



## Steuertipps für Immobilienbesitzer

Immobilienbesitzer und Vermieter können mit Bau-, Umbau- und Ausbaumaßnahmen auch den Fiskus besonders zur Kasse bitten. Wie sich Steuern sparen lassen und für welche Maßnahmen es Zuschüsse gibt, erfahren Sie hier:

Staatliche Zulagen, etwa für Umbauten oder eine Solaranlage, können die Erträge verbessern. Auch Mieter und Selbstnutzer sparen, wenn sie Investitionen in Haus oder Wohnung von der Steuer absetzen. In Zeiten immer leerer werdender Staats-, Länder- und Gemeindekassen wendet man sich gerne an die Immobilieneigentümer. Gerade jetzt werden Grundsteuer und Grunderwerbsteuer zum Teil drastisch angehoben. Einige Länder haben wie z.B. Schleswig-Holstein die Grunderwerbsteuer im Jahr 2012 von 3,5 auf 5,0 Prozent erhöht und andere folgen.

### Steuerlast optimieren

Bauherren können ihre Steuerlast bei Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer optimieren, wenn sie das Grundstück von einem anderen Anbieter kaufen als den Hausbau. Auf das Grundstück fällt dann Grunderwerbsteuer an, für den Hausbau nur Umsatzsteuer. Wenn Grundstücksverkäufer und Bauunternehmer in einer Firmengruppe tätig sind, sollte allerdings ein Zeitraum von 6 Monaten zwischen Grundstückskauf und Hausbau eingehalten werden. Grundstückskauf und Hausbau müssen selbstverständlich auf getrennten Rechnungen erscheinen.

Wer eine bereits bestehende Eigentumswohnung erwirbt, kann auch Grunderwerbsteuer sparen, wenn er übernommene Einrichtungen wie Einbauküche oder übernommene Möbel aus dem Kaufpreis herausrechnet und vom Kaufpreis abzieht.

### Leerstand kann Grundsteuererlass rechtfertigen

In finanziell angespannten Zeiten haben viele Eigentümer von Wohnungen, Häusern und Gewerberäumen mit dem Leerstand ihrer Immobilien zu kämpfen. Wenn trotz nachhaltigen Bemühungen Immobilien nicht vermietet werden können, kann der Hausbesitzer auf Antrag einen teilweisen Erlass der Grundsteuer erreichen. Voraussetzungen:

Der formlose Antrag wird bei den Gemeinden bzw. in den Stadtstaaten beim Finanzamt gestellt. Wenn die erzielte Jahresrohmiete geringer ist als die Hälfte der ortsüblich erzielbaren Jahresrohmiete bei vergleichbaren Objekten, können 25 Prozent der

Grundsteuer erlassen. Werden. Fällt der Mietertrag in voller Höhe aus, kann die Grundsteuer zu 50 % erlassen werden.

Zusammen mit dem Antrag muss der Hausbesitzer nachweisen, dass die Ertragsminderung nicht durch ihn selbst verschuldet z.B. durch Baumängel verschuldet wurde. Unverschuldete Einnahmeverluste, z.B. bei höherer Gewalt, Brand, bei Ausfall der Mietzahlung oder bei Leerständen sind Antragsgründe, die zum Erfolg führen können. Zum Nachweis echter Vermietungsbemühungen sind Rechnungen von Vermietungsanzeigen oder Maklerrechnungen sinnvoll.

### **Ausgaben prüfen Rechnungen sammeln**

Vermieter haben deutliche steuerliche Vorteile, wenn sie Belege von Kreditzinsen oder laufende Handwerkerrechnungen für die Steuererklärung sammeln. Die steuerlichen Vorteile sind besonders hoch, wenn die Kosten die Mieteinnahmen übersteigen.

Sind allerdings umfangreiche Renovierungen geplant, sollten die Arbeiten erst drei Jahre nach dem Immobilienkauf durchgeführt werden, sonst gelten die Ausgaben für Handwerker als Teil des Anschaffungspreises, und können nur über die jährlichen Abschreibungen geltend gemacht werden.

Aber auch Selbstnutzer und Mieter können von Steuervorteilen profitieren, etwa wenn sie 20 Prozent des Arbeitslohns eines Handwerkers, maximal 1200 Euro im Jahr. Steuerlich geltend machen. Den maximalen Steuerabzug erreicht man bei Lohnkosten von 6000 Euro. Zu den absetzbaren Kosten gehören auch Ausgaben für Garten- und Pflasterarbeiten oder die Vor-Ort-Reparatur von Elektrogeräten, aber grundsätzlich keine Materialkosten.

### **Reparieren oder streichen lassen**

Wer am Jahresende unter dem 6000-Euro-Limit liegt, sollte deshalb noch vorm Jahreswechsel, wenn nötig, seine Handwerker beauftragen. Wichtig dabei ist, dass die Leistungen nach Rechnungstellung auch im alten Jahr überwiesen werden. Barzahlungen erkennt das Finanzamt nicht an.

Wenn sich die Fertigstellung des Auftrags über den Jahreswechsel hinausziehen sollte, kann man mit dem Handwerker eine Teilrechnung und damit eine Teilzahlung vereinbaren.

### **Umbau: Zuschuss kassieren**

Eigentümer, die ihre Immobilie altersgerecht, barrierefrei oder energiesparend umbauen haben viele Chancen auf Fördermittel des Bundes für barrierefreies Wohnen. Förderprogramme für vielseitige Programme stellen z.B. die KfW und viele andere auch regionale Stellen zur Verfügung. Mit der Förderdatenbank des Bundes im Internet gibt die Bundesregierung einen umfassenden und aktuellen Überblick über die Förderprogramme des Bundes - [www.foederdatenbank.de](http://www.foederdatenbank.de) -, der Länder und der Europäischen Union. Das Fördergeschehen wird unabhängig von der Förderebene oder dem Fördergeber nach einheitlichen Kriterien und in einer konsistenten Darstellung zusammengefasst.

### **Fördermittel zum Energiesparen**

Wer nach allen Himmelsrichtungen in energiesparende Maßnahmen investieren will, ist bei der Deutschen Energieagentur – [www.dena.de](http://www.dena.de) – bestens aufgehoben. Hier findet man die

vielseitigsten Förderprogramme und gute Rechenbeispiele, um Effizienz, Baukosten und Steuermittel sinnvoll einzusetzen.

### **Denkmalgeschützte Immobilien modernisieren**

Hohe Vorteile winken, wenn Steuerzahler eine Immobilie kaufen und modernisieren, die unter Denkmalschutz steht oder in einem Sanierungsgebiet liegt. Der Fiskus gewährt dafür steuerlich absetzbare Sonderabschreibungen von neun Prozent der Modernisierungskosten pro Jahr.

Erläuterungen und Berechnungsbeispiele zu Abschreibung und Steuerersparnis finden Sie hier: <http://tinyurl.com/8zyh6sn>