

Fünf Anmerkungen zum Immobilienkauf

Höhe der Miete und unterschiedliche Abschreibungssätze sind gewichtige Kriterien

Für die Entscheidung, ob Sie eine Immobilie erwerben sollten oder nicht, ist sicherlich der Faktor aus Anschaffungskosten der Immobilie zur Nettokaltmiete ein erster guter Indikator:

Beispiel: Eine Wohnung kostet 300.000 Euro, die Nettokaltmiete liegt im Jahr voraussichtlich bei 12.000 Euro. Daraus ergibt sich ein Faktor von 25 (300.000 Euro / 12.000 Euro). Dieser Faktor zeigt, dass sich der Kauf voraussichtlich nach 25 Jahren amortisiert. Vereinzelt gibt es Faktoren bis 40 oder auch höher.

Standardabschreibung

Wie lässt sich die Investition in eine Immobilie steuerlich nutzen?

Beispiel: Ein Steuerpflichtiger kauft für 300.000 Euro eine neugebaute Wohnung. Hiervon entfallen 50.000 Euro auf den Grund und Boden und 250.000 Euro auf die Wohnung selbst.

So lange der Steuerpflichtige vermietet, kann er von diesen 250.000 Euro ein Fünfzigstel – das sind im Beispiel 5.000 Euro – jedes Jahr als Kosten in der Einkommensteuererklärung ansetzen. Diese Kosten werden „Abschreibungen“ genannt. Die Kosten für den Grund und Boden kann er nicht abschreiben. Die Höhe der Abschreibungen einer Immobilie, die zu Wohnzwecken vermietet wird, ist gesetzlich genau geregelt. Sie belaufen sich

- bei Immobilien, die vor 1925 fertiggestellt worden sind, auf 2,5 Prozent
- und
- bei Immobilien, die nach 1925 fertiggestellt worden sind, auf 2 Prozent (wie im Beispiel oben).

Darüber hinaus sind auch höhere Abschreibungssätze möglich.

Höhere Abschreibungsmöglichkeiten

Denkmalabschreibung: Bei Baudenkmalen können unter weiteren Voraussetzungen

- 8 Jahre lang 9 Prozent und
 - 4 Jahre lang 7 Prozent
- der denkmalgeschützten Baumaßnahmen als Abschreibungen

angesetzt werden. Dadurch können nach 12 Jahren die gesamten Kosten für die denkmalgeschützten Baumaßnahmen steuerlich angesetzt werden.

Fördergebietsabschreibung: U.a. in den Neuen Bundesländern gibt es Sanierungsgebiete, bei denen die Sanierungskosten von Immobilien wie bei Baudenkmalen (siehe Ziffer 2) abgeschrieben werden können.

Sonderabschreibung bei Mietwohnungsneubau: Neuerdings können 5 Prozent der Kosten für den Wohnungsneubau als Abschreibungen vier Jahre geltend gemacht werden – zusätzlich zu der Standardabschreibung von 2 Prozent. Hierdurch können in den ersten vier Jahren insgesamt bis zu 28 Prozent der Kosten abgeschrieben werden. Voraussetzungen sind u.a., dass

- ein Bauantrag zwischen dem 1.9.2018 und vor dem 1.1.2022 gestellt worden ist,
- die Kosten 3.000 Euro pro qm nicht übersteigen (um den Luxuswohnungsbau auszuschließen) und
- die Immobilie zehn Jahre vermietet wird.

Vermietung unterhalb der „ortsüblichen Miete“: Die Miete muss steuerlich mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete betragen, damit die Kosten der Immobilie auch zu 100 Prozent steuerlich angesetzt werden können.

Beispiel: Die ortsübliche Miete beträgt laut Mietspiegel 6 Euro pro qm. Der Eigentümer vermietet eine Wohnung für 3 Euro pro qm an seinen Neffen. Der Mietpreis liegt mit 3 Euro 50 Prozent unter der ortsüblichen Miete. Der Eigentümer darf in diesem Falle die Abschreibungen und sonstigen Kosten nur anteilig (in diesem Fall nur zur Hälfte!) in der Einkommensteuererklärung ansetzen und nicht zu 100 Prozent.

Sehr wichtig: Steuerliche Vorteile können jederzeit von einer aktuellen oder nachfolgenden Regierung geändert oder gestrichen werden. Entscheiden Sie nicht allein aus steuerlichen Gründen über den Kauf einer Immobilie!

Dr. Jörg Schade,
Dipl.-Kfm., Steuerberater und Wirtschaftsprüfer und
Stefan Barsch, Dipl.-Kfm., Steuerberater,
beide BUST-Steuerberatungsgesellschaft mbH, Hannover