



## **SD Sachsen Denkmal GmbH, Leipzig**

### **Allgemeine Informationen zu Immobilieneigentum**

#### **Die Eigentumswohnung als Immobilien-Kapitalanlage**

Eine Investition in Immobilien bedeutet für jeden Anleger neben Chancen auch Risiken und Pflichten, die er mit dem Erwerb einer Wohneinheit übernimmt. Auf jeden Fall sollte vor Abschluss eines Kaufvertrages oder vor Abgabe eines notariellen Kaufangebotes an den Verkäufer, der das Angebot in notarieller Form annehmen wird, das Grundstück nebst Umfeld und Planungsunterlagen sowie die Wirtschaftlichkeit des Angebotes ausführlich geprüft werden. Der Käufer von Immobilieneigentum erzielt in der Regel aus einer zum Privatvermögen gehörenden Wohnung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG), sofern die Wohnung nicht selber genutzt, sondern an Dritte vermietet wird.

Aufgrund des Prinzips der konsequenten Trennung der Herstellungskosten von den absetzbaren Aufwendungen entstehen gegebenenfalls in der Kaufphase Werbungskosten, die zu negativen Einkünften bei dieser Einkunftsart führen können. Der Käufer ist berechtigt, diese Verluste bedingt mit seinen anderen einkommensteuerpflichtigen Einkünften zu verrechnen und mindert damit sein zu versteuerndes Einkommen. Zu den generell in § 9 EStG geregelten Werbungskosten gehören alle Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung, Vermietung und Verwaltung der Wohnung sowie die Abschreibung aus den Herstellungskosten.

Zu den Werbungskosten in der Kaufphase gehören unter anderem ganz oder teilweise die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung und das Disagio (Damnum). Ob die Zinsen in der Erwerbsphase als Sonderausgaben abgeschrieben werden können, entscheidet das zuständige Wohnsitzfinanzamt des Kunden. Im Zweifelsfall sind diese Kosten sodann mit der jährlich anzusetzenden linearen Abschreibung abzusetzen. Negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ergeben sich bei der Immobilien-Kapitalanlage nicht nur im Investitionsjahr. Auch in den Folgejahren übersteigen die Ausgaben für Zinsen, Bewirtschaftungskosten sowie die Abschreibungen im Regelfall die Mieteinnahmen.

Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Wohneinheit unterliegen der jährlichen Abschreibung. Sie führen damit ebenfalls zu einer laufenden Minderung des steuerpflichtigen Einkommens. Die Differenz zwischen den Gesamtausgaben und den Einnahmen (Miete für Wohnung) zuzüglich der AfA (Steuervorteile) stellt die Position der negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung dar.

Im Jahr des Erwerbs und in den folgenden Jahren kann die lineare AfA in Höhe von 2 % aus der Altbausubstanz nach § 7 Abs. 4 EStG in Anspruch genommen werden (im Jahr des Erwerbs anteilig). Bei Sanierungsobjekten (Baujahr vor 1925) beträgt die lineare AfA 2,5 % p. a. Die Berechnungsgrundlage ergibt sich aus dem Wert der Altbausubstanz sowie aus der Differenz zwischen „Denkmal-AfA Grundlage“ und dem Kaufpreis. Der auf das Grundstück anfallende Kaufpreis-Teil kann nicht abgeschrieben werden. Die AfA ist ab dem Jahr des Erwerbs bis Restwert 0 anzusetzen / abzuschreiben.

Bei Objekten, die in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten sind oder als denkmalgeschützt klassifiziert wurden (Denkmal-Immobilien), können die von den zuständigen Ämtern festzulegenden notwendigen Sanierungsmaßnahmen zusätzlich zur linearen AfA abgeschrieben werden (derzeit zu 100% in 12 Jahren §§ 7h/7i EStG, 8 Jahre 9% und 4 Jahre 7%). Diese Abschreibung kann erst im Folgejahr nach der Fertigstellung des Objektes in Anspruch genommen werden. Vor dem Erwerb sollte der Käufer mit dem Verkäufer und einem von ihm auszuwählenden Steuerberater bzw. Rechtsanwalt über die aktuellen Abschreibungsmöglichkeiten Rücksprache halten. Nach Fertigstellung des Objektes wird der Verkäufer die entstandenen Sanierungskosten durch die Denkmalschutzbehörde vor Ort prüfen und bestätigen lassen und sodann das Wohnsitzfinanzamt der Dritte Sachsen Denkmalbauten GmbH & Co. KG zur Prüfung und Erstellung einer einheitlichen und gesonderten Feststellung der „Denkmal-Afa-fähigen Sanierungskosten“ bitten. Derzeit beträgt die Bearbeitungszeit der zuständigen Ämter ca. 1,5 Jahre.

Die aus der Fremdfinanzierung resultierenden Schuldzinsen und eventuell zukünftig anfallende Aufwendungen für Reparaturen etc., sind für den Käufer als Werbungskosten absetzbar. Der Käufer muss allerdings beachten, dass nach Anrechnung der Steuervorteile trotzdem monatliche Unterdeckungen, die langfristig durch Miet- und Zinsänderungen steigen können, zu tragen sind. Hierzu sollte der Erwerber zwingend vor Abschluss des Kaufvertrages auf Basis der Prospektangaben und unter Berücksichtigung der aktuellen Bankkonditionen von einem unabhängigen Dritten eine auf seine persönlichen Verhältnisse abgestellte Berechnung auf mind. 15 Jahre ab Erwerbsdatum von erstellen lassen. Diese sollte auch die liquiditätsmäßige Betrachtung nach Auslauf des Disagios sowie der Senkung der AfA enthalten. Sollte der/die Erwerber Bauzeitzinsen mitfinanzieren, so ist zu beachten, dass es sich bei diesen Zinsen nicht um Werbungskosten handelt, sondern um Anschaffungskosten im Sinne der steuerlichen Betrachtung.

### **Verfahrensmäßige Abwicklung / Sanierungsbeginn**

Mit der Sanierung wird voraussichtlich erst nach Veräußerung aller Wohneinheiten begonnen. Es kann somit kein verbindlicher Termin für den Bau- bzw. Sanierungsbeginn und die Fertigstellung genannt werden. Der Verkäufer wird auf Anfrage gerne die jeweiligen geplanten Termine benennen (siehe auch „Bezugsfertigstellung“). Die Geltendmachung der abzugsfähigen Werbungskosten erfolgt im Rahmen der vom Erwerber nach Ablauf des jeweiligen Veranlagungszeitraums abzugebenden persönlichen Einkommensteuererklärung. Eine Haftung bezüglich der wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele des Erwerbers wird vom Verkäufer des Objektes nicht übernommen.

## **Eintragung von Freibeträgen auf der Lohnsteuerkarte**

Negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung können ab dem auf die Fertigstellung folgenden Jahr als Freibetrag auf der Lohnsteuerkarte eingetragen werden.

## **Inflationsschutz und Wertzuwachs**

Die Immobilie in Stadtlage bzw. stadtnahen Lagen kann nach den Erfahrungen seit Jahrzehnten eine gute Inflationsabsicherung bieten. Die Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsgebieten, steigende Grundstückspreise in den Städten sowie steigende Kosten für Material und Löhne können Grundlagen für Wertsteigerungen sein. Es ist zu beachten, dass, soweit bei der Veräußerung mehrerer Objekte die Grenze der Vermögensverwaltung überschritten wird, nach geltender Rechtsprechung eine gewerbliche Tätigkeit gegeben ist. Dies hat zur Folge, dass Veräußerungsgewinne der Einkommensteuer und bei Überschreiten der Freibeträge auch der Gewerbesteuer zu unterwerfen wären. Mögliche Wertsteigerungen können gem. § 23 EStG frühestens nach 10 Jahren steuerfrei vereinnahmt werden. Die Wertentwicklung in Immobilieninvestitionen muss erfahrungsgemäß sehr langfristig gesehen werden. Bedingt durch Konjunkturschwankungen und andere Rahmenbedingungen wird der Marktwert der Wohnung bei kurzfristiger Veräußerung oder zum falschen Zeitpunkt niedriger sein. Die Wertzuwachs- bzw. Stabilitätserwartung hat daher spekulativen Charakter. Es ist zu beachten, dass zum Kaufpreis die anfallenden Kaufnebenkosten in Höhe von ca. 6,0% zu berücksichtigen sind (Grunderwerbsteuer, Notargebühren, Grundbuchkosten etc.). Diese sind vom Käufer zu tragen.

## **RECHTLICHER HINWEIS**

Die SD Sachsen Denkmal GmbH, Leipzig übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität der in diesem Dokument bereitgestellten Informationen.

Stand: Mai 2010