

Immobilienberatung

Niedrig-Zins:

In den letzten Jahren sind die Immobilienpreise in Deutschland um ca. 30 % gestiegen. Der Grund liegt in der aktuellen Niedrigzinspolitik der EZB. Aus diesem Grund häufen sich die Fragen zur eigenen Immobilie und was gilt es zu beachten.

Bewertung:

Es gibt unterschiedliche Aspekte beim Kauf einer Immobilie zu beachten. Handelt es sich um eine Fremdvermietung, Vermietung an nahe Angehörige oder Eigennutzung. Wir können Ihnen bei der Planung und der Verwaltung der eigenen Immobilie helfen.

Finanzieren oder Investieren:

Um eine Immobilie zu planen oder in Immobilien zu investieren, ist es von Vorteil die Situation im Vorfeld rechnerisch zu kalkulieren. Wir können Ihnen dabei helfen Ihre Immobilie steuerlich zu optimieren.

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer ist eine Ländersteuer, welche an die Gemeinden weitergeleitet wird. Die Steuersätze liegen in Deutschland zwischen 3,5 % und 6,5 % des Kaufpreises.

-3,5 % Bayern (Regensburg) und Sachsen

-4,5 % Hamburg

-5,0 % Rheinland-Pfalz, Bremen, Brandenburg, Baden-Württemberg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt, Thüringen und Niedersachsen

-6,0 % Berlin und Hessen

-6,5 % Saarland, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein

Die Grunderwerbsteuer trägt normalerweise der Käufer. Im Falle der Vermietung kann der Käufer die Grunderwerbsteuer zu den Anschaffungskosten hinzurechnen. Die Grunderwerbsteuer erhöht damit den Kaufpreis einer Immobilie und wird über die Laufzeit von normalerweise 50 Jahren abgeschrieben.

Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine Gemeindesteuer und zählt zu den laufenden Werbungskosten. Die Grundsteuer mindert dadurch jährlich die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Die Höhe der Grundsteuer wird über einen Hebesatz von der jeweiligen Kommune festgelegt. Ein Ansatz bei der selbstgenutzten Immobilie ist nicht möglich.

Eigennutzung

Bei der selbstbewohnten Eigentumswohnung oder Haus fallen die steuerlichen Vorteile wesentlich geringer aus. Ein Abzug der Werbungskosten ist nicht möglich. Die einzigen Kosten die in diesem Falle steuerlich gelten gemacht werden können sind Haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerksleistungen. Hierunter fallen unter anderem der Kaminkehrer, der Gärtner und derjenige, der Reparaturen am Haus durchführt.

Zu beachten ist jedoch, dass lediglich die geleisteten Stunden von der Steuer abgesetzt werden, jedoch nicht die Materialkosten.

Haushaltsnahe Dienstleistungen sind begrenzt auf 20 % der Lohnkosten und maximal 4.000,00 pro Veranlagungszeitraum.

Anlage V - Fremdvermietung

Bei der Fremdvermietung von einer Eigentumswohnung oder einem Haus, können alle Kosten die für die jeweilige Vermietung anfallen bei der Einkommensteuererklärung als Werbungskosten angesetzt werden.

Die typischen Werbungskosten einer vermieteten Immobilie sind:

- Schuldzinsen (Zinsen für das Darlehen, jedoch nicht die Tilgung)
- Telefonkosten die in Verbindung mit der Immobilie entstehen
- Abschreibung der Anschaffungskosten (Notar, Grunderwerbsteuer, Makler, usw.)
- Fahrtkosten zur Besichtigung oder zur Eigentümerversammlung
- Bürokosten
- Grundsteuer
- Heizkosten
- Versicherung
- Verwalterkosten

Nicht absetzbar ist die Zuführung zu den Rücklagen, die im Rahmen des Hausgeldes gezahlt werden.

Zu beachten bei der Fremdvermietung ist, dass ein ordnungsgemäßer Mietvertrag vorliegt.

Anlage V - Vermietung an nahe Angehörige

Bei der Vermietung an nahe Angehörige gelten grundsätzlich die selben Regelungen wie bei einer Fremdvermietung. Es gibt jedoch bei der Vermietung an nahe Angehörige eine Ausnahme und das ist die 66 % Regelung. Diese Regelung besagt, dass die Miete, die der nahe Angehörige an den Vermieter bezahlen muss, mindestens 66 % der ortsüblichen Miete betragen muss. Sollte die Miete darunter liegen, kann der Werbungskostenabzug teilweise oder komplett entfallen.

Daher gilt auch bei der Vermietung an nahe Angehörige, dass ein ordnungsgemäßer Mietvertrag vorliegt und das die Miete ortsüblich ist. Es eignet sich daher, regelmäßig den Mietspiegel der Gemeinde zu überprüfen, damit es keine bösen Überraschungen gibt.

Nahe Angehörige im Sinne der Steuergesetze sind Verwandte (Eltern, Kindern, Ehefrau, Ehegatte, Enkel) oder auch Personen, die in einer Abhängigkeit zum Steuerpflichtigen stehen.

Anlage V - Wie setzt sie sich zusammen?

Die Anlage V ist die Anlage für Vermietung und Verpachtung. Die Anlage V setzt sich aus den Einnahmen (Miete) und den Ausgaben (Werbungskosten) zusammen.

Die Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung setzt sich wie folgt zusammen:

Einnahmen Kaltmiete (Miete oder auch Mietzins)

+ Nebenkostenvorauszahlungen (Wasser, Strom, Heizung, usw.)

= Summe der Einnahmen

- Werbungskosten (Abschreibungen, Schuldzinsen, Heizung, Versicherung, Fahrtkosten usw.)

= Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung