

Checkliste: 6 Schritte zur maximalen Steuerersparnis beim Immobilienerwerb

Schritt 1: Zubehör beim Kaufobjekt identifizieren
Was nicht direkt zum Grundstück bzw. zur Immobilie gehört, sollten Sie auch nicht als „Grundstück“ kaufen, sondern als Zubehör miterwerben. Einbauküche, Sauna, Alarmanlage, Münzwaschautomat ... Notieren Sie sich bei einer Besichtigung des Objekts all diese Dinge inklusive der Außenanlagen (ggf. Zäune, Gartenlaube, Schwimmbecken außerhalb von Gebäuden etc.).
Schritt 2: Möglichst den Wert beziffern und nachweisen
10 bis 15% des Preises akzeptiert das Finanzamt für Scheinbestandteile und Zubehör, auf die keine Grunderwerbsteuer anfällt. Aber es kann mehr werden, wenn Sie einen Wert plausibel machen und bestenfalls nachweisen können. Die Mühe dafür lohnt sich.
Schritt 3: Zubehör im Kaufvertrag extra ausweisen
Akzeptieren Sie nicht den Standard-Kaufvertrag des Notars, sondern lassen Sie das Zubehör einzeln darin ausweisen – mit dessen Wert. Das brauchen Sie nicht nur für die Grunderwerbsteuer, sondern bei einer Mitvermietung später auch für die Abschreibung.
Schritt 4: Mit Zubehör Grunderwerbsteuer sparen
Grunderwerbsteuer fällt nur auf die Immobilie an, nicht auf das Zubehör. Entsprechend den Festlegungen im Kaufvertrag darf das Finanzamt also nur den Teil des Kaufpreises ansetzen, der nicht auf die Immobilie entfällt. Das ist Teil 1 Ihrer Steuerersparnis. Aber es wird noch besser.
Schritt 5: Zubehör separat mit kürzerer AfA-Nutzungsdauer abschreiben
Einiges Zubehör werden Sie wahrscheinlich Ihren Mietern zur Verfügung stellen, etwa die vorhandene Einbauküche oder den Münzwaschautomaten im Keller. Steuerlich erfreulich: Solches Zubehör hat eine kürzere Lebensdauer als die Immobilie. Das lässt sich steuerlich nutzen, indem Sie für das Zubehör eigene, verkürzte Abschreibungsfristen anwenden, weil die AfA-Nutzungsdauer dafür auch kürzer ist. Statt das Zubehör also zusammen mit der Immobilie über 50, 40 oder 33 Jahre abzuschreiben, schreiben Sie dieses über 2 bis 10 Jahre ab – das erhöht Ihre steuerlich abziehbaren Kosten.
Schritt 6: Schreiben Sie auch die Außenanlagen separat ab
Ob Gartenlaube oder offener Swimmingpool, ob freistehender Wintergarten oder ggf. sogar der Carport: Zwischen 10 und 25 Jahren beläuft sich dafür die offiziellen AfA-Nutzungsdauer. Also ebenfalls deutlich kürzer als für die erworbene Immobilie. Schreiben Sie also auch diese Gegenstände separat ab.