

Checkliste zur Steuerminimierung beim Immobilienerwerb

- **Kaufvertrag / Grunderwerbsteuer:** Der Kaufpreis ist auf die Immobilie (Gebäude+Grund und Boden) und das miterworbene Zubehör (Einbauküche, Sauna, Möbel etc.) sowie den Anteil an der erworbenen Instandhaltungsrücklage sachgemäß aufzuteilen. Ggf. eine Bescheinigung der ETW-Verwaltung über den Anteil an der Instandhaltungsrücklage anfordern. Der Wert der Einbaumöbel (Küche/Sauna) ist ggf. zu schätzen (Zeitwert) oder nach Abzug einer Abschreibung von 10% je Jahr vom Neupreis hilfsweise zu ermitteln.
Vorteil: Grunderwerbsteuerersparnis: Steuergegenstand der Grunderwerbsteuer ist das Grundstück und das mit dem Grundstück untrennbar verbundene Haus und das sonstige damit verbundene Inventar. Standardeinbaumöbel wie Küche, Sauna, Kamin, Markise oder Schränke werden von der Grunderwerbsteuer dagegen nicht erfasst.
- **Kaufvertrag / Wertgutachten / Gebäudewert:** Der Kaufpreis zuzüglich der Anschaffungsnebenkosten (Makler, Notar, Amtsgericht u.a.) ist auf den Gebäudeteil und den Grundstücksanteil aufzuteilen. Damit es durch den Ansatz des Verkehrswertes für das Grundstück (Bodenrichtwert) nicht zu einer steuerschädlichen Überbewertung des Grundstücksanteiles kommt, sollten vorhandene Verkehrswertgutachten der Immobilie genutzt werden. Die Kaufpreisaufteilung sollte auch bei einer Selbstnutzung für spätere Zwecke erfolgen.
- **Selbstnutzer:** Steuerlich können hier haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen (§ 35a EStG) geltend gemacht werden. Für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch Handwerksbetriebe beträgt die Förderung 20 % der Aufwendungen (Steuerabzugsbetrag), maximal 1.200€ jährlich (§ 35a Abs. 3 EStG). Der Höchstbetrag wird damit bei Aufwendungen von jährlich 6.000€ erreicht. In die Bemessungsgrundlage für die 20%ige Förderung fließen nur die Arbeitsaufwendungen und nicht die Materialaufwendungen ein. Förderfähig sind die **Arbeits-/Lohnanteile, Fahrtkosten, etwaige Maschinen-/Gerätestunden** und die **anteilige Umsatzsteuer. Typische hiermit umfasste Handwerkerleistungen sind:** Arbeiten an Innen- und Außenwänden, am Dach, der Fassade, den Garagen etc.; Renovierung/Modernisierung der Fenster, Türen, Elektro- und Sanitärinstallation, den Bodenbelägen etc.; Reparatur und Wartung der Heizungsanlage, Aufzugsanlage, Gas- und Wasserinstallation; Reparatur und Wartung von Geräten des Haushaltes wie der Einbauküche, der Waschmaschine, des Trockners, des Fernsehers, des PC-Systems etc.; Arbeiten zur Gartengestaltung, Außenarbeiten wie Pflastern des Hofes; Aufwendungen für die Überprüfung von Anlagen etc. wie Schornsteinfeger, Kontrolle der Blitzschutzanlagen, Ausrichtung der Antennen / SAT-Anlagen etc. **Wichtig:** Nicht begünstigt sind Herstellungsaufwendungen für etwas Neues. Zum Beispiel die Errichtung eines Anbaues, der erstmalige Ausbau des Dachgeschosses, Einbau von Fenstern und Türen an deren Stelle bisher noch keine waren etc.. **Tipp:** Vor Überschreitung des Höchstbetrages von 6000€ ggf. die Zahlungen / Aufwendungen auf 2 Jahre verteilen.
- **Die Speditionskosten u.a. für den Umzug in das Eigenheim,** können Sie im Rahmen der haushaltsnahen Dienstleistungen (§35a EStG) ebenso steuermindernd geltend machen. Die Rechnung des Spediteurs etc. ist jedoch per Banküberweisung zu bezahlen.
- **Exakte Flächenaufteilung** bei teilweiser Selbstnutzung und Vermietung bzw. betrieblicher Nutzung. Bei Neubauten evtl. Aufteilung in Wohneigentum

- **Steuerspezifische Finanzierungsstrategie bei teilweiser Selbstnutzung** und Vermietung bzw. betrieblicher Nutzung. Einsatz des Eigenkapitals und der mtl. Tilgungsfähigkeit beim selbstgenutzten Teil (kein Steuerabzug) und nachvollziehbare Zuordnung der Fremdmittel beim vermieteten oder betrieblich genutzten Teil (Vertragsgestaltung im Vorfeld, ggf. im Kaufvertrag!).
- **Bei Fremdvermietung und teilweiser Eigennutzung dem Mieter mietvertraglich die Mitbenutzung** des Gartens, Swimmingpools, der Sauna etc. **erlauben**, soweit ein teilweiser Abzug der Anschaffungs- und Unterhaltskosten steuermindernd geltend gemacht werden soll.
- **Reparaturgrenze bei der Anschaffung von gebrauchten Immobilien in den ersten drei Jahren beachten!** Die Nachholung eines Reparatur-/Instandhaltungsstau sollte in den ersten drei Jahren nach der Anschaffung einer Immobilie auf 15% der Anschaffungskosten des Gebäudeteils begrenzt werden und danach nicht innerhalb von fünf Jahren zu einer Totalsanierung führen. Dies ermöglicht eine Sofortabschreibung des Aufwands gegenüber einer Umqualifizierung als anschaffungsnaher Herstellungsaufwand und Verteilung der Aufwendungen über die Abschreibungsdauer (50 Jahre / 40 Jahre)
- **Aufwendungen zur Instandhaltung** sollten steueroptimiert zur Ausnutzung der Spitzensteuersätze auf bis zu 5 Jahren verteilt werden (§ 82b EStDV).
- **Erhaltungsaufwendungen und Baumaßnahmen die unter die Denkmalförderung** oder Förderung von Baumaßnahmen in Sanierungsgebieten und städtebauliche Entwicklungsbereiche fallen, müssen zur Erzielung der Steuervergünstigung im Vorfeld mit den zuständigen Behörden (Beispiel Denkmalschutzbehörde) abgestimmt und anschließend bestätigt werden (§§ 7h, 7i, 10f EStG).
- **Option zur Umsatzsteuer prüfen**, soweit ganz oder teilweise eine betriebliche Nutzung vorliegt (§ 9 Abs. 1/2 UStG)

Dieter P. Gonze
Steuerberater

Stand: 9.10.2013

Copyright by Gonze & Schüttler AG – Steuerberatungsgesellschaft - www.steuer-gonze.de