

Immobilien-Vermögen aufbauen mit Steuergestaltungen

Wichtige Regelungen im Überblick



Mandanten-Info

Immobilien-Vermögen aufbauen mit Steuergestaltungen

- 1 Die Immobilie als Rendite- und Anlageobjekt
- 2 Keine Aktion und kein Move ohne Beratung vorab
- 3 Die steuerliche Weichenstellung eines Immobilienengagements
- 4 Das Abschreibungsobjekt: Auf die Nutzung kommt es an!
- 5 Privat oder nicht privat – das ist die Frage!
- 6 Die konkreten Abschreibungsmethoden
 - 6.1 Die einfache Abschreibung
 - 6.2 Die erhöhte Abschreibung
 - 6.3 Sonderabschreibung beim Mietwohnungsneubau
 - 6.4 Laufende Investitionen richtig steuerlich einordnen
- 7 Steuerbegünstigung auch für selbstgenutzte Baudenkmale
- 8 Steuerfallen bei der Vermögensfrage: Gewerbe oder Verwaltung?
- 9 Die Immobilien-Sondersteuern
- 10 Vererben: Mit kalter oder warmer Hand?
 - 10.1 Schenkung unter Auflage
 - 10.2 Schenkung mit Widerrufsvorbehalt
 - 10.3 Übertragung des Familienwohnheims

1 Die Immobilie als Rendite- und Anlageobjekt

Aktuellen Studien zufolge beläuft sich das Immobilienvermögen in Deutschland auf 11,2 Billionen Euro inklusive des Bodenwerts der bebauten Flächen. Ungefähr die Hälfte der Deutschen lebt im Eigenheim, und mehr und mehr streben an, mietfrei im Alter zu leben, denn die Immobilienpreise in den großen deutschen Städten legen zu. Außerdem sollen in den kommenden acht Jahren jeweils 87 Milliarden Euro vererbt werden.

Schon vor über 15 Jahren nannten bei einer Umfrage des Allensbacher Instituts für Demoskopie auf die Frage, mit welcher Anlage man sicher für das Alter vorsorgen könne, 82 % der Befragten die Immobilie. Dieser Trend ist ungebrochen, zumal andere Anlageformen zunehmend risikoreich erscheinen. Die Immobilie wird von Investoren alles andere als Klotz am Bein empfunden.

2 Keine Aktion und kein Move ohne Beratung vorab

Von den wirtschaftlichen Voraussetzungen abgesehen hat die Immobilie konkret insbesondere eine rechtliche und eine steuerliche Facette. Mit dem Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie dem Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht stehen gleich zwei anerkannte und hoch spezialisierte Rechtsberater dem Immobilienbesitzer zur Verfügung, aber für ein Investment spielt häufig die steuerliche Beratung die entscheidende Rolle. Denn vom Erwerb über das Halten bis zur Übertragung, gerade im Familienverbund, sind es meistens steuerliche Aspekte, die den Zyklus der Immobilie am stärksten beeinflussen und ihre Rendite fördern. Jede Aktion, die ein Immobilienbesitzer vornimmt, kann erhebliche steuerliche Folgen haben, manchmal sofort, manchmal – vielleicht sogar unverhofft – sehr viel später. Immobilien und Steuern gehören in Deutschland thematisch zusammen, denn, so wird gesagt, die Wohnungsbaupolitik macht nicht der Bau-, sondern der Finanzminister. Umso mehr gilt, nicht in tückische Steuerfallen zu geraten.

3 Die steuerliche Weichenstellung eines Immobilienengagements

Wer eine Immobilie erwirbt, möchte diese vielleicht komplett als Familienheim nutzen. Oder er erwirbt die Immobilie, um sie zu vermieten, und zwar entweder als Wohnobjekt oder zur Ansiedlung eines Wirtschaftsbetriebs. Bereits jetzt sind die steuerlichen Auswirkungen groß: Für ein selbstgenutztes Familienhaus sind die steuerlichen Förderungen zumeist überschaubar, denn Familien werden hier lediglich durch die Zahlung von Baukindergeld gefördert. Wird eine Immobilie hingegen als Renditeobjekt erworben, ist gleich ein ganzes Bündel steuerlicher Vorschriften zu beachten. Zunächst wird es dem Eigentümer auf die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten ankommen.

4 Das Abschreibungsobjekt: Auf die Nutzung kommt es an!

Inwieweit eine Immobilie abgeschrieben werden kann, hängt von ihrer Nutzung ab. Hier sind vier Varianten denkbar.

- Die Immobilie wird zu fremden Wohnzwecken vermietet: Vermietet der Vermieter bzw. Eigentümer Wohnungen in seinem Mehr-Parteien-Miethaus erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, § 21 EStG. Diese Einkünfte ermittelt er durch den Überschuss, der bei der Berechnung seiner Einnahmen wie der Miete über die Werbungskosten, die er für den Betrieb aufwenden muss, anfallen. Aber Vorsicht: Erbringt der Vermieter darüber hinaus weitere Leistungen und stellt Mobiliar zur Verfügung und bewirbt Gäste, bewegt er sich in einer anderen Einkunftsart und erzielt gewerbliche Einkünfte, § 15 EStG; diese Einkunftsart geht der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung vor, und es kann zudem Gewerbesteuer anfallen.
- Die Immobilie wird zu fremdbetrieblichen Zwecken vermietet: Hier gilt das bereits gesagte. Die Tätigkeit des Mieters ist dabei irrelevant. Auch ein umfangreiches, vermietetes Immobilieneigentum führt nicht dazu, dieses insgesamt aufgrund des Verwaltungsaufwands als gewerblich einzustufen. Aber wieder Vorsicht: Vermietet der Eigentümer eine Immobilie an eine GmbH z. B. und ist er dabei mit dieser auch personell verflochten, kann das Finanzamt eine sog. steuerliche Betriebsaufspaltung annehmen mit erheblichen steuerlichen Konsequenzen.
- Die Immobilie wird zu eigenbetrieblichen Zwecken genutzt: Verwendet ein Immobilieneigentümer seine Immobilie für eigenbetriebliche Zwecke, fallen keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung an, vielmehr wird die Immobilie im Rahmen seiner Einkünfte selbst erfasst. Nutzt z. B. Ihr freiberuflich, selbstständiger Steuerberater seine Eigentumswohnung als Büro, wird diese Nutzung im Rahmen seiner Einkünfte aus selbstständiger Arbeit berücksichtigt, § 18 EStG.
- Die Immobilie wird zu eigenen Wohnzwecken genutzt: Wie schon erwähnt sind hier steuerliche Effekte gering, wobei es ein Abschreibungsäquivalent gibt, auf das noch eingegangen wird. Bisweilen aber wird die Immobilie beruflich mitgenutzt, indem ein häusliches Arbeitszimmer eingerichtet wird. Hier ist es möglich, steuerliche Mitnahmeeffekte zu erzielen.

5 Privat oder nicht privat – das ist die Frage!

Die Einordnung der Immobilie zu ihrem Berechtigten im Rahmen der Einkunftsart, Vermietung und Verpachtung oder gewerblich, hat eine weitere, wichtige steuerliche Konsequenz: Wird die Immobilie gewerblich genutzt, liegt sie regelmäßig im Betriebsvermögen, werden demgegenüber Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt, ist die Immobilie Privatvermögen. Diese Unterscheidung fließt in die Betrachtung ein, um was für eine konkrete Sache als Gebäudeart es sich handelt, und je nach Gebäudeart sind verschiedene gesetzliche Abschreibungsmöglichkeiten vorgesehen – drei Gebäudearten sind abzugrenzen:

- **Wirtschaftsgebäude:** Diese gehören zu einem Betriebsvermögen und dienen nicht Wohnzwecken;
- **Wohngebäude:** Dabei handelt es sich um Gebäude, die Wohnzwecken dienen, wobei sie sowohl Betriebs- als auch Privatvermögen sein können;
- **sonstige Gebäude:** Diese liegen im Privatvermögen, dienen aber nicht Wohnzwecken.

Beispiel: In einem viergeschossigen Gebäude vermietet der Eigentümer das Erdgeschoss an einen Supermarkt, darüber im ersten Geschoss, arbeitet er in seinem Steuerbüro. Das zweite Obergeschoss vermietet er als Wohnung an eine Familie, und oben wohnt er selbst. Dann ist von vier selbstständigen Gebäudeteilen auszugehen, die gesondert abgeschrieben werden unter der Voraussetzung, dass sie jeweils auch der Einkunftserzielungsabsicht dienen.

6 Die konkreten Abschreibungsmethoden

Abschreibungen bilden den Wertverlust des Gebäudes ab und dürfen den Einnahmen gegenübergestellt werden.

6.1 Die einfache Abschreibung

Abhängig von der Art und dem Alter des Gebäudes kann die lineare Gebäude-AfA (Absetzung für Abnutzung) gleichbleibend in folgenden AfA-Sätzen in Anspruch genommen werden:

- **Wirtschaftsgebäude** (zum Betriebsvermögen gehörig) mit einem Bauantrag nach dem 31.03.1985 zu einem AfA-Satz von 3 %, § 7 Abs. 4. S. 1 EStG,
- **Wirtschaftsgebäude** (zum Betriebsvermögen gehörig) mit einem Bauantrag nach dem 31.03.1985 und Beginn der Herstellung oder Anschaffung vor dem 01.01.2001 zu einem AfA-Satz von 4 %, § 7 Abs. 4, 52 Abs. 15 S. 2 f. EStG,
- **andere Gebäude** (keine Wirtschaftsgebäude, sondern Wohngebäude oder sonstige Gebäude, die im Privatvermögen liegen und nicht Wohnzwecken dienen) mit Fertigstellung nach dem 31.12.1924 zu einem AfA-Satz von 2 %,

- andere Gebäude (keine Wirtschaftsgebäude, sondern Wohngebäude oder sonstige Gebäude, die im Privatvermögen liegen und nicht Wohnzwecken dienen) mit Fertigstellung vor dem 01.01.1925 zu einem AfA-Satz von 2,5 %.

Aus diesen AfA-Sätzen errechnen sich Abschreibungszeiten für Wirtschaftsgebäude von 33 und 25 Jahren sowie für die anderen Gebäude von 50 und 40 Jahren.

Eine andere Abschreibungsmethode ist die degressive AfA-Ermittlung mit abfallenden Sätzen, die allerdings für Wirtschaftsgebäude ab 1994, für sonstige ab 1995 und für Wohngebäude ab 2006 nicht mehr vorgesehen ist. Ein Wechsel zwischen den beiden Abschreibungsmethoden findet grundsätzlich nicht statt, sondern ist nur in Ausnahmefällen möglich.

6.2 Die erhöhte Abschreibung

Einen echten Steuerspar-Turbo hat der Gesetzgeber bei bestimmten Gebäuden oder in bestimmten Gebieten eingeschaltet und gewährt anstatt der beschriebenen Absetzungen gelten hier erhöhte Absetzungen:

- Gebäude in Sanierungsgebieten und in städtebaulichen Entwicklungsbereichen, § 7h EStG und
- Baudenkmale, § 7i EStG.

Unabhängig von diesen Fällen gibt es nicht nur für Vermieter, sondern auch für Selbstnutzer von Baudenkmalen und für schutzwürdige Kulturgüter als Äquivalent besondere Steuerbegünstigungen, § 10f EStG und § 10g EStG.

Begünstigt nach § 7h EStG sind Herstellungskosten für Maßnahmen (des Vermieters), die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgemäßen Verwendung dienen, wenn das Gebäude wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll und sich der Eigentümer gegenüber der Kommune verpflichtet. Nach § 7i EStG können Vermieter eines Baudenkmal die Begünstigung beanspruchen für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung notwendig sind. Aktuell gelten Baudenkmale als letzte Steueroase, denn acht Jahre lang können bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % der nachträglichen Herstellungskosten abgesetzt werden, sodass im Ergebnis 100 % abgeschrieben werden; das gilt auch im Rahmen des § 7h EStG. Eine Deckelung der Kosten ist nicht vorgesehen, ebenso ist die Abschreibung simultan für verschiedene Objekte möglich. Allerdings fallen unter die Begünstigung Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die bei einem kompletten Neubau nicht in Betracht kommen. Wer im Rahmen eines Erwerbmodells z. B. eines Bauträgerprojekts erwirbt, sollte den Grundsatz beachten: Erst kaufen, dann renovieren! Anschaffungskosten für Grund und Boden sowie für das Altgebäude bleiben außen vor, sodass sich die Vertragsgestaltung auf die allein begünstigten Renovierungsmaßnahmen konzentriert. Die Baumaßnahmen sind im Vorfeld abzustimmen mit der zuständigen kommunalen Denkmalbehörde. Unerheblich ist, ob das Baudenkmal im Privat- oder Betriebsvermögen liegt. Erhöhte Abschreibungen sind im Rahmen einer gewerblichen oder anderen Nutzung möglich.

6.3 Sonderabschreibung beim Mietwohnungsneubau

Der Bundesrat hat am 28. Juni 2019 den Sonderabschreibungen beim Mietwohnungsneubau zugestimmt, § 7b EStG. Das Gesetz ermöglicht privaten Investoren, befristet für 4 Jahre 5 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten einer neuen Wohnung bei der Steuer geltend zu machen – zusätzlich zur bereits geltenden linearen Sonderabschreibung über 2 %.

6.4 Laufende Investitionen richtig steuerlich einordnen

Auch während der Nutzungszeit sind Investitionen vorab steuerlich zu klären. Denn es kommt auf die Gewerke an, ob sie direkt als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben abziehbar sind oder über Jahre abgeschrieben werden. Hier ist der vorherige Gang zum Steuerberater genauso wichtig wie die sorgfältige Auswahl des Bauunternehmens.

7 Steuerbegünstigung auch für selbstgenutzte Baudenkmale

Bei Baudenkmalen und bei Objekten in Sanierungsgebieten kann der Selbstnutzer allerdings als Abschreibungsäquivalent Sonderausgaben geltend machen. Er kann nach § 10f EStG für Aufwendungen an seinem Gebäude zehn Jahre lang jeweils 9 % wie Sonderausgaben abziehen, also insgesamt 90 %. Kein Sonderausgabenabzug ist möglich, wenn es sich um den Neu- oder Wiederaufbau eines Gebäudes handelt. Dieser Sonderausgabenabzug ist auf ein Objekt beschränkt. Zusammenlebende Ehegatten dürfen Abzugsbeträge bei insgesamt zwei Gebäuden in Anspruch nehmen.

8 Steuerfallen bei der Vermögensfrage: Gewerbe oder Verwaltung?

Für die Frage, wie wertvoll ein Immobilienvermögen tatsächlich ist, ist nicht allein die Qualität der jeweiligen Immobilien ausschlaggebend, sondern entscheidend ist häufiger ihre steuerliche Einordnung. Hier können Immobilieneigentümer schnell in Steuerfallen tappen, insbesondere, wenn sie den Nutzungszweck einer Immobilie ändern oder die Immobilie verkaufen.

■ Steuerfalle Nr. 1: Gewerblicher Grundstückshandel und Spekulationsgeschäft

Wer in rascher Folge – auch als Eigentümer mehrerer Immobilien – an- und verkauft, kann als gewerblich eingestuft werden, obwohl sich die Immobilie an sich im Privatvermögen befindet und ein Verkauf normalerweise nicht der Einkommensteuer unterliegt. Denn lediglich ausnahmsweise, wenn das Grundstück innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb veräußert wird, kann ein Spekulationsgeschäft angenommen werden mit der Folge, dass ein entsprechender Gewinn aus dem Verkauf gesondert versteuert werden muss, § 23 EStG. Demgegenüber nimmt das Finanzamt einen gewerblichen Grundstückshandel mit der Folge einer Besteuerung aus dem Verkauf an, wenn innerhalb von etwa fünf Jahren mehr als drei Objekte verkauft werden, die schon in Veräußerungsabsicht erworben wurden oder die bebaut wurden (Drei-Objekt-Grenze). Diese Grenze und der Zeitraum sind allerdings nicht starr, sondern mit Ausnahmen sowohl zugunsten als auch zulasten des Immobilieneigentümers flexibel – es kommt auf den Einzelfall an.

■ Steuerfalle Nr. 2: Die sog. Betriebsaufspaltung

Die Steuerverwaltung qualifiziert auch Einkünfte aus einer rein vermögensverwaltenden Tätigkeit wie der Vermietung und Verpachtung zu Einkünften aus Gewerbebetrieb, wenn es sich um einen Fall einer sog. Betriebsaufspaltung handelt. Ein typischer Fall liegt vor, wenn eine Personengesellschaft, z. B. eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, ein Grundstück als wesentliche Betriebsgrundlage an eine Kapitalgesellschaft, z. B. eine GmbH, überlässt und eine Person oder mehrere Personen gemeinsam beide Unternehmen beherrschen. Hintergrund dieser von Unternehmern gewählten Organisationsform ist, wertvolle Grundstücksvermögen aus dem risikobehafteten operativen Unternehmens-Geschäft herauszuhalten. Wird das operative Geschäft beendet, was auch für den Erbfall gilt, stellt dies auch für die grundstücksbesitzende Gesellschaft eine Aufgabe des Betriebs dar, und es droht eine Betriebsbesteuerung durch die Aufdeckung seiner stillen Reserven.

■ Steuerfalle Nr. 3: Die Liebhaberei

Was womöglich zunächst ungefährlich erscheint, entpuppt sich am Ende als Steuer-Verhängnis. Von Liebhaberei spricht das Finanzamt, wenn ernsthaft keine Einkunftszielungsabsicht vorliegt. Zwar liegen objektiv die Merkmale einer Einkunftsart vor wie z. B. im Rahmen von Vermietung und Verpachtung, allerdings fehlt subjektiv der Wille, einen Gewinn oder Überschuss zu erwirtschaften. Eine Liebhaberei liegt aber erst vor, wenn längere Verlustperioden bestehen und mit den Verlusten andere Einkünfte niedrig gerechnet werden. Dauerhaft duldet das Finanzamt eine derartige Verrechnung nicht, sondern führt Prognoserechnungen durch, wann ein Überschuss entstehen muss. Im Ergebnis werden bei reiner Liebhaberei dann Verluste nicht anerkannt.

9 Die Immobilien-Sondersteuern

Die Grundlagen der Immobilienbesteuerung finden sich im normalen Steuerrecht, also im Einkommensteuer- und Umsatzsteuerrecht. Speziell das Halten von Immobilien wird besteuert über die Grundsteuer. Aktuell hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass die Bewertungsgrundlagen der Grundsteuer verfassungswidrig sind und der Gesetzgeber nach einem neuen Wertermittlungssystem suchen muss. Eine weitere Spezialsteuer ist die Grunderwerbsteuer, die beim Erwerb einer Immobilie anfällt. Hierbei handelt es sich um eine Steuer, die in die Kassen der einzelnen Bundesländer fließt; in einigen Ländern ist sie in den vergangenen Jahren erheblich erhöht worden. Deshalb ist jeder Erwerb einer Immobilie sorgfältig zu prüfen.

10 Vererben: Mit kalter oder warmer Hand?

Bei der Übertragung von Immobilien im Familienkreis ist insbesondere die Weitergabe zu Lebzeiten im Wege vorweggenommener Erbfolge – von warmer Hand – von Interesse. Dadurch gelangt die Nachfolgeneration frühzeitig in den Besitz einer Immobilie. Oft wollen die Schenker aber das Zepter nicht ganz aus der Hand geben, zumal Immobilien regelmäßig einen großen Wert verkörpern. Die Beratungspraxis greift auf verschiedene Schenkungsvarianten zurück:

10.1 Schenkung unter Auflage

Bei dieser Variante legt der Schenker dem Beschenkten eine Verpflichtung auf, häufig einen sog. Nießbrauch, insbesondere ein Wohnrecht, die in das Grundbuch eingetragen wird. Damit wird rechtlich der Wert der Schenkung gemindert und die Verwendung der Immobilie eingeschränkt. Gerade bei vermieteten Immobilien behalten sich die Schenker einen Nießbrauch vor, der ihnen weiter – wie der Name nahelegt – den Gebrauch ermöglicht. Konkret geht es bei diesem Vorbehaltsnießbrauch darum, dass der Schenker das Objekt weiter z. B. zur Vermietung nutzen kann, sodass bei ihm die Einnahmen sowie die Kosten und die Möglichkeit verbleiben, die Abschreibungen steuerlich in Anspruch zu nehmen. Weiter wird im Ergebnis Schenkungsteuer gespart, und auch bei Wegfall des Nießbrauchs mit dem Tod des Schenkers erhält die Finanzverwaltung keinen Zuschlag durch eine Erbschaftsteuer auf die zwischenzeitliche Werterhöhung. Da Vermögen alle zehn Jahre steuerfrei im Rahmen des Freibetrags in Höhe von 400.000 Euro an die Kinder übertragen werden kann, lässt sich dieses Modell vorausschauend turnusmäßig praktizieren.

10.2 Schenkung mit Widerrufsvorbehalt

Bei dieser Variante wird sogar eine Rückfallklausel an den Schenker vereinbart, ohne dass die Wohltaten der Steuerbefreiung später wegfallen. Allerdings wird empfohlen, von einem freien Rückforderungsrecht Abstand zu nehmen, da z. B. für die Zuordnung von Einkünften einzeln aufgeführte Rückforderungsrechte unschädlich sind. Notariell sind verschiedene Rückabwicklungsansprüche möglich, wobei die Steuerberaterpraxis häufig ein vertragliches Rückforderungsrecht favorisiert. Entsprechend soll der Schenker z. B. seine Immobilie zurückverlangen, wenn

- der Beschenkte vor ihm stirbt, ohne dass die Immobilie nur an leibliche Abkömmlinge übergeht;
- der Beschenkte oder deren Ehegatte Scheidungsklage erhebt;
- der Schenker dem Beschenkten den Pflichtteil entziehen darf, also im Falle eines unwürdigen Verhaltens;
- über das Vermögen des Beschenkten das Insolvenzverfahren eröffnet wird;
- der Beschenkte geschäftsunfähig oder beschränkt geschäftsfähig oder ein Betreuer bestellt wird.

In letzterem Fall mag sich der Schenker nicht mit einem Betreuer auseinandersetzen.

10.3 Übertragung des Familienwohnheims

Die Übertragung des Familienwohnheims ist ein besonders attraktives Steuersparmodell im Familienverbund, da hier keine betragsmäßige Obergrenze besteht. Lediglich die Größe der Wohnung ist zu beachten, wobei 200 qm weit bemessen sind und das auch nur, wenn im Erbschaftsfall, also von kalter Hand, das Heim auf Kinder oder Enkel übergeht – anders wenn an den Ehegatten zu Lebzeiten verschenkt wird. Drei Varianten der kompletten Steuerbefreiung sieht das Gesetz vor, § 13 Abs. 1 Nr. 4a, 4b, 4c ErbStG:

- Zuwendungen unter Lebenden, wobei allein der Ehegatte oder der eingetragene Lebenspartner begünstigt wird, aber nicht Kinder oder Enkel. Begünstigt ist bereits der Miteigentumsanteil – wie normalerweise bei einem gemeinsam erworbenen Familienhaus. Weiter sind aber auch finanzielle Zuwendungen in diesem Rahmen begünstigt, also wenn der Schenker u. a. nachträgliche Herstellungs- oder Erhaltungsaufwendungen begleicht.
- Vererben an den Ehegatten, wobei bei dieser Variante, der Verstorbene in dem Familienheim grundsätzlich eine eigene Wohnung als Lebensmittelpunkt genutzt haben muss, auch der Überlebende diese genutzt haben muss oder unverzüglich selbst nutzt und schließlich der Erbe grundsätzlich zehn Jahre nach dem Erbfall zu eigenen Wohnzwecken nutzt.
- Vererben an ein Kind oder Enkel, wobei hier weitgehend die Voraussetzungen vorliegen müssen wie bei Vererben an den Ehegatten.

Fazit: Immobilien und Steuern gehören hierzulande zusammen. Aufgrund strenger mietrechtlicher Regelungen lassen sich Renditen häufig nur mit Steuern erzielen. Dabei durchläuft fast jede Immobilie den Zyklus über Erwerb, Halten und Übertragung. Jedes einzelne und noch so klein anmutende Engagement ist jedoch sorgfältig zu bedenken und sollte nicht ohne eine vorherige gründliche steuerliche Beratung umgesetzt werden. Denn über jedem Immobilien-Engagement hängt immer auch das steuerliche Damoklesschwert, das schnell ein vermeintlich ertragreiches Geschäft zunichte macht. Beherrigen Sie deshalb hier Ihren 10-Punkte-Plan für ein erfolgreiches Immobilien-Engagement.

© 2019 Alle Rechte, insbesondere das Verlagsrecht, allein beim Herausgeber DATEV eG, 90329 Nürnberg (Verlag).

Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt erstellt, erheben keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung und ersetzen nicht die Prüfung und Beratung im Einzelfall.

Die enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich oder vertraglich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung der DATEV eG unzulässig.

Eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Aus urheberrechtlichen Gründen ist eine Veröffentlichung z. B. in sozialen Netzwerken oder auf Internet-Homepages nicht gestattet.

Im Übrigen gelten die Geschäftsbedingungen der DATEV.

Angaben ohne Gewähr

Titelbild: © Brian Jackson/stock.adobe.com

Stand: Juli 2019

DATEV-Artikelnummer: 12214

E-Mail: literatur@service.datev.de