuten aus verschiedenen Bereichen. Dazu zählen in der Regel Steuerberater, Juristen und gegebenenfalls auch Wirtschaftsprüfer. Eine solche Kanzlei hat die nötigen Ressourcen, dich, wenn es hart auf hart kommt, auch im Einspruchs- oder Gerichtsverfahren zu vertreten. Sie kann außer-

dem gegebenenfalls die Haftung für steuerliche Gestaltungsfragen übernehmen, die für dein Investment maßgeblich sind.

Learnings

- ❑ Learning 1: Jeden Euro, den du nicht an den Staat zahlen musst, musst du auch nicht verdienen. Oft vergessen wir, welchen Aufwand wir betreiben, um Einnahmen zu generieren, obwohl wir ebenso viel Geld bereits mit klugen Anlage-Entscheidungen und Strategien sparen könnten.
- ❑ Learning 2: Genau hier treten die Vorteile des oben genannten Franklin Zitates zutage. »Nichts in der Welt ist sicher, außer dem Tod und den Steuern«, das impliziert: Das Steuerrecht verändert sich nur sehr langsam, und wir können die Gesetze und die Rechtsprechung in unser strategisches Kalkül einbeziehen. Im Gegensatz zum Tod sind die Umstände im Steuerrecht dabei sogar noch relativ gut kalkulierbar.

Progressiver Steuertarif

Die Grundlage im deutschen Steuerrecht ist der progressive Steuertarif. Das bedeutet zunächst: Auf den sogenannten Grundfreibetrag fällt keine Steuer an (das sind 9.744 Euro im Jahr 2021). Dieser Grundfreibetrag wird jeder Person ab der Geburt Jahr für Jahr aufs Neue gewährt. Der Grundfreibetrag entspricht dem Existenzminimum (also der Grundsicherung, zu der Nahrungsmittel sowie Kosten der Unterkunft und Heizkosten gehören). Daher wird er analog zu den steigenden Kosten für die Grundsicherung regelmäßig leicht erhöht.

Wachsen deine Einkünfte über den Grundfreibetrag hinaus, so fallen Steuern für jeden hinzuverdienten Euro an. Der Einstiegssteuersatz liegt bei 14 Prozent. Im Anschluss folgt die Progressionszone, in der der Steuersatz mit wachsendem Einkommen bis zum aktuellen Höchstsatz

in Höhe von 42 Prozent steigt. Die Progressionszone beginnt aktuell bei 9.745 Euro und endet bei 57.918 Euro. Jeder hinzuverdiente Euro ab 57.919 Euro wird mit 42 Prozent besteuert. Ab 274.613 Euro fällt die sogenannte »Reichensteuer« mit 45 Prozent an (Stand: 2021).

.....

Beispiel

Du verdienst genau 9.745 Euro, also einen Euro über dem Grundfreibetrag. Es entsteht eine Steuerbelastung von 14 Cent auf diesen einen Euro, der steuerpflichtig ist, sprich der 9.745. Euro. Verdienst du hingegen 57.919 Euro, beträgt die Steuerbelastung 15.189 Euro. Der 57.919. Euro wird mit 42 Cent besteuert.

.....

Linearer Steuertarif

Im Gegensatz dazu existiert auch noch der lineare Steuertarif. Beim linearen Steuertarif gibt es keinen Grundfreibetrag und steigende Steuersätze. Es ist vielmehr eine Art »Flatrate«.

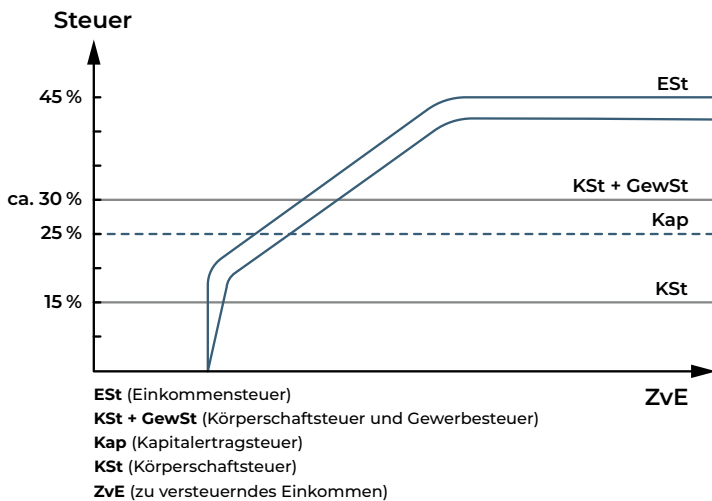
Lineare Steuertarife kommen bei der Körperschaftsteuer und der Kapitalertragsteuer vor. Diese Steuern entfallen nicht auf Personen, sondern auf den Gewinn und die Ausschüttungen von Kapitalgesellschaften wie UGs, GmbHs und AGs.

Unabhängig von der Höhe des zu versteuernden Einkommens fallen bei Kapitalgesellschaften 15 Prozent Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Gewerbesteuer an. Soll ein Teil des Gewinnes einer Kapitalgesellschaft an deren Anteilseigner ausgeschüttet werden, kommt die Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag auf die Ausschüttung hinzu.

Beispiel

Deine GmbH verdient genau 9.745 Euro. Es entsteht eine Körperschaftsteuerbelastung von 1.461 Euro. Verdient deine GmbH hingegen 57.919 Euro, beträgt die Steuerbelastung 8.687 Euro. Im Ergebnis wird jeder Euro mit 15 Cent Körperschaftsteuer belastet. Die Höhe des Gewinns spielt also bei der Höhe des Steuersatzes keine Rolle.

In der folgenden Grafik siehst du die aktuellen deutschen Steuertarife. Es ist deutlich erkennbar, dass der Quadrant links unten am günstigsten ist. Sich dort aufzuhalten, ist durch den Einsatz verschiedener Steuerergestaltungen auch problemlos möglich. Welche Potenziale deine individuelle Situation bietet, erfährst du bei der Lektüre dieses Buches. Für die abschließende Umsetzung empfehlen wir dir die Zusammenarbeit mit einer renommierten Steuerkanzlei.



Die aktuellen deutschen Steuertarife; Abkürzungen: ZvE = zu versteuerndes Einkommen, EST = Einkommensteuer, KSt = Körperschaftsteuer, GewSt = Gewerbesteuer, Kap = Kapitalertragsteuer

Deine eigene Situation

Für Investoren ist es besonders wichtig, sich mit ihrem »persönlichen Steuersatz« auseinanderzusetzen. Es gibt verschiedenste Strategien, die du mit Immobilien verfolgen kannst. Die Steuerbelastung variiert dabei so stark, dass sich bestimmte Objekte gar nicht für dich lohnen oder sogar Probleme in dein bestehendes Portfolio bringen können.

Auf der anderen Seite kannst du die Chancen, die die verschiedenen Steuersätze bieten, allerdings auch nutzen und miteinander kombinieren. Es liegt in deiner Hand, wie viele Steuern du am Ende wirklich zahlen musst. Das siehst du exemplarisch an folgendem Vergleich für Tims Situation:

.....

Tim bekommt von einem Immobilieninvestor ein unschlagbares Angebot und veräußert 2 Jahre nach Anschaffung sein Mehrfamilienhaus mit einem Gewinn in Höhe von 300.000 Euro. Tim plant noch drei weitere Objekte im nächsten Jahr zu veräußern.

Ob das eine gute Idee ist oder Tim am Ende erheblich mehr Steuern zahlen muss, erfährst du im Abschnitt gewerblicher Grundstückshandel.

PRIVATES VERÄUSSERUNGSGESCHÄFT	TIM (NATÜRLICHE PERSON)	TIM GMBH (KAPITALGESELLSCHAFT)
Gesamtgewinn	300.000	300.000
Steuersatz	42%	30%
Steuerbelastung	126.000	90.000
Steuerersparnis		36.000

Privates Veräußerungsgeschäft – bei Immobilien im Privatvermögen ist die Steuerbelastung sehr hoch!

.....

Deine Aufgabe als Investor besteht darin, bei jedem neuen Objekt und für jede Anlage-Entscheidung die Weichen richtig zu stellen. Kaufst du die Immobilie als natürliche Person oder mit einer deiner Firmen? Verwendest du für den Kauf Eigen- oder Fremdkapital? Um hier gegen teure Fehler gewappnet zu sein, liest du dieses Buch und baust dein Wissen stetig aus!

Nun kümmern wir uns erst einmal darum, deinen persönlichen Steuersatz zu ermitteln. Dafür musst du die verschiedenen Einkunftsarten kennen.

Mögliche Einkunftsarten sind im deutschen Steuerrecht:

- ☐ Einkünfte aus nicht selbstständiger Arbeit (Arbeitnehmer)
- ☐ Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft
- ☐ Einkünfte aus Gewerbebetrieb
- ☐ Einkünfte aus selbstständiger Arbeit (Freiberufler)
- ☐ Einkünfte aus Kapitalvermögen (Kursgewinne aus Wertpapieren, Zinsen, Dividenden)
- ☐ Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (Immobilien)
- ☐ Sonstige Einkünfte (Rente, private Veräußerungsgeschäfte)

Wenn du die folgenden Schritte praktisch nachvollziehst und mit deinen Zahlen füllst, wird es dir am Ende deutlich leichter fallen, eine eigene Immobilienstrategie zu finden und steuerlich zu beurteilen.

An dem folgenden Steuerbescheid kannst du erkennen, dass die Berechnung der festzusetzenden Einkommensteuer mit den Einkunftsarten beginnt.