



Immobilie als Kapitalanlage – sinnvolle Tipps!
Was lohnt sich wirklich aus wirtschaftlicher, steuerlicher & rechtlicher Sicht



1. Begrüßung & Einführung
2. Kauf einer Immobilie
 - a. Eigennutzung
 - b. Vermietung
3. Aktuelle Rechtsprechung
4. Ausblick & Schlusswort

Begriffe

- **Sachenrecht**
 - Grundstück
- **Steuerrecht**
 - Grund & Boden
 - Gebäude
- **Umgangssprachlich**
 - Immobilie
 - Objekt

1. Einführung

Unterschied versteuertes versus unversteuertes Geld

Einkommen vor Steuern
→ unversteuertes Geld



Einkommensteuer (ESt)	45,0% (Spitzensteuersatz)
Solidaritätszuschlag (Soli)	5,5%
Kirchensteuer (KiSt)	8,0% (absetzbar!)

→ Maximale Ertragsbelastung knapp unter - 50,- €

Einkommen nach Steuern
→ versteuertes Geld



1. Einführung

3 Varianten der Finanzierung aus steuerrechtlicher Sicht

- Variante 1

Zinsen
Tilgung

versteuertes Geld
versteuertes Geld



- Variante 2

Zinsen
Tilgung

unversteuertes Geld
versteuertes Geld



- Variante 3

Zinsen
Tilgung

unversteuertes Geld
unversteuertes Geld



1. Einführung

Beispiele

- Variante 1

Eigengenutzte Immobilie



- Variante 2

Vermietetes Grundstück



- Variante 3

Vermietete Immobilie



1. Einführung

Wie kann Tilgung mit **unversteuertem Geld** finanziert werden?

- Tilgung der Darlehen- und Abschreibungsbeträge der Immobilie synchronisieren



- **Beispiel mit Abschreibungsdauer**

- | | |
|------------------------------------|--------------|
| a. Gewerbebau in Leichtbauweise | ca. 14 Jahre |
| b. Wohnimmobilie, Baujahr vor 1925 | 40 Jahre |
| c. Wohnimmobilie, Baujahr ab 1925 | 50 Jahre |

1. Einführung

Beispiel:

- Kauf ETW zur Vermietung, Bj. 1950, KP 500 TEUR, DL 400 TEUR zu 1 % Zins
Anteil Grund + Boden 100 TEUR, Anteil Gebäude 400 TEUR, Miete 15 TEUR p.a.

unversteuertes Einkommen	15.000 EUR
./. Abschreibung	8.000 EUR
./. Zins	4.000 EUR
<hr/>	
= zu steuerndes Einkommen	2.000 EUR

Synchronisation AfA mit Tilgungssatz DL => Refinanzierung aus unversteuertem Geld!

1. Einführung

Fazit

Refinanzierung von

- vermieteten Immobilien (Gebäude) aus **unversteuertem Geld** möglich
- von Grundstücken (vermietet oder eigengenutzt) und eigengenutzte Immobilien immer nur aus **versteuertem Geld** möglich

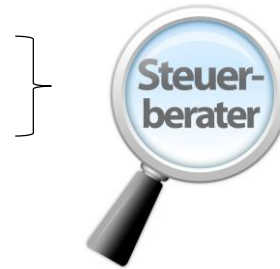


1. Einführung

Gestaltungsmöglichkeiten

a. Optimierung der Grunderwerbssteuer

- Kaufpreisaufteilung im Notarvertrag
- Verteilung des Kaufpreises auf
 - Grund & Boden
 - Gebäude
 - bewegliches Inventar
 - Instandhaltungsrücklagen



Die Aufteilung des Kaufpreises ist für eine spätere Vermietung von großer Bedeutung & wichtig



2a. Kauf einer Immobilie - Eigennutzung

Gestaltungsmöglichkeiten

b. Einheitswertbescheid als Grundlage für die Grundsteuer

c. direkter Steuerabzug bei energetischer Sanierung

- für Maßnahmen welche im Zeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2029 durchgeführt werden
- Gesamtsanierung oder Einzelmaßnahmen wie etwa Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen, Geschossdecken, Erneuerung Fenster u. Außentüren, Heizungsanlage, Einbau Lüftungsanlage, usw.
- Durchführung durch Fachmann wg. Anforderungen an Rechtsverordnung
- Max. Förderhöchstbetrag 40.000 EUR verteilt auf 3 Jahre
 - 7 % der Aufwendungen bzw. max. 14.000 EUR im ersten und zweiten Jahr
 - 6 % der Aufwendungen bzw. max. 12.000 EUR im dritten Jahr

2a. Kauf einer Immobilie - Eigennutzung

Gestaltungsmöglichkeiten

d. Mobilisierung von stillen Reserven in Immobilien

Ausgangssituation

- es ist beabsichtigt, eine Immobilie zur Selbstnutzung zu erwerben
- es existiert schon eine Immobilie, die mehr als 10 Jahre vermietet oder selbst genutzt wird.

Der Verkehrswert dieser Immobilie ist gestiegen bzw. die Restfinanzierung ist deutlich unter dem Verkehrswert der Immobilie

2a. Kauf einer Immobilie - Eigennutzung

Gestaltungsmöglichkeiten

d. Mobilisierung von stillen Reserven in Immobilien

Empfehlung

- Verkauf der bereits existierenden Immobilie innerhalb der Familie.

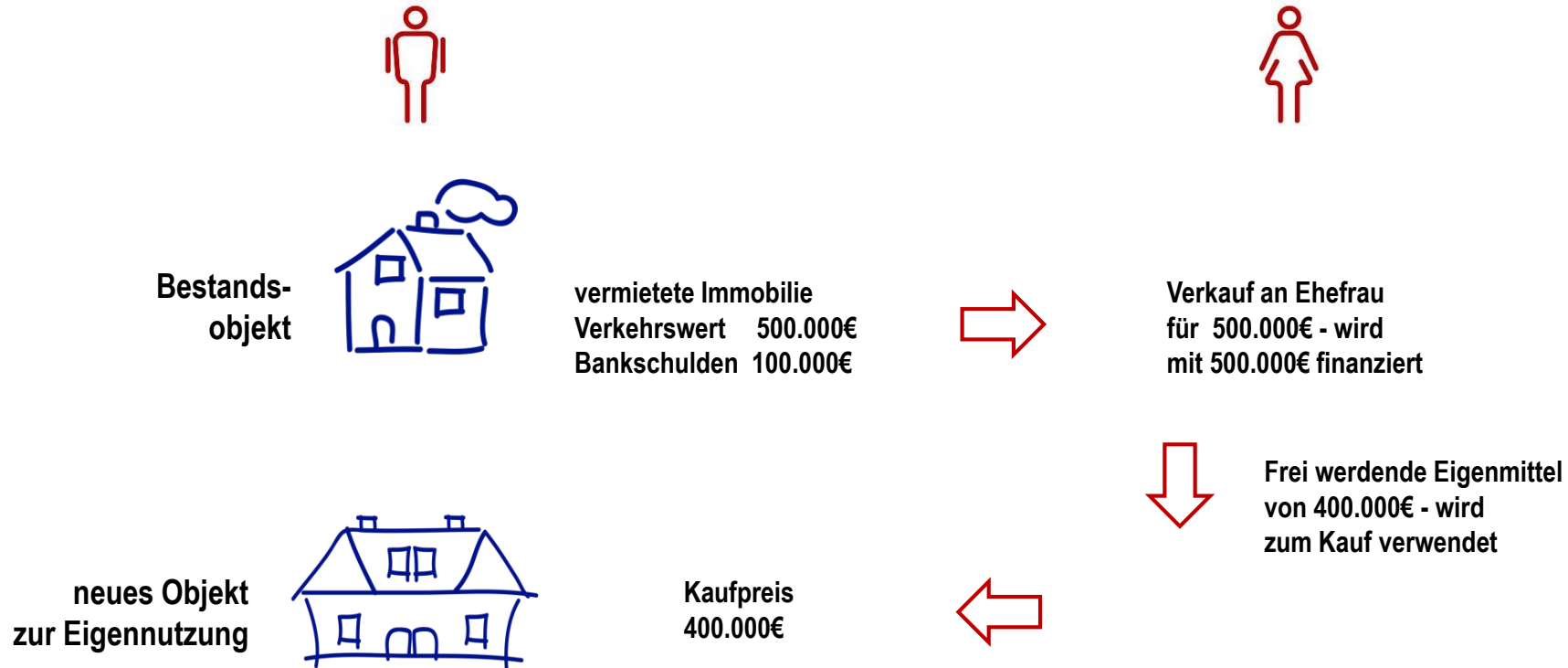
Dadurch wird die existierende Immobilie, die anschließend vermietet wird, mit Fremdkapital belastet und die Eigenmittel (= stille Reserven) stehen für den Erwerb der selbstgenutzten Immobilie zur Verfügung.

2a. Kauf einer Immobilie - Eigennutzung

Gestaltungsmöglichkeiten



d. Mobilisierung von stillen Reserven in Immobilien



2a. Kauf einer Immobilie - Eigennutzung

Gestaltungsmöglichkeiten

d. Mobilisierung von stillen Reserven in Immobilien

Ergebnis

- Schuldzinsen sind von der Einkommensteuer absetzbar
- AfA-Bemessungsgrundlage erhöht sich
- es fällt keine Grunderwerbsteuer an
- Nebenkosten betragen ca. 0,5 bis 1,0 % des Verkehrswertes

2a. Kauf einer Immobilie - Eigennutzung

Fazit

Gestaltungsmöglichkeiten bei eigengenutzten Immobilien:

- Optimierung Grunderwerbsteuer
- Einheitswertbescheid als Grundlage für die Grundsteuer
- direkter Steuerabzug bei energetischer Sanierung
- Mobilisierung stiller Reserven!

2a. Kauf einer Immobilie - Eigennutzung

Gestaltungsmöglichkeiten

a. Optimierung Grunderwerbssteuer & AfA-Bemessungsgrundlage

- Kaufpreisaufteilung im Notarvertrag
- Verteilung des Kaufpreises auf
 - Grund & Boden
 - Gebäude
 - Außenanlagen
(Parkplätze, Umzäunungen, Beleuchtungen, Grünanlagen, etc.)
5 Jahre Holz | 17 Jahre Draht
 - bewegliches Inventar
 - Instandhaltungsrücklagen
- Baujahr beachten



2b. Kauf einer Immobilie - Vermietung

Arbeitshilfe der Finanzverwaltung - Beispiel

Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises			
1) Lage des Grundstücks:	Musterweg 5		
2) Grundstücksart:	gemischt genutzte Grundstücke, Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% bis 75% Wohnen)		
3) Datum des Kaufvertrages:	30.08.2017	4) Kaufpreis in € (Inkl. Nebenkosten):	6.482.789
6) Ursprüngliches Baujahr:	1956	8) Wohn- bzw. Nutzfläche in m ² :	1335
7) ggf. Anzahl Garagenstellplätze:		9) ggf. Anzahl Tiefgaragenstellplätze:	
10) ggf. Mitgeliefertensachen/-Nebensachen:		12) Bodenrichtwert in €/m ² :	7500
11) Grundstücksgröße in m ² :	1030	13) Grundstücksgröße in m ² :	
14) Wert in €/m ² :			

Berechnung:			
Grund und Boden			
Fläche in m ²	1.030	x	Bodenrichtwert in €
		x	7500
		=	7.725.000 €
Bodenwert			7.725.000 €
Gebäude			
THK* €/m ²	524	x	Wohnfläche (bzw. Nutzfläche) in m ²
		x	1335
		=	699.540 €
Gebäudewert			699.540 €
* gerundete Werte einsch. Alterswertminderung und Baupreisindex			
Grundstückssachwert:			8.424.540 €

Kaufpreisaufteilung			
	ermittelte Einzelwerte	Übertragung des Verhältnisses der ermittelten Einzelwerte auf den Kaufpreis	Kaufpreisanteile
Grund und Boden:	7.725.000 € (= 91,60 %)		5.944.050 € (= 91,60 %)
Gebäude:	699.540 € (= 8,31 %)		538.719 € (= 8,31 %)
Summe:	8.424.540 € (= 100 %)		6.482.789 € (= 100 %)

Der Kaufpreis für das vorbeschriebene Grundstück wurde auf den Grund und Boden sowie auf das Gebäude aufgeteilt. Der Aufteilung liegt ein vereinfachtes Verfahren zur Verkehrswertermittlung zu Grunde, das den von der Rechtsprechung aufgestellten Grundsätzen entspricht (vgl. BFH-Urteil vom 10. Oktober 2000 IX R 55/97, BStBl II 2001, 183).

Die typisierten Herstellungskosten (THK) 2010 werden auf Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK) 2010 ermittelt. Die NHK werden als Bundesmittelwerte nach der Sachwertmethode (SW-M) vom 5. September 2012 angesetzt (BAnz AT 18. 10.2012 B 1).

Bei der Ermittlung der typisierten Herstellungskosten (THK) wird hinsichtlich

- der Gebäudeart,
- der Standortmerkmale,
- der laufenden Instandhaltungsmaßnahmen,
- der Alterswertminderung und
- möglicher Sonderbauteile

jeweils von Durchschnittswerten ausgegangen. Die Außenanlagen (einschl. Stellplätze) werden pauschal berücksichtigt. Es handelt sich somit um eine qualifizierte Schätzung.

Weitere Erläuterungen auf der Internetseite des Bundesfinanzministeriums.

Muster GmbH		Acconsis	
Musterweg 5 Notarvertrag/ Teilung vom 30.08.2017 Baujahr 1956			
Teileigentum 4320/10000			
1. Anschaffungskosten		6.482.769,11	
2. Ermittlung der Afa-Bemessungsgrundlage			
a. Ermittlung der %-Sätze nach den Verkehrswerten (Bodenrichtwert 31.12.2017 € 7.500/2,5)			
	qm	BRW : GFZ x (qm)	
Grund und Boden	1.030,00	4.005,00	4.125.150,00 58,41%
Gebäude	1.335,00	2.200,00	2.937.000,00 41,59%
			7.062.150,00 100,00%
b. Verteilung auf den Kaufpreis			
Grund und Boden		3.786.721,47	58,41%
Gebäude		2.696.047,64	41,59%
		6.482.769,11	100,00%
c. Berechnung der Afa			
Gebäude		2.696.047,64	
Garage		0,00	
Jahres- Afa ab 2018		2.696.047,64 x 2 %	53.920,95

2b. Kauf einer Immobilie – Vermietung

Gestaltungsmöglichkeiten

THK* €/m ²	524	x	Wohnfläche (bzw. Nutzfläche) in m ²	1335	=	699.540 €
Gebäudewert						699.540 €
* gerundete Werte einschl. Alterswertminderung und Baupreisindex						
Grundstückssachwert:						8.424.540 €
Kaufpreisaufteilung						
	ermittelte Einzelwerte		Übertragung des Verhältnisses der ermittelten Einzelwerte auf den Kaufpreis	Kaufpreisanteile		
Grund und Boden:	7.725.000 €	(≈ 91,69 %)		5.944.050 €	(≈ 91,69 %)	
Gebäude:	699.540 €	(≈ 8,31 %)		538.719 €	(≈ 8,31 %)	
Summe:	8.424.540 € (100 %)		8.482.769 € (100 %)			
<p>Der Kaufpreis für das vorbezeichnete Grundstück wurde auf den Grund und Boden sowie auf das Gebäude aufgeteilt. Der Aufteilung liegt ein vereinfachtes Verfahren zur Verkehrswertermittlung zu Grunde, das den von der Rechtsprechung aufgestellten Grundsätzen entspricht (vgl. BFH-Urteil vom 10. Oktober 2000 IX R 86/97, BStBl II 2001, 183).</p> <p>Die typisierten Herstellungskosten (THK) 2010 werden auf Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK) 2010 ermittelt. Die NHK werden als Bundesmittelwerte nach der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 angesetzt (BAnz AT 18.10.2012 B1).</p> <p>Bei der Ermittlung der typisierten Herstellungskosten (THK) wird hinsichtlich</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Gebäudeart, • der Standardmerkmale, • der laufenden Instandhaltungsmaßnahmen, • der Alterswertminderung und • möglicher Sonderaufträge 						

Acconsis		
	6.482.769,11	
Bewertungen (Bodenrichtwert 31.12.2017 € 7.500/2,5)		
BRW : GFZ x (qm)		
4.005,00	4.125.150,00	58,41%
2.200,00	2.937.000,00	41,59%
	7.062.150,00	100,00%
	3.786.721,47	58,41%
	2.696.047,64	41,59%
	6.482.769,11	100,00%
	2.696.047,64	
	0,00	
	2.696.047,64 x 2 %	53.920,95

2b. Kauf einer Immobilie - Vermietung

Gestaltungsmöglichkeiten

Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises			
1) Lage des Grundstücks:	Musterweg 5		
2) Grundstücksart:	gemischt genutzte Grundstücke, Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% bis 75% Wohnen)		
3) Datum des Kaufvertrages:	30.08.2017	4) Kaufpreis in € (incl. Nebenkosten):	6.482
5) Ursprüngliches Baujahr:	1956	6) Wohn- bzw. Nutzfläche in m²:	1335
7) ggf. Anzahl Garagenstellplätze:		8) ggf. Anzahl Tiefgaragenstellplätze:	
9) ggf. Miteigentumsanteil - Zähler:		10) ggf. Miteigentumsanteil - Nenner:	
11) Grundstücksgröße in m²:	1030	12) Bodenrichtwert in €/m²:	Bodenrichtwert: 7500
13) Grundstücksgröße in m²:		14) Wert in €/m²:	

Berechnung:			
Grund und Boden			
Fläche in m²	1.030	x	Bodenrichtwert in €
		x	7500
		=	7.725
Bodenwert			7.725
Gebäude			
THK* €/m²	524	x	Wohnfläche (bzw. Nutzfläche) in m²
		x	1335
		=	699
Gebäudewert			699
* gerundete Werte einsch. Alterswertminderung und Baupreisindex			
Grundstückssachwert:			8.424
Kaufpreisaufteilung			
	ermittelte Einzelwerte	Übertragung des Verhältnisses der ermittelten Einzelwerte auf den Kaufpreis	Kaufpreisanteile
Grund und Boden:	7.725.000 € (= 91,60 %)		5.944.050 € (= 91,60 %)
Gebäude:	609.540 € (= 8,31 %)		538.719 € (= 8,31 %)
Summe:	8.424.540 € (= 100 %)		6.482.769 € (= 100 %)

Der Kaufpreis für das vorbezeichnete Grundstück wurde auf den Grund und Boden sowie auf das Gebäude aufgeteilt. Der Aufteilung liegt ein vereinfachtes Verfahren der Verkehrswertermittlung zu Grunde, das den von der Rechtsprechung aufgestellten Grundsätzen entspricht (vgl. BFH-Urteil vom 10. Oktober 2000 (I R 66/97, BStBl II 163)).

Die typisierten Herstellungskosten (THK) 2010 werden auf Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK) 2010 ermittelt. Die NHK werden als Bundesmittelwerte nach Sachwertnormlinie (SW-NL) vom 5. September 2012 angesetzt (BAfz AT 18.10.2012 B1).

Bei der Ermittlung der typisierten Herstellungskosten (THK) wird hinsichtlich:

- der Gebäudeart,
- der Standardmerkmale,
- der laufenden Instandhaltungsmaßnahmen,
- der Alterswertminderung und
- möglicher Sonderbauteile

jeweils von Durchschnittswerten ausgegangen.

Die Außenanlagen (einschl. Stellplätze) werden pauschal berücksichtigt.

Es handelt sich somit um eine qualifizierte Schätzung.

Weitere Erläuterungen auf der Internetseite des Bundesfinanzministeriums.

2b. Kauf einer Immobilie - Vermietung

Muster GmbH		Acconsis	
Musterweg 5 Notarvertrag/ Teilung vom 30.08.2017 Baujahr 1956			
Teileigentum 4320/10000			
1. Anschaffungskosten		6.482.769,11	
2. Ermittlung der Afa-Bemessungsgrundlage			
a. Ermittlung der %-Sätze nach den Verkehrswerten (Bodenrichtwert 31.12.2017 € 7.500/2,5)			
	qm	BRW : GFZ x (qm)	
Grund und Boden	1.030,00	4.005,00	4.125.150,00 58,41%
Gebäude	1.335,00	2.200,00	2.937.000,00 41,59%
			7.062.150,00 100,00%
b. Verteilung auf den Kaufpreis			
Grund und Boden		3.786.721,47	58,41%
Gebäude		2.696.047,64	41,59%
		6.482.769,11	100,00%
c. Berechnung der Afa			
Gebäude		2.696.047,64	
Garage		0,00	
Jahres- Afa ab 2018		2.696.047,64 x 2 %	53.920,95

Gestaltungsmöglichkeiten

b. Einheitswertbescheid als Grundlage für die Grundsteuer

c. Anschaffungsnahe Aufwendungen

- Sofern die **Reparatur- & Instandhaltungskosten** in den **ersten 3 Jahren nach dem Immobilienerwerb 15% des Gebäude-Kaufpreises (ohne Grundstück)** übersteigen, können die Aufwendungen **nicht als Werbungskosten** abgezogen werden. 

Diese Aufwendungen werden dann **auf das Gebäude aktiviert** und **über 50 bzw. 40 Jahre abgeschrieben**.

Diese Vorschrift wird sehr eng ausgelegt.

2b. Kauf einer Immobilie - Vermietung

Gestaltungsmöglichkeiten

c. Anschaffungsnahe Aufwendungen



Anschaffungsnahe Herstellung

Im Beispiel erwirbt ein Käufer eine Mietimmobilie im Wert von 175 000 Euro. Modernisiert er das Objekt, muss er die 3-Jahres-Frist und die 15-%-Grenze beachten:

Kaufpreis in Euro		175 000
Kaufpreis laut Notarvertrag		175 000
Anschaffungsnebenkosten	12 %	21 000
Anschaffungskosten	100 %	196 000
Grundstücksanteil am Kaufpreis	20 %	39 200
Gebäudeanteil	80 %	156 800
max. Instandhaltungsaufwand	15 %	23 520

Beträge in Euro, Quelle: BVL e.V.

Quelle: FOCUS Spezial Nr. 1 - Feb./ März 2018, Seite 46

2b. Kauf einer Immobilie - Vermietung



Empfehlung

- Wer die Aufwendungen geschickt verteilt und mit der **Renovierung erst 3 Jahre nach dem Erwerb** beginnt, kann die danach **anfallenden Aufwendungen in voller Höhe als Werbungskosten absetzen**.

In einem Urteil des BFH akzeptierten die Richter Sanierungsaufwendungen, die das Siebenfache der Gebäudeanschaffungskosten betragen.

2b. Kauf einer Immobilie - Vermietung

Gestaltungsmöglichkeiten

INSIDER!

Empfehlung

Clevere Sanierung

Im Beispiel kauft ein Kapitalanleger eine vermietete sanierungsbedürftige Immobilie mit mittlerem Standard (Kaufpreis ohne Grund und Boden: 100 000 Euro). In den ersten drei Jahren führt er nur geringe Reparaturen aus. Nach drei Jahren lässt er das Objekt für insgesamt 700 000 Euro generalsanieren, ohne aber den Standard der Wohnung insgesamt zu heben. Die Sanierungskosten sind als Werbungskosten abziehbar. Je höher der Grenzsteuersatz, desto höher die Steuerersparnis.

Quelle: FOCUS Spezial Nr. 1 - Feb./ März 2018, Seite 47

vermietete Immobilie	Renovierung 3 Jahre nach Kauf
Kaufpreis (ohne Grund und Boden)	100 000 Euro
Sanierungskosten	700 000 Euro
Werbungskosten-Sofortabzug/Steuerersparnis ¹⁾	294 000 Euro
oder Werbungskostenabzug verteilen auf 2-5 Jahre/Steuerersparnis ¹⁾ (bei 5 Jahren pro Jahr)	58 800 Euro

¹⁾Grenzsteuersatz: 42 %



2b. Kauf einer Immobilie - Vermietung

Gestaltungsmöglichkeiten

Abgrenzung Herstellungsaufwand versus Erhaltungsaufwand



Wesentliche Verbesserung: Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die für sich allein noch als Erhaltungsmaßnahmen zu beurteilen wären und folglich unter den Werbungskostenabzug fallen, können in ihrer Gesamtheit zu einer wesentlichen Verbesserung eines Wohngebäudes führen, was steuerlich gravierende Auswirkungen hat. Die wesentliche Verbesserung ist anhand folgender Kriterien zu beurteilen:

(1) Zunächst ist zu prüfen, ob ein Gebäude überhaupt funktionsbereit, also vermietbar, ist. Müssen Aufwendungen getätigt werden, um ein Gebäude erst vermietbar zu machen, so stellen diese Aufwendungen unabhängig von ihrer Höhe immer Herstellungskosten dar.

(2) Ist das Gebäude bereits vermietet, gilt: Übliche Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen – also die bloße Instandsetzung vorhandener Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen, der Fußbodenbeläge, der Fenster und der Dacheindeckung – sind in der Regel sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen. Jedoch können solche Maßnahmen in ihrer Gesamtheit zu einer wesentlichen Verbesserung führen, wenn dadurch der Gebrauchswert (das Nutzungspotenzial) des Gebäudes gegenüber dem ursprünglichen Zustand (dem Zustand im Zeitpunkt des Erwerbs) deutlich erhöht wird (BFH, Az. IX R 39/97).

2b. Kauf einer Immobilie - Vermietung

Abgrenzung Herstellungsaufwand versus Erhaltungsaufwand

- **Heizung | Sanitär | Elektro | Fenster**
3 der 4 Kernbereiche müssen jeweils zu einer Standarderhöhung des Gebrauchswerts führen
- **Standards**
laut BFH/
Finanzverwaltung

Sehr einfacher Standard: Dieser wird in der Regel in folgenden Fällen angenommen: Das Bad besitzt kein Handwaschbecken. Das Bad ist nicht beheizbar. Eine Entlüftung ist im Bad nicht vorhanden. Die Wände im Bad sind nicht überwiegend gefliest. Die Badewanne steht ohne Verblendung frei im Raum. Es ist lediglich ein Badeofen vorhanden. Die Fenster haben nur eine Einfachverglasung. Es ist eine technisch überholte Heizungsanlage vorhanden (z. B. Kohleöfen). Die Elektroversorgung ist unzureichend.

Mittlere Standard: Mittlerer Standard liegt dann vor, wenn die zentralen Ausstattungsmerkmale durchschnittlichen und selbst höheren Ansprüchen genügen.

Luxussanierung: Sehr anspruchsvoller Standard, auch als „Luxussanierung“ bezeichnet, liegt vor, wenn nicht nur das Zweckmäßige, sondern das Mögliche, vor allem durch den Einbau außergewöhnlich hochwertiger Materialien, realisiert wurde.

2b. Kauf einer Immobilie - Vermietung

Abgrenzung Herstellungsaufwand versus Erhaltungsaufwand

- es empfiehlt sich, zum **Zeitpunkt des Erwerbs** eine **Fotodokumentation** vom Gebäude zu erstellen, insbesondere der zentralen **Ausstattungsmerkmalen** (**Heizung, Sanitär, Elektro & Fenster**)
- Ziel der Dokumentation ist es, den ursprünglichen **mittleren Standard belegen zu können**

**UNSER
TIPP!**



Weitere Empfehlungen

- Verkauf der renovierten Immobilie nach insgesamt 10 Jahren
- **Konsequenz**
die **gesamten Sanierungskosten** können **sofort als Werbungskosten abgezogen werden**. Die mit der Sanierung verbundene **Wertsteigerung kann dann nach weiteren 7 Jahren** durch den Verkauf **steuerfrei realisiert** werden.
- Finanzierung über Angehörigendarlehen

2b. Kauf einer Immobilie - Vermietung

Gestaltungsmöglichkeiten

INSIDER!

d. Sonder-AfA für Mietwohnungsneubau

- Sonder-AfA für **neuen Wohnraum** (gilt nicht für Renovierungen)
- Sonder-AfA beträgt 5% über einen Zeitraum von vier Jahren, zusätzlich zur linearen AfA in Höhe von 2 %, also **insgesamt 7% in den ersten 4 Jahren**
- **Voraussetzungen:**
- Anschaffungs-/Herstellungskosten **max. 3.000 € je qm Wohnfläche**
- Grundlage für die **Sonder-AfA sind max. 2000 € je qm Wohnfläche**
- Bauantrag/Bauanzeige nach dem 31.08.2018 und vor dem 01.01.2022
- Sonder-Afa letztmalig im Jahr 2026

2b. Kauf einer Immobilie - Vermietung

Gestaltungsmöglichkeiten

INSIDER!

Beispiel:

- Ein Mietshaus hat Herstellungskosten für das Gebäude von 400.000 € bei 150 qm Wohnfläche. Der qm-Preis beträgt somit 2.667 € und liegt im Rahmen der Höchstgrenze von 3.000 € je qm.
- Grundlage für die Sonder-AfA sind allerdings höchstens 2.000 € je qm. Damit liegt die Bemessungsgrundlage für die Sonder-AfA lediglich bei 300.000 €.
- jährliche Sonder-AfA beträgt somit 15.000 € in den ersten vier Jahren
- Reguläre AfA 2 % => somit 8.000 €
- Aufwand in den ersten 4 Jahren => 92.000 €

2b. Kauf einer Immobilie - Vermietung

Gestaltungsmöglichkeiten

- **Kann die Arbeitshilfe des BMF zur Aufteilung des Gesamtpreises herangezogen werden**

BFH- Beschluss vom 21.01.2020

- **Neue Bodenrichtwerte zum 31.12.2020**

Schenkungen noch im alten Jahr vornehmen

3. Aktuelle Rechtsprechung

Fazit

So sehen Sie Ihr Haus.



So sieht es
ein Käufer.



So sieht es der
Wertgutachter.



So sieht es
die Bank.



...und so sieht
das Finanzamt
Ihr Haus.



4. Ausblick & Schlusswort

Danke.



Kontakt:

Klaus Nützl

Dipl.-Bankbetriebswirt (BA) – Leitung Immobilien- & Finanzberatung

Telefon: +49 (89) 547143

E-Mail: k.nuetzl@acconsis.de

ACCONSIS · Schloßschmidstraße 5 · 80639 München

Disclaimer | Haftungsausschluss

Alle Informationen in diesem Vortrag sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Die Autoren weisen jedoch darauf hin, dass sie keine Haftung für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit übernehmen. Insbesondere ersetzt dieser Vortrag keine rechtliche Beratung im Einzelfall.