

## Checkliste zur Steuerminimierung beim Immobilienerwerb

- **Kaufvertrag/Grunderwerbsteuer:** Der Kaufpreis ist auf die Immobilie (Gebäude sowie Grund und Boden) und das miterworbene Zubehör (Einbauküche, Sauna, Möbel etc.) sowie den Anteil an der erworbenen Instandhaltungsrücklage sachgemäß aufzuteilen. Gegebenenfalls ist eine Bescheinigung der ETW-Verwaltung über den Anteil an der Instandhaltungsrücklage anzufordern. Der Wert der Einbaumöbel (Küche/Sauna) ist ggf. zu schätzen (Zeitwert) oder nach Abzug einer Abschreibung von 10 % pro 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 Verkehrswerts für das Grundstück (Bodenrichtwert) nicht zu einer steuerschädlichen Überbewertung des Grundstücksanteils 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 Handwerkertätigkeiten sind:** Arbeiten an Innen- und Außenwänden, am Dach, der Fassade, den Garagen etc.; Renovierung/Modernisierung der Fenster, Türen, Elektro- und Sanitärinstallationen, Bodenbeläge etc.; Reparatur und Wartung der Heizungsanlage, Aufzugsanlage, Gas- und Wasserinstallation; Reparatur und Wartung von Geräten des Haushalts 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:

Nicht begünstigt sind Herstellungsaufwendungen für etwas Neues: z.B. die Errichtung eines Anbaus, der erstmalige Ausbau des Dachgeschosses, der Einbau von Fenstern und Türen an Stellen, an denen bisher noch keine waren, etc.

### Praxistipp

Vor Überschreitung des Höchstbetrags von 6.000 € ggf. die Zahlungen/Aufwendungen auf zwei Jahre verteilen.

- **Die Speditionskosten u.a. für den Umzug in das Eigenheim** können Sie im Rahmen der haushaltsnahen Dienstleistungen (§ 35a EStG) ebenfalls 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 monatlichen Tilgungsfähigkeit beim selbstgenutzten Teil (kein Steuerabzug) und nachvollziehbare Zuordnung der Fremdmittel beim vermieteten oder betrieblich genutzten Teil (Vertragsgestaltung im Vorfeld, ggf. im Kaufvertrag!).

- 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-/Instandhaltungsstaus 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 fünf Jahre verteilt werden (§ 82b EStDV).
- **Erhaltungsaufwendungen und Baumaßnahmen, die unter die Denkmalförderung** oder Förderung von Baumaßnahmen in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen fallen, müssen zur Erzielung der Steuervergünstigung im Vorfeld mit den zuständigen Behörden (z.B. 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 und 2 UStG).

4

Stand: 09.10.2013, Dieter P. Gonze, Steuerberater