

Steuern optimieren in jeder Phase des Immobilien-Investments

Die wichtigsten Punkte, auf die es für Sie ankommt*

Phase 1: Kaufen, Errichten, Entwickeln	Phase 2: Halten und Bewirtschaften	Phase 3: Veräußern und Übertragen
Prüfen Sie, welches Objekt Sie kaufen und in welcher Einheit (Struktur) Sie es erwerben sollten.	Berücksichtigen Sie alle absetzbaren laufenden Aufwendungen, d. h. die Vollständigkeit der Unterlagen ist wichtig.	Veräußern Sie, wann immer möglich, eine Immobilie steuerfrei. Das geht nach 10 Jahren aus dem Privatvermögen sowie aus dem Vermögen einer privatnützigen Stiftung oder Wohnungsgenossenschaft.
Optimieren Sie die Grunderwerbsteuer durch Share-Deals, separate Ausweisung von Zubehör, eine kluge Kaufpreisaufteilung, Objektstrukturierung etc.	Betreiben und optimieren Sie Ihr gewähltes Modell, ob Fix & Flip, möblierte Vermietung oder kurzfristige Vermietung etc.	Optimieren Sie die Gewerbesteuer.
Prüfen Sie die Umsatzsteuerpflicht hinsichtlich Steuerschuldnerschaft, Vorsteuerkorrektur und Absicherung im Kaufvertrag.	Binden Sie erneuerbare Energien, Mieterstrommodelle oder zusätzliche Einnahmequellen ein, wo Ihnen das nutzt.	Vermeiden Sie Körperschaftsteuer durch die sogenannte 6b-Rücklage.
Entwerfen Sie kluge Steuerklauseln für den Kaufvertrag (z. B. bei Betriebsübergang, Geschäftsveräußerung im Ganzen).	Erwägen Sie auch weniger gängige, aber höchst rentable Vermietungsstrategien wie Gewerbevermietung, Garagenvermietung, Vermietung von Lagerboxen etc.	Optimieren Sie durch vorweggenommene Erbfolge die Erbschafts- und Schenkungsteuer u.a. für die Errichtung eines Familien-Pools, Nießbrauch oder Immobilien-Renten.
Beachten Sie die Bauabzugsteuer für ertrag- und umsatzsteuerliche Zwecke.	Lösen Sie Fragen zur Bilanzierung bei Kapital- und Personengesellschaften korrekt und steueroptimal.	Sparen Sie Steuern durch Abschreibung. Das Zauberwort lautet „AfA-Step-Up durch Bestandsumschichtung“.
Ordnen Sie die Aufwendungen korrekt den Herstellungskosten und anschaffungsnahen Herstellungskosten zu bzw. vermeiden Sie dies, wo es geht, um Ausgaben nicht abzuschreiben, sondern sofort absetzen zu können.	Erwägen Sie die Option zur Körperschaftsteuer (§ 1a KStG).	Vermeiden Sie gewerblichen Grundstückshandel beim Verkauf mehrerer Objekte in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang.
Nehmen Sie eine günstige, aber fürs Finanzamt akzeptable Kaufpreisaufteilung für die Abschreibung vor, ggf. auch für die Grunderwerbsteuer.	Strukturieren Sie Ihre Einnahmen steuergünstig u. a. für die Gewerbesteuer, erweiterte Kürzung, Betriebsaufspaltung.	Vermeiden Sie Erbschafts- und Schenkungsteuer auch bei großen Vermögen (§§ 13a und 13b ErbStG).
	Manchmal lohnt sich die Option zur Umsatzsteuer, um Vorsteuer abziehen zu können.	
	Lassen Sie sich eine unfaire Bewertung für die Grundsteuer nicht gefallen.	