

# Steuerleitfaden für Vermieter

Wie Sie als Immobilienanleger mit der richtigen  
Steuerstrategie Steuern sparen



**ALBERT STRANZ**  
Diplom-Finanzwirt (StAk)

[www.steuerleitfaden-immobilien.de](http://www.steuerleitfaden-immobilien.de)

# Inhaltsverzeichnis

## Teil 1: Der Einkommensteuertarif

<b><u>Wie Sie Ihre Steuerlast/-ersparnis aus einer geplanten Immobilienanlage ermitteln</u></b> .....	<b>1</b>
<i>Methode 1: Vereinfachte Berechnung mit dem Grenzsteuersatz</i> .....	4
Wie Sie Ihren persönlichen Grenzsteuersatz ermitteln .....	7
<i>Methode 2: Genaue Berechnung mit dem Online-Steuerrechner</i> .....	11

## Teil 2: Einkommensteuer

<b>Überblick über die Steuerstrategie bei der Einkommensteuer</b> .....	<b>17</b>
---	-----------

### **1. Steuerstrategien beim Kauf**..... **19**

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

<i>Immobilien im Privatvermögen führen zu Einkünften aus Vermietung und     Verpachtung</i> .....	23
---	----

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

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

<i>Nicht zustande gekommene Investments: Verschenken Sie kein Geld!</i> .....	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
<b><u>3. Steuerstrategie beim Verkauf</u></b> .....	<b>63</b>
<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
<b><u>4. Spezielle Themengebiete</u></b> .....	<b>73</b>
<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
<b><u>Teil 3: Umsatzsteuer</u></b>	
<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**

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