

Immobilien steuerlich betrachtet bei Eigennutzung und Vermietung

Investitionen in das so genannte Betongold, also in Immobilien, gelten als sichere und werthaltige Anlage, vorausgesetzt die Rahmenbedingungen passen. So haben zum Beispiel einige Bundesländer zum Jahresbeginn die Grunderwerbsteuer erhöht, andere haben das noch vor. Wer also vor einer Kaufentscheidung steht, sollte auch die regional unterschiedlichen steuerlichen Gegebenheiten im Auge behalten. Grundsätzlich haben Immobilien gegenüber anderen Geldanlagen u.a. den Vorteil, dass man selber darin wohnen und somit in aller Regel Mietkosten sparen kann. Andererseits sind mit einer Vermietung Einnahmen zu erzielen. Aber der Fiskus ist immer dabei. So sind beispielsweise unterschiedliche Steuerregelungen für vermietete oder selbst genutzte Immobilien zu beachten.

Keine Doppelförderung mehr bei Handwerkerleistungen

Steuermindernde Posten, von denen Bewohner einer eigenen Immobilie und Mieter gleichermaßen profitieren, sind Handwerkerleistungen. Wenn die genutzte Wohnung modernisiert, renoviert oder instand gehalten wird, können Arbeiten dieser Art die Steuerschuld um bis zu 1.200 Euro senken, wenn dafür Elektriker, Fliesenleger, Maurer, Klempner oder andere Handwerker engagiert werden. Steuerbegünstigt sind prinzipiell 20 Prozent der Lohn-, Fahrt- und Maschinenkosten inklusive der anteiligen Mehrwertsteuer von maximal 6.000 Euro im Jahr. Deshalb sollten Auftraggeber diese Posten extra ausweisen lassen und per Überweisung, nicht etwa bar, bezahlen. Denn dieser Nachweis ist Voraussetzung für die steuermindernde Anerkennung der Kosten. Seit Anfang des Jahres 2011 kann allerdings dieser Steuerbonus nur noch dann in Anspruch genommen werden, wenn nicht gleichzeitig öffentliche Fördergelder etwa für die energetische Gebäudesanierung oder Ähnliches genutzt werden. Damit ist die Doppelförderung generell gekappt, die bis dato lediglich für das von der Kreditanstalt für Wiederaufbau, KfW, geförderte CO₂- Gebäudesanierungsprogramm galt.

Vermietung oder Eigennutzung

Wer eine eigene Immobilie vermietet, hat weitere Möglichkeiten, damit verbundene Kosten steuerlich geltend zu machen. Das liegt u. a. daran, dass steuerrelevante Ausgaben in aller Regel mit der Erzielung von Einkünften einhergehen müssen, was ja bei selbstgenutzten Immobilien nicht der Fall ist. So darf der Eigentümer die laufenden Kosten bei vermieteten Objekten komplett als Werbungskosten von den Einkünften abziehen. Dazu gehören u.a. Finanzierungskosten und Schuldzinsen, Abschreibungen, Grundsteuer, Betriebskosten und einiges mehr. Der vollständige Abzug ist ausschließlich bei komplett vermieteten Immobilien möglich. Schon bei gemischt genutzten Gebäuden ist Vorsicht geboten, denn in einem solchen Fall müssen detaillierte Kostentrennungen und entsprechende Zuordnungen vorgenommen werden.

Sollte ein Nutzungswechsel für die selbst genutzte Immobilie geplant sein, ist aus steuerlicher Sicht zu empfehlen, notwendige Investitionen erst nach einer Vermietung zu tätigen. Dann kann der Eigentümer in den Genuss der steuermindernden Anerkennung der Kosten kommen. Denn ein Urteil des Bundesfinanzhofes stellte klar, dass Aufwendungen, die noch während der Eigennutzung der Immobilie getätigt werden, sich nicht steuermindernd auswirken.

Denkmalschutz-Immobilien

Denkmalgeschützte Immobilien können helfen, die Steuerbelastung zu senken. Das gilt sowohl für den, der eine solche Immobilie als Anleger erwirbt, als auch für denjenigen, der selber in einem Denkmal wohnen möchte. Unabdingbare Voraussetzung für den Steuerbonus ist aber, dass die Immobilie vor Beginn der Sanierung erworben wird. So können die Kosten der Sanierung in bestimmten - gegenüber dem „normalen“ Immobilienerwerb relativ kurzen - Zeitintervallen zu 100 bzw. 90 Prozent als Werbungskosten abgesetzt werden. Auf zwölf Jahre verteilt, können jeweils neun Prozent in den ersten acht Jahren und jeweils sieben Prozent in den vier Folgejahren abgeschrieben werden. Wird der Kauf mit Krediten finanziert, können bei einem Vermietungsobjekt auch die Finanzierungskosten steuermindernd geltend gemacht werden. Bei selbstgenutzten Immobilien können zwar keine Darlehenskosten geltend gemacht werden, wohl aber der reine Sanierungsanteil über zehn Jahre mit jeweils neun Prozent steuermindernd in Ansatz gebracht werden. Insgesamt sind Gebäude mit geringem Anschaffungswert, aber hohem Sanierungs- bzw. Modernisierungsaufwand für Vermieter bzw. Anleger steuerlich besonders interessant.

Energiesparmaßnahmen

Das Sparen mit einer eigenen Solaranlage auf dem Dach wird bei steigenden Energiekosten immer attraktiver. Zwar wurden die Einspeisevergütungen gekürzt, und es ist damit zu rechnen, dass weitere Kürzungen folgen. Aber der jeweils zu Beginn der Inbetriebnahme festgesetzte Wert gilt für die nächsten 20 Jahre und ist somit eine verlässliche planbare Größe für den Stromanteil, der vom Eigentümer der Anlage ins öffentliche Netz eingespeist wird. Daneben aber gibt es nach wie vor steuerliche Vorteile, die insbesondere in den Abschreibungs- und Sonderabschreibungsmöglichkeiten stecken. So können die Anschaffungskosten über die übliche Nutzungsdauer der Anlage – dabei geht die Finanzverwaltung von 20 Jahren aus – abgeschrieben werden. Hinzu kommt, dass private Stromproduzenten im Jahr der Anschaffung und den vier Folgejahren zusätzlich eine Sonderabschreibung von insgesamt 20 Prozent der Anschaffungskosten geltend machen können. Außerdem kann bis zu drei Jahren vor Anschaffung der Anlage ein so genannter Investitionsabzugsbetrag von maximal 40 Prozent der Anschaffungskosten steuermindernd in Ansatz gebracht werden. Zu beachten ist aber, dass die Stromerzeugung und Einspeisung in das Netz die Unternehmereigenschaft des Steuerpflichtigen begründet und sich daraus möglicherweise eine Gewerbe-, Umsatz- und Einkommensteuerpflicht ergibt.

Fazit

Die ausgewählten Beispiele zeigen, dass die Bandbreite von steuermindernden Kosten für Immobilienbesitzer groß und im Einzelfall vom Laien nur schwer zu bewerten ist. Deshalb empfiehlt sich die Hinzuziehung eines Steuerexperten. Solche Profis finden Sie im Steuerberater-Suchdienst der Steuerberaterkammer Brandenburg unter www.stbk-brandenburg.de.