

## Der Steuer-Tipp:

### Checkliste: Vermeidung von Steuernachteilen beim Immobilienerwerb

1. **Kaufvertrag/Grunderwerbsteuer:** Der Kaufpreis ist auf die Immobilie (Gebäude, Grund und Boden) und das miterworbene Zubehör (Einbauküche, Sauna, Möbel etc.) sowie den Anteil an der erworbenen Instandhaltungsrücklage sachgemäß aufzuteilen. Standardeinbaumöbel wie Küche, Sauna, Kamin, Markise etc. sowie der Anteil an der Instandhaltungsrücklage unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.
2. **Kaufvertrag/Wertgutachten/Gebäudewert:** Der Kaufpreis zuzüglich der Anschaffungsnebenkosten (Makler, Notar, Amtsgericht u.a.) ist auf den Gebäudeteil und den Grundstücksanteil aufzuteilen. Damit es durch den Ansatz des Verkehrswerts für das Grundstück (Bodenrichtwert) nicht zu einer steuerschädlichen Überbewertung des Grundstücksanteils kommt, sollten vorhandene Verkehrswertgutachten der Immobilie genutzt werden.
3. **Selbstnutzer:** Steuerlich können hier haushaltsnahe Handwerkerleistungen gem. § 35a EStG geltend gemacht werden.
4. **Die Speditionskosten u.a. für den Umzug in das Eigenheim** können Sie im Rahmen der haushaltsnahen Dienstleistungen ebenfalls steuermindernd geltend machen.
5. **Exakte Flächenaufteilung** bei teilweiser Selbstnutzung und Vermietung bzw. betrieblicher Nutzung. Bei Neubauten und Fremdfinanzierung evtl. Aufteilung in Wohneigentum.
6. **Steuerspezifische Finanzierungsstrategie bei teilweiser Selbstnutzung** und Vermietung bzw. betrieblicher Nutzung. Einsatz des Eigenkapitals und der monatlichen Tilgungsfähigkeit beim selbstgenutzten Teil (kein Steuerabzug) und nachvollziehbare Verwendung der Fremdmittel beim vermieteten oder betrieblich genutzten Teil.
7. **Bei Fremdvermietung und teilweiser Eigennutzung dem Mieter mietvertraglich die Mitbenutzung** des Gartens etc. **erlauben**, um Aufwendungen anteilig steuermindernd zu berücksichtigen.
8. **Vermieter: Reparaturgrenze (15 % der Anschaffungs-/Herstellungskosten des Gebäudes) bei der Anschaffung von gebrauchten Immobilien in den ersten drei Jahren beachten!**
9. **Vermieter: Aufwendungen zur Instandhaltung** sollten steueroptimiert zur Ausnutzung der Spitzensteuersätze auf bis zu fünf Jahre verteilt werden.
10. **Erhaltungsaufwendungen und Baumaßnahmen, die unter die Denkmalförderung** etc. fallen, müssen zur Erzielung der Steuervergünstigung im Vorfeld mit den zuständigen Behörden abgestimmt und anschließend bestätigt werden.
11. **Vermieter/Unternehmer: Option zur Umsatzsteuer prüfen.**

**Gerne helfen wir Ihnen bei Fragen dazu weiter!**



Steuerberater | Dipl.- Finanzwirt (FH)

**ARMIN JOCHUM**