



Immobilieninvestition 2018
steuerliche Optimierungsmöglichkeiten
Immobilienverband Deutschland IVD
22. Februar 2018

Renditeaussichten von Immobilieninvestitionen

Musterfall MFH – Finanzierung Kaufpreis ohne Nebenkosten



Dr. Jörg Lehr
Rechtsanwalt | Steuerberater

- Finanzierung Kaufpreis i.H.v 1.000 T€ 10 Jahre 1,5 % Zinsen
- Zahlung KP-Nebenkosten von 126.500 € mit Eigenkapital
- steuerfreie Veräußerung nach 10 Jahren mit Preissteigerung um 2 %

Mieteinnahmen		40.000	40.000
Instandhaltungen	1,5%	15.000	15.000
Zinsen Darlehen	1,5%	15.000	15.000
Tilgungen	3,0%		<u>30.000</u>
Liquidität vor Steuern			-20.000
AfA von 80% Ges. KP	2%	18.024	
steuerliches Ergebnis		-8.024	
Steuerersparnis	45%		<u>3.610</u>
Liquidität nach Steuern			-16.390

Verkaufspreis	1.200.000
Liquidität 10 J.	-163.900
Restdarlehen	-700.000
Gesamtergebnis	336.100
./. Investition NK	-126.500
Zugewinn Vermögen	209.600
Steigerung Vermögen	165,69 %

Leverage Effekt

steuerliche Optimierung Grunderwerbsteuer

- Grunderwerbsteuer 5 % des Kaufpreises der Immobilie
- im Musterfall 50.000 € Grunderwerbsteuer
- Minderung der Grunderwerbsteuer durch KP Zuweisung an andere Wirtschaftsgüter
 - Küche
 - Sauna
 - Instandhaltungsrücklage bei Teileigentum
 - Mobiliar
- bei Verteilung eines Kaufpreises von 50.000 € auf andere Wirtschaftsgüter Einsparung Grunderwerbsteuer von 2.500 €

steuerliche Optimierung Disagio

Disagio = Abschlag von vereinbarter Kredithöhe

Ausgleich für niedrigeren Zinssatz/Schuldzinsen in Restlaufzeit.

Disagio sofort als vorweggenommene Werbungskosten/Schuldzinsen abzugsfähig, wenn Disagio marktüblich ist.

BMF: bei Zinsfestschreibung von mind. 5 Jahren ist Disagio von 5 % marktüblich.

Musterfall:

Kreditaufnahme 1.050.000 € - Auszahlung 1.000.000 €,

Zinssatz 1,0 % statt 1,5 %

+ Disagio im Jahr der Zahlung steuermindernd

- niedriges Zinsniveau führt ohnehin zu hohen steuerlichen Belastungen

steuerliche Optimierung

Aufteilung Anschaffungskosten

- Schätzung, Grund und Boden 20 %, Gebäude 80 %
- Bewertungsgutachten
- Arbeitshilfe BMF
- Kaufpreisaufteilung im Kaufvertrag

Musterfall:

500 m² BoRiWert 500 €/m²
250 T€ GruBo
750 T€ Gebäude
15 T€ p.a. 2 % AfA

Kaufpreisaufteilung im Vertrag
200 T€ GruBo
800 T€ Gebäude
16 T€ p.a. 2 % Afa



- Keine steuerliche Anerkennung, wenn § 42 AO
- Aufteilung nur zum Schein
 - Gestaltungsmissbrauch

steuerliche Optimierung Erhaltungsaufwand

Herstellungskosten

Aufwand bei Herstellung, Erweiterung oder wesentlicher Verbesserung der Immobilie

AfA auf Nutzungsdauer der Immobilie 2%/2,5%

Erhaltungsaufwand

Aufwand für laufende Instandhaltung und Instandsetzung

Sofortabzug Werbungskosten

Wahlrecht Verteilung auf 2-5 J.

anschaffungsnahe Herstellungskosten

Aufwand für Instandhaltung und Modernisierung

- innerhalb von 3 Jahren nach Anschaffung
- ohne USt > 15 % der AKosten des Gebäudes

AfA auf Nutzungsdauer der Immobilie 2%/2,5%

wesentliche Verbesserung der Immobilie

Baumaßnahme	wesentliche Verbesserung	Erläuterung
übliche Erhaltungsmaßnahmen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anstrich ▪ Fußboden ▪ neues Dach 	Nein	
Austausch Einfach-/Doppelverglasung Ofen-/Etagenheizung	Nein	
Modernisierung Bäder	Nein	
Instandsetzung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanitär ▪ Elektro- ▪ Heizungsanlagen ▪ Fenster (wesentl. Bereiche)	Nein Werterhöhung ist noch keine wesentliche Verbesserung	erheblich höhere Miete ist Indiz für Standardhebung
Instandsetzung von mind. 3 der wesentlichen Bereiche	wesentliche Verbesserung bei Standardhebung einfacher/mittlerer/sehr anspruchsvoller Standard	Katalogisierung Standard durch BMF vom 18.07.2003

anschaffungsnahe Herstellungskosten wirtschaftsgutbezogen

S erwirbt mit notariellem Kaufvertrag vom 28.11.2017 ein MFH

Übergang Nutzen und Lasten ist der 01.01.2018

Das EG der Immobilie wird an eine RA Kanzlei vermietet
(fremdbetrieblich), 1. – 3. OG werden zu Wohnzwecken vermietet
(fremde Wohnzwecke).

2018 wurden durch S Instandhaltungsaufwendungen ausschließlich
im EG i.H.v. 100 T€ (netto) durchgeführt.



bisher gebäudebezogene Prüfung anschaffungsnahe HK

Gesamtkaufpreis Gebäude 800 T€ x 15% = 120 T€

15% Grenze nicht überschritten = Erhaltungsaufwand

BFH neu wirtschaftsgutbezogene Prüfung anschaffungsnahe HK

anteilige AK EG = 200 T€ x 15% = 30 T€

15% Grenze überschritten = anschaffungsnaher Herstellungsaufwand

AK	GruBo	200 T€
	Gebäude	800 T€

steuerliche Optimierung AfA bei einer Denkmalschutzimmobilie

- Anwendung Gebäude/Eigentumswohnung
- Aufwand nach Anschaffung zur Erhaltung der Immobilie als Denkmal, nicht die Anschaffungs-/Herstellungskosten
- Begrenzung auf nicht durch Zuschüsse gedeckte Kosten
- Bescheinigung über Erforderlichkeit der Baumaßnahmen erforderlich
- Abschreibung 1. – 8. Jahr 9 % AfA
 9. – 12. Jahr 7 % AfA
- bei eigengenutzter Denkmalschutzimmobilie
Sonderausgabenabzug 9% vom 1. – 10. Jahr

steuerliche Optimierung

Musterfall Denkmalschutz

V erwirbt eine denkmalgeschützte Immobilie (Einzeldenkmal) Baujahr 1900 für einen Kaufpreis von 1.000 T€. Er nimmt Sanierungsmaßnahmen iHv. 1.000 T€ vor, wovon 200 T€ auf den Ausbau des Dachgeschosses entfallen und erhält einen öffentl. Zuschuss iHv. 50.000 €.
Die Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde über die Erforderlichkeit der Baumaßnahmen liegt vor.

AfA Kaufpreis Gebäude

$$800 \text{ T€} \times 2,5\% = 20.000 \text{ € p.a.}$$

AfA Dachgeschoss

$$200 \text{ T€} \times 2,5\% = 5.000 \text{ € p.a.}$$

Sanierungskosten

$$750 \text{ T€} \times 9\% = 67.500 \text{ € p.a. / 1. – 8. Jahr}$$

$$\quad \times 7\% = 52.500 \text{ € p.a. / 9. – 12. Jahr}$$

Abschreibung nach 12 Jahren 1.050.000 €

Steuerersparnis 45% = 475.500 €



AK	GruBo	200 T€
	Gebäude	800 T€

Gestaltungsmöglichkeiten

Nachfolgegestaltung durch Einbringung in die GmbH & Co KG



Dr. Jörg Lehr
Rechtsanwalt | Steuerberater

- Immobilien ohne bzw. mit niedrigen Abschreibungen
- Immobilien mit hohen Wertsteigerungen nach Ablauf von 10 Jahren

Fall: S hat 1965 MFH erworben für 400.000 €, 2018 beträgt der VW 2.000 T€

Mieteinnahmen	80.000
Instandhaltungen 1,5%	30.000
Liquidität vor Steuern	50.000
Abschreibungen	0
steuerliches Ergebnis	50.000
Steuerlast 45%	22.500
Liquidität nach Steuern	27.500

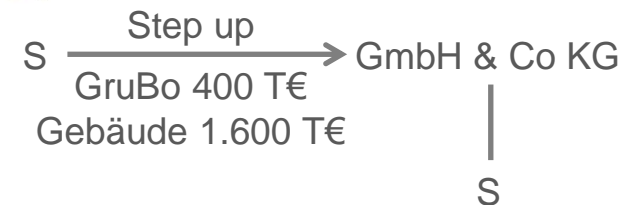


AK GruBo 100 T€
Gebäude 300 T€
VW GruBo 400 T€
Gebäude 1.600 T€

Gestaltungsmöglichkeiten Einbringung in die GmbH & Co KG

Einbringung der Immobilie zum VW 2.000 T€ in eine gewerblich geprägte GmbH & Co KG gegen Gewährung von Gesellschafterrechten

Mieteinnahmen	100.000
Instandhaltungen 1,5%	30.000
Liquidität vor Steuern	70.000
Abschreibung Gebäude 2%	32.000
steuerliches Ergebnis	38.000
Steuerlast 45%	17.100
Liquidität nach Steuern	52.900



+ Steuervorteil rund 14.400 € p.a. für die nächsten 50 Jahre (720.000 €)

– Immobilie steuerverhaftet, Veräußerung damit steuerpflichtig

Gestaltungsmöglichkeiten

Vor- und Nachteile der Einbringung in die GmbH & Co KG



Achtung: eingebrachte Immobilie länger als 10 Jahre im Eigentum

- Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Vorteile

- + neue AfA Bemessungsgrundlage § 7 Abs 1 S 4 EStG gilt nicht
- + GrESt Freiheit
- + Übertragung von KG Anteilen an Kinder möglich
- + Gewinnverlagerung auf Kinder
- + Ausschluss Einwirkung der Kinder möglich

Nachteile

- Steuerverstrickung der Immobilie
- GewSt
- Verwaltungs-, Buchführungs- und Bilanzierungsaufwand für GmbH und KG
- Publizierung (Offenlegungspflicht)
- Mitgliedschaft in IHK

Haben Sie noch Fragen?

Sprechen Sie uns an!

www.dr-lehr.com