

Immobilie senkt Steuerlast

Überall fehlt es an Wohnraum. Noch dazu soll er auch für Menschen mit mittlerem Einkommen bezahlbar sein. **Für die Investoren unter Ihnen gibt es nun ein neues Abschreibungsmodell bei Mietwohnungsneubauten.** Der Gesetzgeber hat degressive Abschreibungen und Sonderabschreibungen eingeführt, um die Bautätigkeit anzuregen.

Kern der neuen Rechtslage sind § 7 Abs. 5a und § 7b des Einkommensteuergesetzes. Danach kommt es – vereinfacht gesagt – in den ersten vier Jahren ab Kauf einer Neubauwohnung zu einer jährlichen Abschreibung von fast 10 %. Für beide Abschreibungsmöglichkeiten gelten bestimmte Voraussetzungen. **So muss es sich um eine neu errichtete Wohnung handeln, um die ersten 5 % in Anspruch zu nehmen. Für die zweiten 5 % ist es notwendig, dass die Wohnung ein Effizienzhaus 40 mit QNG-Siegel (nachhaltiges Gebäude) ist und der Kaufpreis nicht mehr als 4.000 Euro je Quadratmeter beträgt.** Ein Grundstücksanteil ist immer herauszurechnen. Um die einzelnen, zum Teil sehr komplizierten Zusammenhänge zu prüfen, ist der Steuerberater gefragt.

Wo steckt nun der Vorteil für den Investor? **Die Abschreibung kann neben den Finanzierungszinsen gegen die Mieteinnahmen gerechnet werden. Wenn sich daraus ein Verlust ergibt, mindert sich das zu versteuernde Einkommen und die gesamte Steuerlast sinkt.** Beispiel: Die Neubauwohnung kostet 280.000 Euro, darin sind 30.000 Euro Grundstücksteil enthalten. Die Mieteinnahmen im Jahr betragen 10.000 Euro. Die Wohnung ist mit 3 % Zinsen finanziert. Ergebnis: Wer sich im Spitzensteuersatz befindet, mindert seine Einkommensteuer in den ersten vier Jahren jährlich um fast 10.000 Euro. Doch Achtung! Solche Berechnungen sind häufig Idealfälle. Die Steuerersparnis kann im individuellen Fall niedriger ausfallen. Und: Die Steuerersparnis sollte nicht der wichtigste Anreiz für den Wohnungskauf sein. Immobilien sind Investitionsgüter mit langfristiger Perspektive. Die Lage der Immobilie und die persönlichen wirtschaftlichen Verhältnisse sind zentrale Entscheidungsfaktoren.



FOTO: Calado / AdobeStock

HOLGER PÜSCHEL

ist Diplom-Kaufmann, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater. Zu seinen Kunden zählen viele Friseurunternehmen. Neben seiner Vortrags-tätigkeit schreibt Holger Püschel exklusiv für TOP HAIR und verrät Tipps und Tricks aus seiner Kanzlei-praxis.



FOTO: Henrik Löwen