



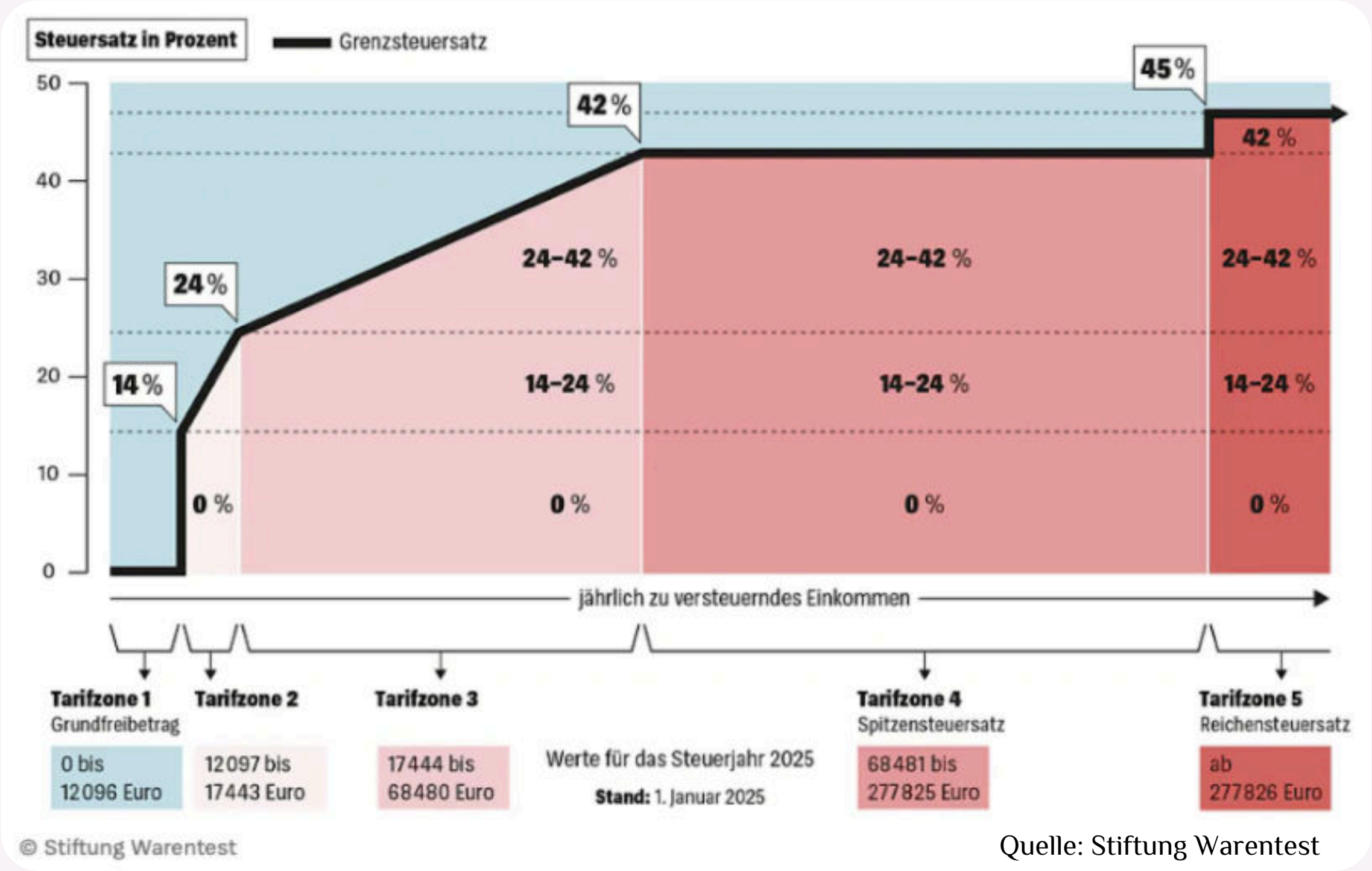
MODUL 7

Wie du Steuern sparst

WIE DU STEUERN SPARST



PROGRESSIONSKURVE



Wer mehr verdient, zahlt mehr Steuern.

MODUL 7: WIE DU STEUERN SPARST

WARUM IMMOBILIEN LUKRATIV SIND



- Mit Immobilien kannst du Steuern wieder zurückholen!
- Gesparte Steuern dienen als zusätzliches Eigenkapital für deinen Vermögensaufbau!
- Und mit diesem angesparten EK kannst du deine nächste Immobilie kaufen!



MODUL 7: WIE DU STEUERN SPARST

DISCLAIMER

Inhalte der Präsentation beziehen sich auf allgemeine Sachverhalte und ersetzen keine Steuerberatung. Die steuerlichen Rahmenbedingungen sind immer im Einzelfall zu überprüfen und können ggf. von dem Inhalt abweichen. Für steuerliche Fragen wende dich an einen Steuerberater, der sich mit Immobilien gut auskennt.

STEUERPARADIES FÜR IMMO-INVESTOREN

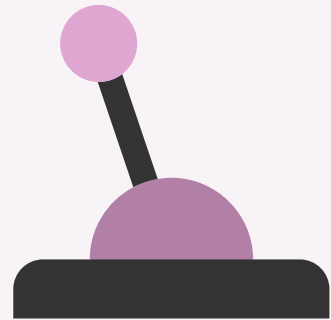
Aktienbesteuerung

- Gewinne über den Freibetrag (1000 EUR pro Jahr) mit 25% plus 5,5% Soli besteuert
- Plus ggf. Kirchensteuer
- Verluste können nicht mit anderen Einkunftsarten verrechnet werden.
> ins nächste Jahr vorgetragen
- Aktienverluste dürfen nur mit Gewinnen aus Aktienverkäufen verrechnet werden, nicht mit anderen Kapitalerträgen wie Zinsen oder Dividenden

Immobilienbesteuerung

- ☑ Selbst bewohnte Immobilien können nach 2-3 Kalenderjahren **steuerfrei verkauft werden**
- ☑ Nach **10 Jahren Vermietung: steuerfrei** verkaufen möglich. (Datum des Kaufvertrages)
- ☑ Fiskus beteiligt sich an Abnutzung
- ☑ Viele Werbungskosten absetzbar
- ☑ Steuerliche Verluste aus Vermietung können mit anderen Einkommen verrechnet werden um die Steuerlast zu senken
- Können also das zu versteuernde Einkommen senken (Sidenote Elterngeld)

WIE DU BEIM KAUF BEREITS STEUERN SPARST



3 Hebel dafür:

1

Grunderwerb-
steuer sparen



2

Abschreibung
optimieren



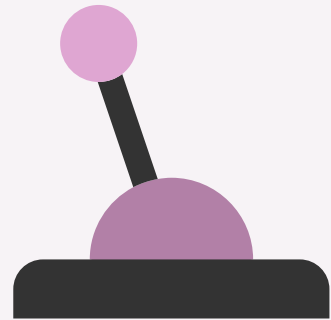
3

Kauf in einer
Struktur



Aber grundsätzlich: Jedes Investment soll sich ohne Steuervorteile rechnen!

WIE DU BEIM KAUF BEREITS STEUERN SPARST



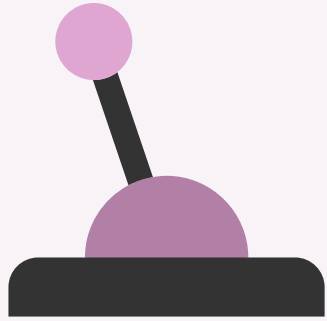
3 Hebel dafür:

1

Grunderwerb-
steuer sparen

TAX





MODUL 7: WIE DU STEUERN SPARST

HEBEL 1: GRUNDERWERBSTEUER SPAREN

- Alle beweglichen Güter separat aufweisen (Küche, Möbel, Gartenhaus, Sauna, hochwertige Markise etc.)
- Z.B. Kauf einer 3 Zimmerwohnung 250.000 EUR inkl. Küche
 - ➔ Küche kostet 5.000 EUR
 - ➔ Einsparung von $6\% * 5000 \text{ EUR} = 300 \text{ EUR}$



BEISPIEL TEXT IM KAUFVERTRAG

III. Kaufpreis

(1) Höhe des Kaufpreises

Der Kaufpreis beträgt

€ 708.000,00

- in Worten: Euro siebenhundertachttausend -.

Vom Kaufpreis entfallen

- | | | |
|----|--|--------------|
| a) | auf das Doppelhaus | 689.000,00 € |
| b) | auf die beiden Stellplätze 3 und 4 insgesamt | 10.000,00 €. |
| c) | auf die Einbauküche | 9.000,00 € |

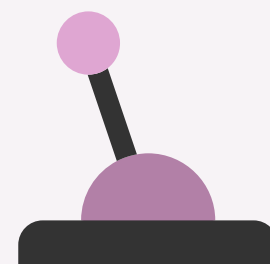
Eine Haftung für die steuerliche Anerkennung der Kaufpreisaufteilung übernimmt der Veräußerer jedoch nicht.



MODUL 7: WIE DU STEUERN SPARST

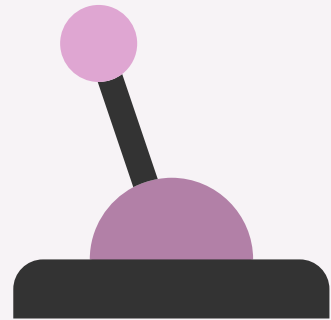
WICHTIGE INFOS

- Bitte realistische Preise angeben
- Bitte vorher mit der Bank abklären
- Für Verkäufer gibt es keine Nachteile
- **Netter Nebeneffekt:** Wirtschaftliche Güter werden nicht so lange abgeschrieben wie Immobilien. Küche z.B. in der Regel 10 Jahre
- **Alle Wirtschaftsgüter unter 800 EUR** können im Jahr der Anschaffung direkt abgesetzt werden da holt ihr euch bis zu 42% der Summe zurück (je nach individuellem Steuersatz)



Der größte steuerliche Hebel ist, wenn wir Werbungskosten sofort absetzen können!

WIE DU BEIM KAUF BEREITS STEUERN SPARST



3 Hebel dafür:

1

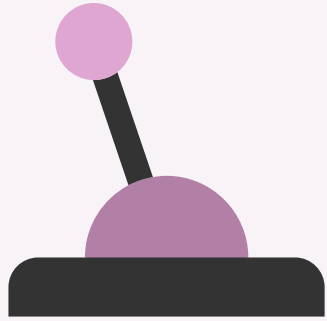
Grunderwerb-
steuer sparen



2

Abschreibung
optimieren





MODUL 7: WIE DU STEUERN SPARST

HEBEL 2: ABSCHREIBUNG-OPTIMIERUNG

- Grundsätzlich gilt: alle geflossenen Mieteinnahmen unterliegen der Steuerpflicht (mit privaten Steuersatz)

Aber: Es zählen deine zu versteuernden Einnahmen

- $\text{Einnahmen} - \text{Abschreibung} - \text{Werbungskosten} = \underline{\text{zu versteuernde Einnahmen}}$

Nicht verwechseln mit deiner Cashflow Rechnung:

- $\text{Einnahmen} - \text{Tilgung} - \text{Kosten inkl. Zinsen} = \text{Cashflow}$

MODUL 7: WIE DU STEUERN SPARST

WAS SIND WERBUNGSKOSTEN BEI IMMOBILIEN?



- ➔ = sind Aufwendungen, die dem Erwerb, der Sicherung und der Erhaltung der Immobilie dienen
- ➔ Ist das Ergebnis positiv ich muss Steuern bezahlen
- ➔ Ist das Ergebnis negativ ich spare Steuern /
ich bekomme Steuern zurück

MODUL 7: WIE DU STEUERN SPARST

WAS KANN ICH ALS WERBUNGSKOSTEN ANSETZEN?

- Verwaltungskosten
- Kosten für Makler, Wohngeld, Anzeigen oder einen Vermietungsservice
- Schuldzinsen für einen Kredit
- Grundsteuer
- Kontoführungsgebühren, Überziehungszinsen etc.
- Versicherungen (Haftpflicht, Feuer, Wasser etc.)
- Stromkosten für Hausbeleuchtung



MODUL 7: WIE DU STEUERN SPARST

WAS KANN ICH ALS WERBUNGSKOSTEN ANSETZEN?

- Heizung und Warmwasser
- Kosten für Abwasser, Müllabfuhr, Schornsteinfeger, Straßenreinigung
- Hausmeisterkosten (auch Hausverwaltung und –reinigung)
- Fahrten zur Wohnung, zum Makler oder zur Eigentümerversammlung
- Schönheitsreparaturen

Quelle: [lohnsteuer-kompakt.de](https://www.lohnsteuer-kompakt.de)



ABSCHREIBUNG



Lineare AfA

- 1** **Altbauten vor 1925:**
2,5% Abschreibung jährlich für 40 Jahre
- 2** **Immobilien ab 1925 bis 2022:**
2% Abschreibung jährlich für 50 Jahre
- 3** **Neubauten nach 31.12 2022:**
3% Abschreibung jährlich für 33 Jahre

auf deine Anschaffungskosten

ABSCHREIBUNG



Beispiel:

Anschaffungskosten 250.000 EUR * 2% = 5000 EUR pro Jahr.

💡 Dieser Betrag kann jedes Jahr als Werbungskosten in der Steuererklärung angegeben werden.

(Gleiches Ergebnis: 250.000 EUR : 50 Jahre = 5000 EUR pro Jahr)

AFA AUF DIE ANSCHAFFUNGSKOSTEN

= Kaufpreis plus Nebenkosten



Nebenkosten sind:

- ☒ Notarkosten für die Beurkundung des Kaufvertrages
- ☒ Grunderwerbsteuer
- ☒ Grundbuchgebühren für die Eintragung des Eigentümerwechsel
- ☒ Maklerprovision
- ☒ Vermessungskosten des Grundstücks



IMMO-QUEEN TIPP: Notarkosten für die Grundschuldbestellung sind sofort abzugsfähig

MODUL 7: WIE DU STEUERN SPARST

OPTIMIERUNG DER AFA



- Ein Gebäude besteht aus zwei Teilen:
 - 1. Den Grundstücksanteil und 2. den Gebäudeanteil.
 - Und nur den Gebäudeanteil kannst du steuerlich abschreiben!
- Je höher dein Gebäudeanteil, desto besser ist es für dich das spart Steuern!
- Das Finanzamt möchte aber es genau anders herum



Dafür hat die Finanzverwaltung ein Excel Tool gebastelt, um genau das zu ermitteln

Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

1) Lage des Grundstücks:			
2) Grundstückart:			
3) Datum des Kaufvertrages:		4) Kaufpreis in € (incl. Nebenkosten):	
5) Ursprüngliches Baujahr:		6) Wohn- bzw. Nutzfläche in m²:	
7) ggf. Anzahl Garagenstellplätze:		8) ggf. Anzahl Tiefgaragenstellplätze:	
9) ggf. Miteigentumsanteil - Zähler:		10) ggf. Miteigentumsanteil - Nenner:	
11) Fläche 1; Grundstücksgröße in m²:		12) Bodenrichtwert in €/ m²: Link	
13) Fläche 2; Grundstücksgröße in m²:		14) Wert in €/ m²:	

Rote Felder sind Pflichtfelder!

Vergleichswertverfahren

15) Liegt Ihnen ein Vergleichsfaktor des Gutachterausschusses vor?		16) Bezugsmaßstab des Vergleichsfaktors	
17) Vergleichsfaktor bzw. sofern bekannt, objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor (€/m²)		18) Erläuterung	
19) Vergleichsfaktor (€/Stück) je Garagenstellplatz:			
20) Vergleichsfaktor (€/Stück) je Tiefgaragenstellplatz:			



Wenn du das aber nutzt und genauso angibst, hast du nichts optimiert!

Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

1) Lage des Grundstücks:

2) Grundstückart:

3) Datum des Kaufvertrages:

4) Kaufpreis in € (incl. Nebenkosten):

5) Ursprüngliches Baujahr:

6) Wohn- bzw. Nutzfläche in m²:

7) ggf. Anzahl Garagenstellplätze:

8) ggf. Anzahl Tiefgaragenstellplätze:

9) ggf. Miteigentumsanteil - Zähler:

10) ggf. Miteigentumsanteil - Nenner:

11) Fläche 1; Grund

12) Fläche 2; Grund

13) Fläche 3; Grund

14) Wert in €/ m²:

15) Liegt Ihnen ein Vergleichsfaktor des Gutachterausschusses vor?

16) Bezugsmaßstab des Vergleichsfaktors

17) Vergleichsfaktor bzw. sofern bekannt, objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor (€/m²)

18) Erläuterung

19) Vergleichsfaktor (€/Stück) je Garagenstellplatz:

20) Vergleichsfaktor (€/Stück) je Tiefgaragenstellplatz:

Link

Alle Felder sind Pflichtfelder!



Ausnahme: Erbpacht - da fallen 100% des Kaufpreises auf das Gebäude. Da Grund und Boden nicht mitverkauft wird.



MODUL 7: WIE DU STEUERN SPARST

BERECHNUNG ZUR AUFTEILUNG EINES GRUNDSTÜCKSKAUFPREISES



IMMO-QUEEN HACK 1: im Kaufvertrag
Aufteilung des Gebäudeanteils bereits fixieren!

Urteil vom 16.09.2015 vom Bundesfinanzhof: Finanzamt ist an den Kaufvertrag gebunden ist, wenn sie von den reellen Wertverhältnissen nicht zu extrem abweicht!

Wie du es machen kannst:

Vor dem Kaufvertrag:

Mit dem Excel-Sheet vom Finanzamt die reellen Verhältnisse berechnen und dann ca. 5%-10% Grund und Boden abziehen. (Gebäudeanteil möglichst hoch)

**Je nach Finanzamt akzeptiert es 5-10% Abweichung.*



MODUL 7: WIE DU STEUERN SPARST

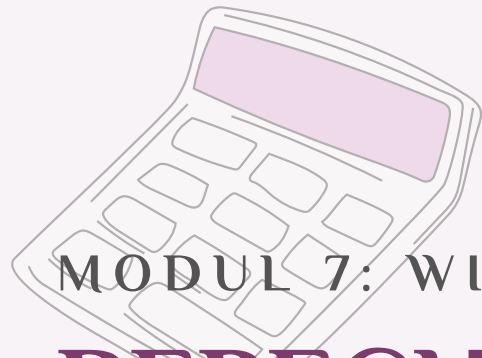
BERECHNUNG ZUR AUFTEILUNG EINES GRUNDSTÜCKSKAUFPREISES

Beispiel: Kaufpreis 500.000 EUR

Nicht steueroptimiert		Immo-Queen Hack	
65 % / 35 %		75 % / 25 %	
BMG* = 325.000 EUR		BMG* = 375.000 EUR	
Bei AfA 2 %			
6.500 EUR p.a.		7.500 EUR p.a.	

➤ **Du schreibst 1.000 EUR jährlich mehr ab!**

*BMG = Bemessungsgrundlage für die Abschreibung



MODUL 7: WIE DU STEUERN SPARST

BERECHNUNG ZUR AUFTEILUNG EINES GRUNDSTÜCKSKAUFPREISES



IMMO-QUEEN HACK 2: Der ortsübliche Bodenrichtwert ist gar nicht so eindeutig

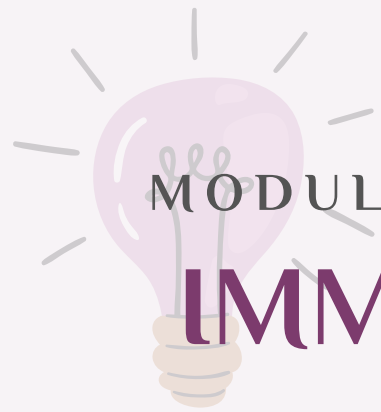
- Für die Berechnung deiner BMG* (Exceltool) musst du auch den Bodenrichtwert angeben!
- Es gibt aber Abweichungen von -30%.
(Dingliche Belastung im Grundbuch, Hanglage, Überschwemmungsgebiet etc.)



IMMO-QUEEN HACK 3: Ertragswert-verfahren anwenden bei hohen Renditen

*BMG = Bemessungsgrundlage für die Abschreibung

→ www.kaufpreisaufteilung.com



MODUL 7: WIE DU STEUERN SPARST

IMMO-QUEEN HACK 4: OPTIMIERUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER

= höhere Abschreibung möglich!

Reminder

- 1** Altbauten vor 1925:
2,5% Abschreibung jährlich für 40 Jahre
- 2** Immobilien ab 1925 bis 2022:
2% Abschreibung jährlich für 50 Jahre
- 3** Neubauten nach 31.12 2022:
3% Abschreibung jährlich für 33 Jahre

„...wenn die wirtschaftliche
Restnutzungsdauer unter dieser
Dauer laut Gesetz liegt, dann ist
diese anzusetzen“

MODUL 7: WIE DU STEUERN SPARST

WO KÖNNT IHR EIN RESTNUTZUNGSDAUERGUTACHTEN BEAUFTRAGEN?



- <https://www.nutzungsdauer.com/afa-rechner/>
- oder www.sachnet.info
- Lohnt sich insbesondere ab Gebäude 1980 und älter!
- Aber auch bei 90er Gebäude ein Gutachten erstellen lassen.



MODUL 7: WIE DU STEUERN SPARST

SONDERABSCHREIBUNG

Das "Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus" vom 4.8.2019 führte eine befristete Sonderabschreibung nach § 7b EStG ein, um die Investitionen in neue Mietwohnungen zu fördern.

➤ Zusätzlich 5% der Anschaffungs- oder Herstellungskosten

2 Förderzeiträume:

- Neubauten mit Bauantrag zwischen 01.09.2018 und Ende 2021
- Neubauten ab Anfang 2023 bis Ende September 2029
und Nachhaltigkeitsklasse Effizienzhaus 40

MODUL 7: WIE DU STEUERN SPARST

DEGRESSIVE AfA

Die degressive Abschreibung (AfA) sorgt dafür, dass sich Investitionen noch mehr lohnen.



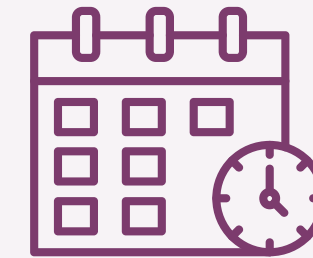
Quelle: BMWSB

Degressive AfA

- 5 Prozent pro Jahr
- Bauphase nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029

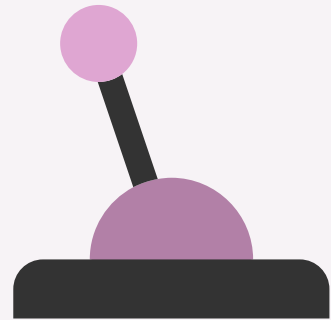
Wichtig:

- Angezeigter **Baubeginn** ist entscheidendes Kriterium und nicht der Bauantrag.



Förderzeitraum: neu gebaute oder erworbene Wohngebäude, deren Bau zwischen dem 01.10.2023 und dem 30.09.2029 startet.

WIE DU BEIM KAUF BEREITS STEUERN SPARST



3 Hebel dafür:

1

Grunderwerb-
steuer sparen



2

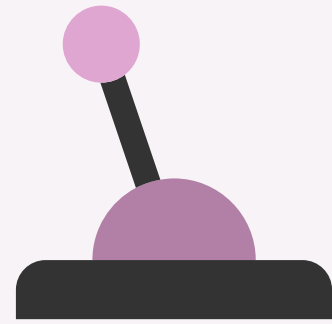
Abschreibung
optimieren



3

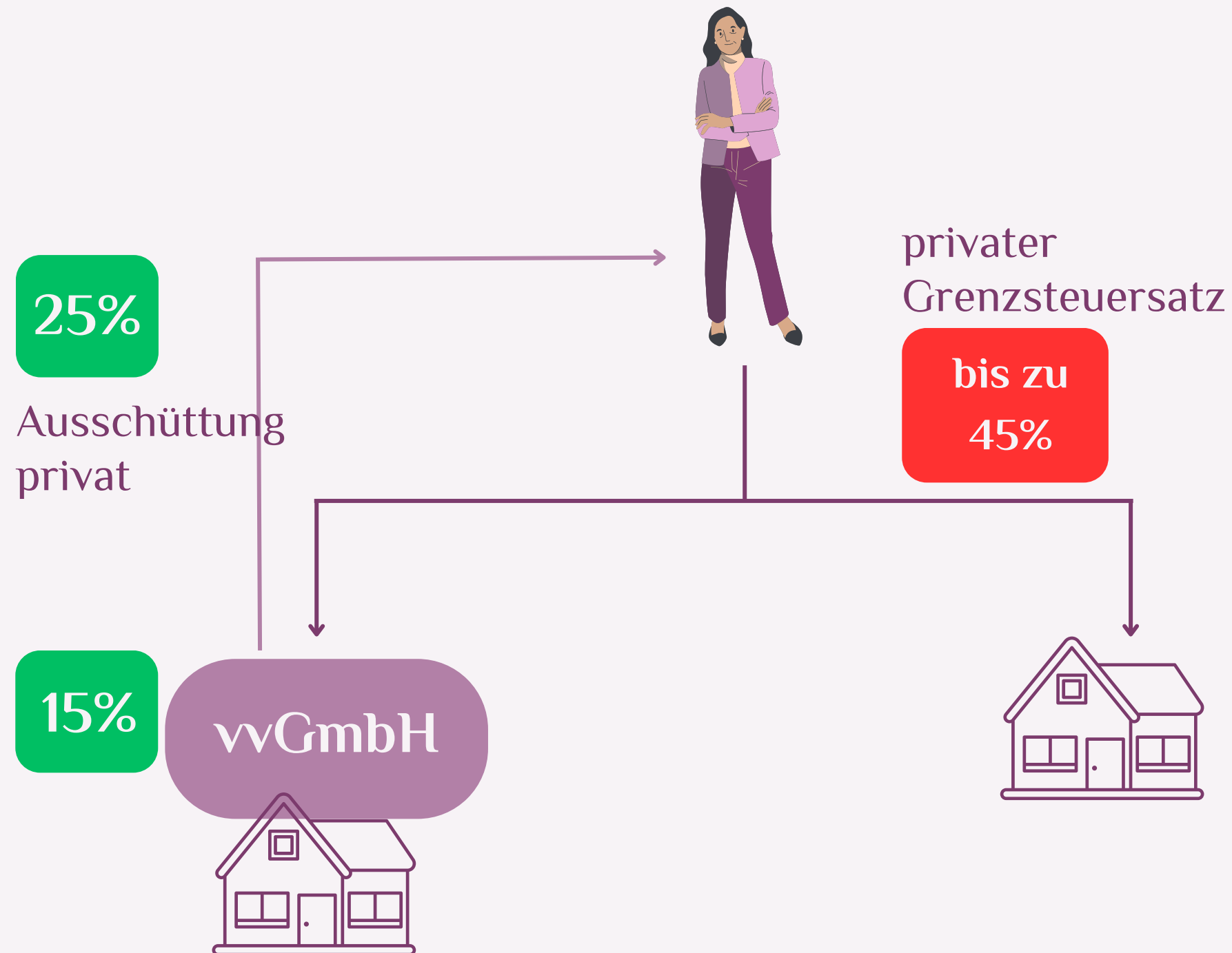
Kauf in einer
Struktur





MODUL 7: WIE DU STEUERN SPARST

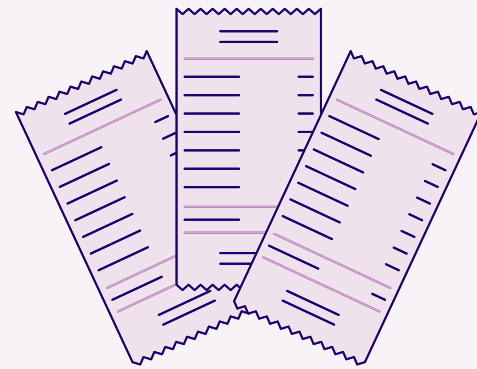
HEBEL 3: KAUF IN EINER STRUKTUR



- Kauf in einer vvGmbH lohnt sich erst:
 - ab einer Brutto-Rendite von ca. 8-10%
 - wenn du nicht angewiesen bist auf den Cashflow
- Vorteil: Deine Einnahmen sind nur zu versteuern mit 15% Körperschaftssteuer
- Nachteil: In der GmbH könnt ihr nicht nach 10 Jahre steuerfrei verkaufen. Aber ihr könnt andersherum: nach 10 Jahren eure Immobilie steuerfrei in die GmbH verkaufen.

MODUL 7: WIE DU STEUERN SPARST

OPTIMIERUNG, WENN DU BEREITS EIN OBJEKT IM BESTAND HAST



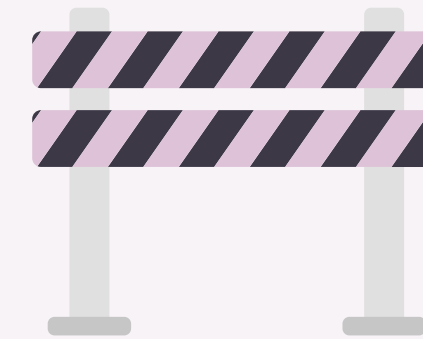
Belege sammeln

- ➔ Nachweise
- ➔ Je außergewöhnlicher der Umfang, desto mehr Dokumentation



Echte Kosten

- ➔ Kosten / gefahrene km
- ➔ ADAC



15%-Grenze

- ➔ Netto (17,85%-Grenze)
- ➔ Falle WEG

Je mehr Dokumentation, desto besser:
auch E-Mails von Makler-Termin Bestätigungen.

Ggf. auch anrufen beim Finanzbeamten