

Finanzen - 25.04.2019

Kapitalanlage

Vermögensaufbau - Steuern sparen mit Immobilien

Wer eine Immobilie kauft, um sie zu vermieten, zielt auf zwei Ertragsquellen: Erstens auf die regelmäßigen Mieteinnahmen, die bestenfalls größer sind als die zu leistenden Raten für die Finanzierung des Hauskaufs. Und zweitens auf einen Wertzuwachs, der bei Verkauf der Immobilie realisiert werden soll. Beides bietet Steuervorteile.

von Yvonne Döbler

Themenseiten: [TS Geldanlage \(/geldanlage/158/21461\)](/geldanlage/158/21461) und [TS Immobilien \(/immobilien/158/19816\)](/immobilien/158/19816)



Steuern sparen mit Immobilieninvestments - © SasinParaksa_stock.adobe.com

WEITERE BEITRÄGE ZU DIESEM ARTIKEL

[So sparen Handwerker bei der Gewerbesteuer \(/so-sparen-handwerker-bei-der-gewerbesteuer/150/11/373158\)](/so-sparen-handwerker-bei-der-gewerbesteuer/150/11/373158)

[So stellen Sie eine Selbstanzeige bei Scheinrechnungen \(/so-stellen-sie-eine-selbstanzeige-bei-scheinrechnungen/150/11/375722\)](/so-stellen-sie-eine-selbstanzeige-bei-scheinrechnungen/150/11/375722)

So vermeiden Handwerker Fehler bei der Investition in Betriebsimmobilien (/solide-fundament/150/11/379332)

Wer eine **Immobilie kauft**, um sie zu vermieten, zielt auf zwei **Ertragsquellen**: Erstens auf die regelmäßigen **Mieteinnahmen**, die bestenfalls größer sind als die zu leistenden Raten für die **Finanzierung des Hauskaufs**. Und zweitens auf einen **Wertzuwachs**, der bei Verkauf der Immobilie realisiert werden soll. **Beides bietet Steuervorteile**.

„Die laufenden **Erträge aus Vermietung und Verpachtung** sind als Einkünfte der Einkommensteuer unterworfen“, sagt Georg Redekop. Er ist Geschäftsführender Partner der Redekop & Partner KG in Salzhemmendorf (<https://www.redekopundpartner.de>). Ein Steuervorteil ergibt sich, weil diese Einnahmen nicht vollständig versteuert werden müssen. „Von diesen Einkünften dürfen die **Werbungskosten und Sonderausgaben** abgezogen werden, sodass die tatsächlich zu versteuernden Einkünfte und damit auch die steuerliche Belastung geringer ausfallen“, so der Hinweis von Redekop.

STEUERLICH ANRECHENBARE KOSTEN

Zu den **anrechenbaren Kosten** gehören die Zinsen für die Kreditfinanzierung. Eine hohe Fremdfinanzierung, wie sie bei Immobilienkäufen üblich ist, ist deshalb bei Renditeimmobilien ein Vorteil. Sie vermindern als Werbungskosten den zu versteuernden Anteil der Mieteinnahmen. Achtung: Diese steuerliche Anrechnung ist bei selbstgenutzten Immobilien nicht erlaubt. Außerdem können die **Abschreibungen für Abnutzung (AfA) als Werbungskosten** den Mieteinnahmen gegengerechnet werden. „Bei den AfA handelt es sich um einen pauschalen Ansatz einer Wertminderung des Gebäudes. Dabei wird die Wertminderung jährlich mit zwei Prozent der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Gebäudes angesetzt, was einer unterstellten Lebensdauer von 50 Jahren entspricht“, so Redekop. Der Sinn der AfA ist es, den Wertverfall der Immobilie im Zeitverlauf zu kompensieren. Tatsächlich haben die Grundstücke, auf denen die Immobilien stehen in der Vergangenheit jedoch an Wert gewonnen, so dass die AfA ein echtes Geschenk des Gesetzgebers ist.

Steuerlich abzugsfähig sind ebenfalls tatsächlich anfallende Instandhaltungskosten. Dazu gehören alle **Handwerkerleistungen**, etwa für Malerarbeiten, Sanitäranlagen, Dach- und Fußbodenarbeiten.

RENOVIERUNGSBEDÜRFTIG KAUFEN

Wer seine Immobilie nach dem Kauf erst in einen vermietungsfähigen Zustand bringen muss, **kann die dafür anfallenden Kosten absetzen**. Tipp von Redekop: Dies ist insbesondere in den ersten drei Jahren nach Erwerb interessant. Betragen die **Instandhaltungskosten** in diesem Zeitraum maximal 15 Prozent der Anschaffungskosten, können sie direkt in den anfallenden Jahren abgesetzt werden.“ Der Effekt: Sind die Instandhaltungskosten, etwa im Jahr des Kaufs der Immobilie, höher als die erzielten Mieteinnahmen, ergibt sich eine negative Einnahmensituation, **wodurch die Steuerlast auf andere Einkommensarten**, wie Arbeitslohn, gemindert wird. Aber Achtung: „Betragen die anfallenden Instandhaltungskosten in den ersten drei Jahren nach Erwerb mehr als 15 Prozent der Anschaffungskosten, dann greift in diesem Fall die AfA-Regelung, sodass diese Kosten ebenfalls nur mit den jährlichen zwei Prozent angesetzt werden können“, sagt Redekop.

Die Erwerbskosten, also Grunderwerbsteuer, Maklerprovision und Notar- und Gerichtskosten für die Eigentumsumschreibung, sind ebenfalls Teil der Anschaffungskosten und erhöhen die Berechnungsgrundlage für die AfA.

KEIN INVESTMENT OHNE RISIKO

Wer mit seiner **Immobilie Verluste erzielt**, kann diese nur in Höhe seines **Spitzensteuersatzes** kompensieren. Beträgt dieser beispielsweise 42 Prozent, lassen sich die Verluste auch nur maximal zu 42 Prozent gegenrechnen. „Aus diesem Grund sollte eine Renditeimmobilie nie aus Gründen eines vermeintlichen Steuersparmodells erworben werden. Denn so großzügig die Möglichkeiten der Immobilie als legale Steueroase auch sind, erzielte Verluste lassen sich nie zu 100 Prozent wiederbringen“, warnt Redekop.

GEWINN AM ENDE DES INVESTMENTS

Einen **steuerlichen Extrabonus** erhalten Immobilienbesitzer, wenn sie sich mit Gewinn von ihrem Investment trennen. Der **Veräußerungsgewinn bleibt zu 100 Prozent steuerfrei**, wenn die Immobilie mindestens zehn Jahre im Eigentum des Investors war. Der Zeitraum beginnt mit Unterschrift unter den Notarvertrag. Der lange Anlagehorizont ist ein Muss, um sich die Steuervorteile zu sichern. Die Wartezeit lässt sich aber gut überbrücken, wenn man sich eine statistische Erkenntnis ins Gedächtnis ruft: „Neun von zehn Millionären sind Immobilien-Millionäre“, sagt Redekop.

Noch ein Tipp: Wer mehrere Immobilien besitzt, sollte die Regeln zum gewerblichen Grundstückshandel kennen: Danach ist von einem gewerblichen Grundstückshandel dann nicht auszugehen, wenn innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren maximal drei Objekte verkauft werden. Die Drei-Objekt-Grenze gilt für jeden Ehepartner einzeln. Wer in diesem Zeitraum mehr als drei Objekte veräußert, unterliegt der Gewerbebesteuerung.



© handwerk-magazin.de 2019 - Alle Rechte vorbehalten
