

Was sollten Sie bei der Anschaffung und Veräußerung von Immobilien steuerlich beachten?

Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,

Immobilien werden meist eher für die langfristige Geldanlage herangezogen. In den letzten Jahrzehnten ließ sich ein starker - offenbar völlig krisenresistenter - Anstieg der Grundstückspreise beobachten. Dieser Trend wird wohl auch in Zukunft anhalten, zumindest innerhalb und in der Nähe von Wachstums- und Zuzugsgebieten.

Neben einer relativ planbaren Rendite haben Mietimmobilien, die im Privatvermögen gehalten werden, den Vorteil, dass ihr Verkauf nach zehn Jahren steuerfrei ist. Selbstgenutzte Immobilien können bereits nach drei Jahren steuerfrei veräußert werden. Diesen Vorteil können Sie z.B. dann nutzen, wenn Ihre unlängst angeschaffte Eigentumswohnung wegen des Nachwuchses schneller zu klein geworden ist als gedacht.

Halten Sie eine Immobilie im Betriebsvermögen, kommen Sie um die Besteuerung des Veräußerungsgewinns hingegen nicht herum. Der Gewinn wird ermittelt, indem die Anschaffungskosten der Immobilie und die Veräußerungskosten vom Veräußerungspreis abgezogen werden. Abschreibungen auf die Immobilie mindern die Anschaffungskosten und erhöhen somit den Veräußerungsgewinn.



Mit Hilfe unserer **Infografik auf der nächsten Seite** können Sie selbst herausfinden, was Sie bei der Anschaffung oder Veräußerung Ihrer Immobilie steuerlich beachten sollten. Bei Rückfragen stehen wir gerne zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Was sollten Sie bei der Anschaffung und Veräußerung von Immobilien steuerlich beachten?

Kennen Sie die Fristen und Berechnungsregeln, können Sie steuerlich optimal kaufen und verkaufen!

Haben Sie die Immobilie nach der Anschaffung Ihrem Privatvermögen zugeordnet?

Ja

Nein



- Sie können die Immobilie **nach zehn Jahren einkommensteuerfrei veräußern**, wenn Sie sie nicht selbst nutzen, sondern vermieten.
- Bei ausschließlicher Selbstnutzung ist ein Verkauf schon **nach drei Jahren** einkommensteuerfrei.
- Ein **Veräußerungsverlust** ist in beiden Fällen steuerlich unbeachtlich.



- Bei Immobilien im Betriebsvermögen ist der **Veräußerungsgewinn immer steuerpflichtig**.
- Verkaufen Sie **innerhalb von fünf Jahren mehr als drei Objekte** (Häuser, Eigentumswohnungen), gelten möglicherweise alle Verkäufe als **gewerblich**. In Ausnahmefällen kann sich die Frist sogar über zehn Jahre erstrecken.



Anschaffung: Grunderwerbsteuer

- Bemessungsgrundlage ist der Wert der Gegenleistung. Hierzu zählt alles, was der Erwerber aufwendet, um Grundstück und Gebäude zu kaufen (i.d.R. der Kaufpreis, aber z.B. auch dem Verkäufer vorbehaltene Nutzungen oder vom Käufer übernommene Maklerkosten).
- Der Kaufpreisanteil für Inneneinrichtung oder Betriebsvorrichtungen bleibt außen vor.
- Der Steuersatz liegt je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 %.
- Schuldner sind beide: Käufer und Verkäufer. Vertraglich wird oft der Käufer zur Zahlung verpflichtet, zahlt er jedoch nicht, kann das Finanzamt auch den Verkäufer in Anspruch nehmen.



Veräußerung: Ermittlung des Gewinns

Veräußerungspreis

- Anschaffungskosten

- Kaufpreis inkl. Nebenkosten, z.B. Grunderwerbsteuer, Gutachter-, Makler-, Notar-, Anwalts- und Grundbuchkosten
- nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten
- vermindert um Abschreibungen (keine Abschreibung bei Selbstnutzung)

- Veräußerungskosten

- z.B. anteilige Notar- und Anwaltskosten des Verkäufers, Grundbuchkosten

= Veräußerungsgewinn



Erhaltungs- und Modernisierungsaufwand oder nachträgliche Herstellungskosten?

- **Erhaltungs- und Modernisierungsaufwand** - das ist z.B. laufender Reparatur-, Pflege- oder Wartungsaufwand - ist **sofort steuerlich abziehbar**.
- **Nachträgliche Herstellungskosten** - das sind z.B. Kosten für eine Aufstockung, einen Anbau bzw. die Vergrößerung der Immobilie oder eine allgemeine Standardhebung - müssen in die **langjährige Abschreibung** einbezogen werden.
- Erhaltungs- bzw. Modernisierungsaufwendungen können zu nachträglichen Herstellungskosten werden, wenn
 - sie innerhalb von drei Jahren nach dem Kauf getätigt werden und
 - die Kosten (netto ohne Umsatzsteuer) zusammen 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen.
- Nachträgliche Herstellungskosten werden beim Verkauf vom Veräußerungspreis abgezogen und mindern so den ggf. steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn.

Bei weiter gehenden Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Bei weiteren Fragen zur Anschaffung und Veräußerung von Immobilien können Sie gerne einen Termin mit uns vereinbaren.