

Checkliste zur Steuerminimierung beim Immobilienerwerb

(Lohnsteuerhilfverein Sachsen e.V. – www.lohi-sachsen.de)

• Wer kauft? – Selbstnutzer / Vermieter / Unternehmer

In manchen Fällen ist die Frage leicht zu beantworten. In einigen Fällen bedarf genau dieser Punkt reiflicher Vorüberlegungen. Erfolgt dies nicht, können erhebliche steuerliche und damit finanzielle Nachteile entstehen, die im nach hinein erfahrungsgemäß nicht reparabel sind. Hierzu eine Auswahl typischer Fragen und Problemstellungen:

- Kaufen die **Eltern** und vermieten sie die Immobilie an die **Kinder**?
- Schenken die Eltern die Immobilie und den Kaufpreis an die Kinder / das Kind?
- Kaufen die Kinder und vermieten an die Eltern?
- Wie sind die Folgen bzw. Vorteile / Nachteile bei einer **Schenkung**, einem **Wohnrecht**, einer **Vermietung** etc. im konkreten Einzelfall.
- Kauf der **Unternehmer** das ganz oder teilweise **betrieblich / beruflich genutzte Objekt** als Privatmann, im Rahmen seines Unternehmens oder soll der Erwerb durch den Ehepartner mit anschließender Vermietung erfolgen.
- Bietet der Erwerb des Objekts durch das Unternehmen (Beispiel **GmbH**) steuerliche Vorteile oder steuerliche Nachteile. Hier kommt es auf den konkreten Einzelfall an. Ein Erwerb betrieblich/beruflich genutzter Immobilien durch das Unternehmen kann erhebliche steuerliche und damit finanzielle Vorteile oder auch Nachteile bringen.
- Soweit der Erwerb im Rahmen einer unternehmerischen Tätigkeit erfolgt ist zwingend im Vorfeld die **Optionsmöglichkeit zur Umsatzsteuer** zu prüfen. Eine Erstattung der Vorsteuerbeträge im Rahmen eines Neubaus kann zu erheblichen Finanzierungsvorteilen und per Saldo einer deutlichen Steuerersparnis führen.

- ## • Kaufvertrag / Grunderwerbsteuer:
- Der Kaufpreis ist auf die Immobilie (Gebäude+Grund und Boden) und das miterworbene Zubehör (Einbauküche, Sauna, Möbel etc.) sowie den Anteil an der erworbenen Instandhaltungsrücklage sachgemäß aufzuteilen. Ggf. eine Bescheinigung der ETW-Verwaltung über den Anteil an der Instandhaltungsrücklage anfordern. Der Wert der Einbaumöbel (Küche / Sauna) ist ggf. zu schätzen (Zeitwert) oder nach Abzug einer Abschreibung von 10% je Jahr vom Neupreis hilfsweise zu ermitteln.

Vorteil: Grunderwerbsteuerersparnis: Steuergegenstand der Grunderwerbsteuer ist das Grundstück und das mit dem Grundstück untrennbar verbundene Haus und das sonstige damit verbundene Inventar. Standardeinbaumöbel wie Küche, Sauna, Kamin, Markise oder Schränke werden von der Grunderwerbsteuer dagegen nicht erfasst.

- ## • Kaufvertrag / Wertgutachten / Gebäudewert:
- Der Kaufpreis zuzüglich der Anschaffungsnebenkosten (Makler, Notar, Amtsgericht u.a.) ist auf den Gebäudeteil und den Grundstücksanteil aufzuteilen. Damit es durch den Ansatz des Verkehrswertes für das Grundstück (Bodenrichtwert) nicht zu einer steuerschädlichen Überbewertung des Grundstücksanteiles kommt, sollten vorhandene Verkehrswertgutachten der Immobilie genutzt werden. Die Kaufpreisaufteilung sollte auch bei einer Selbstnutzung für spätere Zwecke erfolgen.

- **Selbstnutzer:** Steuerlich können hier haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen (§ 35a EStG) geltend gemacht werden. Für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch Handwerksbetriebe beträgt die Förderung 20 % der Aufwendungen (Steuerabzugsbetrag), maximal 1.200€ jährlich (§ 35a Abs. 3 EStG). Der Höchstbetrag wird damit bei Aufwendungen von jährlich 6.000€ erreicht. In die Bemessungsgrundlage für die 20%ige Förderung fließen nur die Arbeitsaufwendungen und nicht die Materialaufwendungen ein. Förderfähig sind die **Arbeits-/Lohnanteile, Fahrtkosten**, etwaige **Maschinen-/Gerätstunden** und die **anteilige Umsatzsteuer**. **Typische hiermit umfasste Handwerkerleistungen sind:** Arbeiten an Innen- und Außenwänden, am Dach, der Fassade, den Garagen etc.; Renovierung/Modernisierung der Fenster, Türen, Elektro- und Sanitärinstallation, den Bodenbelägen etc.; Reparatur und Wartung der Heizungsanlage, Aufzugsanlage, Gas- und Wasserinstallation; Reparatur und Wartung von Geräten des Haushaltes wie der Einbauküche, der Waschmaschine, des Trockners, des Fernsehers, des PC-Systems etc.; Arbeiten zur Gartengestaltung, Außenarbeiten wie Pflastern des Hofes; Aufwendungen für die Überprüfung von Anlagen etc. wie Schornsteinfeger, Kontrolle der Blitzschutzanlagen, Ausrichtung der Antennen / SAT-Anlagen etc. **Wichtig:** Nach Auffassung der Finanzverwaltung sind Herstellungsaufwendungen für etwas Neues nicht begünstigt. Zum Beispiel die Errichtung eines Wintergartens, der erstmalige Ausbau des Dachgeschosses, die Erstellung einer Garage etc. Der Bundesfinanzhof hat diesem widersprochen (BFH v. 13.7.2011, VI R 61/10). Nach Auffassung des BFH kommt es nur darauf an, dass bereits eine Selbstnutzung vorliegt. D.h. das Objekt bewohnt ist. **Tipp:** Insoweit sollte in diesem Fall grundsätzlich auch für Lohnarbeiten zu Herstellungsaufwendungen die Steuervergünstigung beantragt werden. **Tipp:** Vor Überschreitung des Höchstbetrages von 6000€ ggf. die Zahlungen / Aufwendungen auf 2 Jahre verteilen.
- **Die Speditionskosten u.a. für den Umzug in das Eigenheim**, können Sie im Rahmen der haushaltsnahen Dienstleistungen (§35a EStG) ebenso steuermindernd geltend machen. Die Rechnung des Spediteurs etc. ist jedoch per Banküberweisung zu bezahlen.
- **Exakte Flächenaufteilung** bei teilweiser Selbstnutzung und Vermietung bzw. betrieblicher Nutzung. Bei Neubauten evtl. Aufteilung in Wohneigentum
- **Steuerspezifische Finanzierungsstrategie bei teilweiser Selbstnutzung** und Vermietung bzw. betrieblicher Nutzung. Einsatz des Eigenkapitals und der mtl. Tilgungsfähigkeit beim selbstgenutzten Teil (kein Steuerabzug) und nachvollziehbare Zuordnung der Fremdmittel beim vermieteten oder betrieblich genutzten Teil (Vertragsgestaltung im Vorfeld, ggf. im Kaufvertrag!). Dieses Steuersparmodell bedarf eingehender steuerlicher Beratung im Vorfeld um Pannen zu vermeiden. Ideal ist es, wenn die Immobilie in Wohneigentum aufgeteilt wird und für jedes Wohneigentum eine eigene Finanzierung dargestellt werden kann. Beispielsweise: Vollfinanzierung mit niedriger oder keiner Tilgung bei der vermieteten Wohneinheit und Einsatz des Eigenkapitals mit oder ohne teilweiser Finanzierung mit hohem Tilgungsanteil.
- **Bei Fremdvermietung und teilweiser Eigennutzung dem Mieter mietvertraglich die Mitbenutzung** des Gartens, Swimmingpools, der Sauna etc. **erlauben**, soweit ein teilweiser Abzug der Anschaffungs- und Unterhaltskosten steuermindernd geltend gemacht werden soll.

- **Reparaturgrenze bei der Anschaffung von gebrauchten Immobilien in den ersten drei Jahren beachten!** Die Nachholung eines Reparatur-/Instandhaltungsstau sollte in den ersten drei Jahren nach der Anschaffung einer Immobilie auf 15% der Anschaffungskosten des Gebäudeteils begrenzt werden und danach nicht innerhalb von fünf Jahren zu einer Totalsanierung führen. Dies ermöglicht eine Sofortabschreibung des Aufwands gegenüber einer Umqualifizierung als anschaffungsnaher Herstellungsaufwand und Verteilung der Aufwendungen über die Abschreibungsdauer (50 Jahre / 40 Jahre)
- **Aufwendungen zur Instandhaltung** sollten steueroptimiert zur Ausnutzung der Spitzensteuersätze auf bis zu 5 Jahren verteilt werden (§ 82b EStDV).
- **Erhaltungsaufwendungen und Baumaßnahmen die unter die Denkmalförderung** oder Förderung von Baumaßnahmen in Sanierungsgebieten und städtebauliche Entwicklungsbereiche fallen, müssen zur Erzielung der Steuervergünstigung im Vorfeld mit den zuständigen Behörden (Beispiel Denkmalschutzbehörde) abgestimmt und anschließend bestätigt werden (§§ 7h, 7i, 10f EStG).
- **Option zur Umsatzsteuer prüfen**, soweit ganz oder teilweise eine betriebliche Nutzung vorliegt (§ 9 Abs. 1/2 UStG)
- **Photovoltaikanlage:** Soweit die Immobilie zu Wohnzwecken vermietet werden soll und die Installation einer Photovoltaikanlage geplant ist, sollte der Betreiber der Photovoltaikanlage mit dem Immobilieneigentümer nicht identisch sein (Umsatzsteuerproblematik!). Wird die Immobilie beispielsweise durch die Eheleute erworben, so sollte nur ein Ehepartner die Photovoltaikanlage betreiben.

In allen Fällen sollte fachlicher Rat vor einer Investitionsentscheidung eingeholt werden.

Weitere Infos unter www.lohi-sachsen.de

Dieter P. Gonze
Steuerberater

Stand: 18.11.2014

Urheberrechtlich geschützt: Lohnsteuerhilfeverein Sachsen e.V.
Beratungsstellen in Leipzig – Döbeln und Waldheim (Tel. 03431 579 579)