



Kreuztaler Treuhand GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft

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.