



Jetzt ist Schluss mit zu viel Steuern zahlen!

Steuerberater **Martin Richter** hat für Investoren in Immobilien eine Checkliste mit zehn Steuertipps aufgestellt.

Welche sind für Sie als Investor anwendbar?

Viel Erfolg!



Martin Richter
Steuerberater & Investor

10 Steuer Tipps für Immobilien-Investoren

1 Das Geld bleibt in der Familie

Eigenkapital sollte möglichst schonend eingesetzt werden. Auch Darlehen zwischen Familienangehörigen werden vom Finanzamt anerkannt. So können von der Familie finanzierte laufende Aufwendungen oder Anschaffungsnebenkosten einen tollen steuerlichen Effekt entfalten: Beim Darlehensgeber werden die Zinseinnahmen nur mit dem Abgeltungssteuersatz (25% + Soli) versteuert, während die Zinsausgaben beim Darlehensnehmer zu einer Steuerermäßigung von bis zu 45% (+ Soli) führen können. Durch das „Geld tauschen“ innerhalb der Familie können also mehr als 20% Steuern gespart werden.

2 Verteilung von Erhaltungsaufwand

Bei jeder größeren Modernisierungsmaßnahme sollte geprüft werden, ob die Kosten sofort abgezogen werden, oder auf 2 bis 5 Jahre (gleichmäßig) verteilt werden. Erst ab einem Einkommen von 57.052 EUR beginnt der Spitzensteuersatz von 42%. Sollte das Einkommen durch die Erhaltungsaufwendungen weit unter diesen Betrag fallen, kann eine Verteilung dazu führen, dass sich die Kosten in Folgejahren stärker steuermindernd auswirken.

10 Steuer Tipps für Immobilien-Investoren

1 Das Geld bleibt in der Familie

Eigenkapital sollte möglichst schonend eingesetzt werden. Auch Darlehen zwischen Familienangehörigen werden vom Finanzamt anerkannt. So können von der Familie finanzierte laufende Aufwendungen oder Anschaffungsnebenkosten einen tollen steuerlichen Effekt entfalten: Beim Darlehensgeber werden die Zinseinnahmen nur mit dem Abgeltungssteuersatz (25% + Soli) versteuert, während die Zinsausgaben beim Darlehensnehmer zu einer Steuerermäßigung von bis zu 45% (+ Soli) führen können. Durch das „Geld tauschen“ innerhalb der Familie können also mehr als 20% Steuern gespart werden.

2 Verteilung von Erhaltungsaufwand

Bei jeder größeren Modernisierungsmaßnahme sollte geprüft werden, ob die Kosten sofort abgezogen werden, oder auf 2 bis 5 Jahre (gleichmäßig) verteilt werden. Erst ab einem Einkommen von 57.052 EUR beginnt der Spitzensteuersatz von 42%. Sollte das Einkommen durch die Erhaltungsaufwendungen weit unter diesen Betrag fallen, kann eine Verteilung dazu führen, dass sich die Kosten in Folgejahren stärker steuermindernd auswirken.

3

Der richtige Kilometersatz

Das Gesetz sieht nicht nur 30 Cent pro gefahrenem Kilometer vor, sondern die tatsächlichen Kosten. Das bedeutet, man teilt alle unterjährig angefallenen Kosten (Versicherung, Benzin, Steuer, Werkstatt, Abschreibung) durch die Summe der Kilometer und ermittelt so den individuellen Kilometersatz. Oft erkennt das Finanzamt auch die pauschalierten Kosten aus der ADAC-Statistik an:

<https://www.adac.de/info/estrat/autodatenbank/autokosten/default.aspx>

Vergebliche Werbungskosten

Besichtigt man eine Immobilie, die später nicht erworben wird, können die Kilometerkosten (siehe oben) sofort als Werbungskosten geltend gemacht werden. Dauert die Besichtigung (inklusive Fahrzeit) länger als 8h, kommen noch 14 EUR Verpflegungspauschale oben drauf.

5

Nach 10 Jahren wird „Kasse“ gemacht

Immobilien sollten nach 10 Jahren immer den Besitzer wechseln, Gern auch innerhalb der Familie. Die meisten Transaktionen sind Grunderwerbsteuerfrei und der Käufer kann ab dem Jahr des Kaufs von einer höheren Abschreibung profitieren. So wechselt die Immobilie beim Verkauf an die Ehefrau zwar den Besitzer, wird aber weiterhin in der gleichen Steuererklärung erfasst. Neu ist aber die höhere Abschreibung auf den Kaufpreis.

Vorauszahlungen am Jahresende

Um am Jahresende die Steuerlast nochmal erheblich zu drücken, kann es sinnvoll sein, seinen Versorgern (Wasser, Wärme, etc.) eine Vorauszahlung zu leisten. Dies bietet sich insbesondere an, wenn im darauf folgenden Jahr aufgrund geplanter Investitionen ohnehin eine geringerer Steuersatz greift.

Umsatzsteuerpflichtig vermieten an Unternehmen

Eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung hat für den Mieter in der Regel keine negativen Folgen. Das System der Umsatzsteuer ist so angelegt, dass eine steuerpflichtige Vermietung nur möglich ist, wenn der Mieter die Umsatzsteuer auch als Vorsteuer vom Finanzamt zurückbekommt. Für den Vermieter bedeutet die Option zur Umsatzsteuer aber den Vorsteuerabzug aus Eingangsrechnungen. Die Leistungen, die für die Mietsache erbracht werden, sind für den Vermieter daher 19% billiger. Also: wenn möglich, immer mit Umsatzsteuer vermieten.

Wenn du deine Vermietungen auf's nächste Level bringen möchtest, geht es übrigens [hier](#) zum *Immocation Vermieter Vorlagenpaket*.

Häusliches Arbeitszimmer -bei Ehegatten auch doppelt

Wird ein Arbeitszimmer (kein Durchgangszimmer) ausschließlich für die Verwaltung der eigenen Immobilien genutzt, dann sind bis zu 1.250 EUR der Kosten absetzbar. Stellt die Vermietung die gesamte berufliche Tätigkeit dar, sind die Kosten sogar unbegrenzt absetzbar. Verwalten beide Ehegatten eigene Immobilien in diesem Arbeitszimmer, kann sich der Maximalbetrag von 1.250 EUR sogar verdoppeln. Dafür muss aber für jeden Ehegatten ein eigener Arbeitsplatz zur Verfügung stehen.

9

Fortbildungskosten sind abziehbar

Nimmt man als Vermieter an Fortbildungsprogrammen wie der Immocation masterclass teil, können die Teilnahmekosten inklusive Übernachtung, Verpflegungsmehraufwand, Bewirtung für Geschäftspartner und Aufwendungen für die Wege steuerlich bei den Vermietungseinkünften abgesetzt werden. Dies gilt sogar dann, wenn man noch gar keine Immobilie angeschafft hat. Vorweggenommene Werbungskosten sind nämlich immer dann zu berücksichtigen, wenn durch den hohen Einsatz von Zeit und Kosten die „Manifestation des Wunsches zur Einkünfteerzielungsabsicht“ bereits so stark dokumentiert wird.

2-Konten-Modell

Wer neben seinem Vermietungsobjekt auch noch seine private Wohnimmobilie bei der Bank abzahlt, sollte versuchen, die steuerlich nicht relevanten Zinsen für das Privatobjekt in steuerlich relevante Zinsen für das Mietobjekt umzuwandeln. Dies funktioniert über das 2-Konten-Modell, bei dem die Tilgung der privaten Schuld vom Einnahmenkonto des Mietobjekts erfolgt, während die Ausgaben beim Mietobjekt in Absprache mit der finanzierenden Bank auflaufen und später in ein Darlehen umgewandelt werden.

10



Realities Invest

Kapitalanlagen in Immobilien

Rainer E. Plinge

Kantstr. 2, 40822 Mettmann

Tel. : 02104 957 25 05

M. : 0160 94 92 89 22

email: r-e.plinge@realitiesinvest.de