

Erwerb einer Immobilie

Checkliste für einen steueroptimierten Immobilienerwerb

1. Kauf einer renovierungsbedürftigen Immobilie

- Wird die 15 %-Grenze nach Ablauf des Drei-Jahres-Zeitraumes fast erreicht, sollten Renovierungsarbeiten ins vierte Besitzjahr verlegt werden

2. Kauf einer Denkmalimmobilie mit Sonderabschreibung:

- Bei Angebotspaketen, welche sonstige Dienstleistungen wie Finanzierung u.a. beinhalten, mit dem Steuerberater sprechen! Sonst besteht die Gefahr einer nur eingeschränkt möglichen Verlustverrechnung.

3. Kauf eines unternehmerisch genutzten bzw. umsatzsteuerpflichtigen Objekts:

- Als Käufer dürfen Sie die Umsatzsteuer nicht an den Verkäufer leisten. Sonst laufen Sie unter Umständen Gefahr, die Umsatzsteuer doppelt zahlen zu müssen.
- Achten Sie darauf, dass der Verkäufer keine Umsatzsteuer ausweist. Weist dieser Umsatzsteuer aus, wird diese geschuldet.
- Der im notariellen Kaufvertrag ausgewiesene Kaufpreis muss der Nettokaufpreis sein.
- Prüfen Sie die notarielle Kaufvertragsurkunde: Ein eventueller Verzicht auf die Steuerbefreiung kann nur dort ausgesprochen werden. Ein nachträglicher Verzicht auf die Steuerbefreiung ist nur mit Zustimmung des Käufers möglich.
- Beim Kauf einer gewerblich genutzten Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren: Umsatzsteueroption ist nur bis zur Gebotsabgabe möglich.
- Achten Sie darauf, dass Ihnen der Verkäufer die Umsatzsteuer nicht zum Kaufpreis hinzu addiert.
- Abzuführen ist die Umsatzsteuer direkt an das Finanzamt.

4. Kauf möblierter/ teilmöblierter und gebrauchter Wohnungen mit Zubehör

- Vereinbaren Sie mit dem Verkäufer für zusammen mit der Wohnung gekaufte bewegliche Zubehörgegenstände wie Möbel usw. separate Preise.
- Lassen Sie die Zubehörobjekte Rücklagen etc. in der Kaufurkunde extra ausweisen, mit dem jeweiligen (Einzel-/Teil-)Preis.
- Lassen Sie sich von Ihrem Steuerberater die auf diese Nebenerwerbe entfallende Grunderwerbsteuer herausrechnen.
- Checken Sie Ihren Steuerbescheid: Als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer darf nur der Kaufpreis für die Wohnung ohne Zubehör gelten.