

Steuerleitfaden für Vermieter

Wie Sie als Immobilienanleger mit der richtigen
Steuerstrategie Steuern sparen



ALBERT STRANZ
Diplom-Finanzwirt (StAk)

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Der Einkommensteuertarif

Wie Sie Ihre Steuerlast/-ersparnis aus einer geplanten Immobilienanlage ermitteln..... 1

<i>Methode 1: Vereinfachte Berechnung mit dem Grenzsteuersatz</i>	4
<i>Wie Sie Ihren persönlichen Grenzsteuersatz ermitteln</i>	7
<i>Methode 2: Genaue Berechnung mit dem Online-Steuerrechner</i>	11

Teil 2: Einkommensteuer

Überblick über die Steuerstrategie bei der Einkommensteuer 17

1. Steuerstrategien beim Kauf..... 19

<i>Die Grundsatzentscheidung: privat oder betrieblich?.....</i>	19
<i>Kauf als Privatperson</i>	19
<i>... oder Kauf mittels einer KG, GmbH, GmbH & Co. KG oder gar einer Stiftung?</i>	19
<i>Für Einsteiger</i>	19
<i>Für Fortgeschrittene.....</i>	20

Immobilien im Privatvermögen führen zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung..... 23

<i>Grunderwerbsteuer – Zahlen Sie nicht mehr, als das Gesetz verlangt</i>	24
<i>Auswirkungen der Kaufpreisaufteilung auf die Finanzierung</i>	25

<i>Die optimale Kaufpreisaufteilung im notariellen Kaufvertrag</i>	25
<i>Anschaffungsnebenkosten</i>	30

Nicht zustande gekommene Investments: Verschenken Sie kein Geld! 32

2. Steuerstrategien in der Haltephase 35

<i>So funktioniert die Gebäudeabschreibung.....</i>	35
---	----

<i>Finanzierung: Bedenken Sie die steuerlichen Auswirkungen</i>	40
---	----

<i>Anschaffungskosten und Herstellungskosten vs. Erhaltungsaufwand</i>	43
Hebung des Standards.....	45
Wann liegen Herstellungskosten vor?	48
Erhaltungsaufwand.....	49
Erhaltungsaufwand auf mehrere Jahre verteilen	51
Achtung Steuerfalle: Anschaffungsnaher Aufwand	54
Veräußerungsnahe Instandhaltungskosten	58
3. Steuerstrategie beim Verkauf	63
<i>Wie Sie Ihre Immobilie steuerfrei verkaufen</i>	63
Keine Verlustverrechnung bei privaten Veräußerungsgeschäften	65
<i>Gewerblicher Grundstückshandel im Überblick</i>	66
Drei-Objekte-Grenze	66
Rechtsfolgen der Einstufung als gewerblicher Grundstückshändler	68
Steuerfreier Verkauf bald ein Ding der Vergangenheit?	70
4. Spezielle Themengebiete	73
<i>Zimmervermietung an Monteure und Handwerker – zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbe</i>	73
<i>Einige Aspekte zu Personengesellschaften und Immobilien.....</i>	77
GbR und OHG: Eine Gefahr für Ihr Vermögen	78
Teil 3: Umsatzsteuer	
<i>Wann sich die Option zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung lohnt.....</i>	82
<i>Der Garagenhof und die Umsatzsteuer: Kleinunternehmerregelung nutzen</i> 85	
<i>Nachträgliche Vorsteuerberichtigung bei Nutzungsänderungen.....</i>	87
In den folgenden Fällen profitieren Sie von der Vorschrift der nachträglichen Vorsteuerberichtigung:	91
<i>Der Verkauf: Geschäftsveräußerung im Ganzen und Option zum umsatzsteuerpflichtigen Verkauf.....</i>	93

Teil 4: Weitere nützliche Informationen

Grundzüge der Versteuerung von Vermietungseinkünften, Kleines 1x1 der Werbungskosten, Steuererklärung und Finanzamt	97
<i>So ermitteln Sie Ihre Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung</i>	97
<i>Das kleine 1x1 der Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung</i>	99
<i>Das kleine 1x1 der Ausgaben bei Vermietung und Verpachtung</i>	101
<i>Steuererklärung und Finanzamt</i>	107
<i>Abgabefrist bei Steuererklärungspflicht</i>	107
<i>Die Formulare: Anlage V und Anlage SO.....</i>	107
<i>Wie das Finanzamt Ihre Angaben überprüft.....</i>	108
<i>Einspruch.....</i>	109
Wie Sie einen guten Steuerberater finden können.....	111
<i>9 Tipps für den Umgang mit dem Steuerberater</i>	112
Buchempfehlungen für Immobilieninvestoren und Unternehmer	117
Sichern Sie sich ein BONUSKAPITEL und zukünftige Infos	119
Anhang	121
Stichwortverzeichnis	122