

RAW-Partner München

Elsenheimerstraße 43
80687 München
Tel.: +49 89 578382-0
Fax: +49 89 578382-50
E-Mail: muc@raw-partner.de

RAW-Partner Bad Wörishofen

Rudolf-Diesel-Straße 11
86825 Bad Wörishofen
Tel.: +49 8247 9670-0
Fax: +49 8247 9670-40
E-Mail: bw@raw-partner.de

RAW-Partner Berlin

Neue Promenade 3
10178 Berlin
Tel.: +49 30 56553-0
Fax: +49 30 56553-10
E-Mail: berlin@raw-partner.de

RAW-Partner Gera

Siemensstraße 49
07546 Gera
Tel.: +49 365 43752-0
Fax: +49 365 43752-29
E-Mail: gera@raw-partner.de

Was sollten Sie bei der Anschaffung und Veräußerung von Immobilien steuerlich beachten?

Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,

Immobilien sind grundsätzlich eher für die langfristige Geldanlage gedacht. In den letzten Jahrzehnten ist im Gesamten betrachtet ein starker Anstieg der Grundstückspreise zu beobachten. Dieser Trend wird wohl auch in Zukunft im Großen und Ganzen anhalten, zumindest innerhalb von und angrenzend an bestimmte Wachstums- und Zuzugsgebiete.

Neben einer relativ festen und planbaren Rendite haben Mietimmobilien, die im Privatvermögen gehalten werden, den Vorteil, dass ihr Verkauf nach zehn Jahren komplett steuerfrei ist. Selbstgenutzte Immobilien können bereits nach drei Jahren steuerfrei veräußert werden. Dieser Vorteil kann z.B. genutzt werden, wenn eine Eigentumswohnung unverhofft wegen Nachwuchs für Ihre Familie zu klein geworden ist und Sie sich vergrößern müssen. Wird eine Immobilie in einem Betriebsvermögen gehalten, (auch: im Fall einer lediglich vermögensverwaltenden GmbH oder GmbH & Co. KG) kommen Sie um eine Besteuerung des Veräußerungsgewinns nicht drum herum. Der Veräußerungsgewinn wird ermittelt, indem der Veräußerungspreis von den Anschaffungskosten der Immobilie und den Veräußerungskosten abgezogen wird. Abschreibungen auf die Immobilie mindern die Anschaffungskosten und erhöhen den Veräußerungsgewinn.



Mit Hilfe unserer **Infografik auf der nächsten Seite** erhalten Sie einen Überblick rund um die Themen Anschaffung und Veräußerung von Immobilien und was dabei steuerlich beachtet werden sollte. Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Was sollten Sie bei der Anschaffung und Veräußerung von Immobilien steuerlich beachten?

Kennen Sie Fristen und Berechnungsregeln, ist ein steuerlich optimaler Verkauf möglich!



Ermittlung des Veräußerungsgewinns

Veräußerungspreis

– Anschaffungskosten

- Kaufpreis inkl. Nebenkosten, z.B. Grunderwerbsteuer, Gutachter-, Makler-, Notar- und Anwaltskosten, Grundbuchkosten
- nachträgliche Anschaffungskosten
- vermindert um Abschreibungen (keine Abschreibung bei Selbstnutzung)

– Veräußerungskosten

- z.B. anteilige Notar- und Anwaltskosten des Verkäufers, Grundbuchkosten

= Veräußerungsgewinn



Gut zu wissen:

Überblick Grunderwerbsteuer

- prozentualer Anteil vom Kaufpreis lt. Kaufvertrag
- Steuersatz zwischen 3,5 % und 6,5 %, abhängig vom Bundesland, in dem das Grundstück liegt
- Wird nur erhoben auf Grundstück und Gebäude, Kaufpreisanteil für Inneneinrichtung oder Betriebsvorrichtungen bleibt außen vor.
- Schuldner sind sowohl der Käufer als auch der Verkäufer. Vertraglich wird oftmals die Übernahme durch den Käufer bestimmt, zahlt dieser die Steuer jedoch nicht, kann das Finanzamt auch den Verkäufer in Anspruch nehmen.

Erhaltungs- und Modernisierungsaufwand oder (nachträgliche) Herstellungskosten?

- **Erhaltungs- und Modernisierungsaufwand ist sofort im selben Jahr steuerlich abziehbar**, nachträgliche Herstellungskosten müssen in die langjährige Abschreibung einbezogen werden.
- **Erhaltungsaufwand:** laufender Reparatur-, Pflege- oder Wartungsaufwand
- **nachträgliche Herstellungskosten:** Kosten für Aufstockung, Anbau oder Vergrößerung der Immobilie oder allgemeine Standardhebung
- **Erhaltungs-/Modernisierungsaufwendungen** auch zu **nachträglichen Herstellungskosten** werden, wenn
 - innerhalb von **drei Jahren** nach dem Kauf **Erhaltungs-/Modernisierungsaufwendungen** getätigt werden und
 - die **Kosten (netto ohne Umsatzsteuer)** zusammen **mindestens 15 %** der **Anschaffungskosten** des Gebäudes übersteigen.

Bei weiter gehenden Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Bei weiteren Fragen zur Anschaffung und Veräußerung von Immobilien können Sie gerne einen Termin mit uns vereinbaren.