Die Immobilie – eine sinnvolle Investition!?

Vorstellung Referent

Benjamin Müller
Steuerberater
Geschäftsführer, Partner

Steuerberater Benjamin Müller ist seit 1999 bei der btu beraterpartner Gruppe tätig. 2013 wurde Herr Benjamin Müller zum Geschäftsführer bestellt und verantwortet innerhalb der btu beraterpartner Gruppe das klassische Steuerberatungsgeschäft im nationalen und internationalen Bereich.

Seine Tätigkeitsschwerpunkte liegen in der nationalen und internationalen Steuerberatung für natürliche Personen und Gesellschaften, Erbfolge- und Unternehmensnachfolgeberatung, nationaler und internationaler Rechnungslegung und Reporting und Begleitung bei Bankgesprächen und (Re-)Finanzierungen.

Vorstellung Unternehmensgruppe

unser Qualitätsversprechen

INTERNATIONAL CERTIFICATION MANAGEMENT

Zertifiziertes QM-System nach
DIN ISO 9001:2015

Geprüftes Kanzleimanagement
QM
www.dstv.de
Deutscher Steuerberaterverband e.V.

smf. schleus marktforschung
MANDANTEN MONITOR

gut (1,7)

Mandantenurteil
36 Befragte | 06/2014

www.mandantenmonitor.de

unsere Branchenerfahrung

Finanzdienstleistungen
- Investmentfonds
- Finanzdienstleister
- Privat-Equity-Funds

Produzierendes Gewerbe
- Automobilzulieferer
- Bauindustrie
- Oberflächen-Veredelung
- Kälte- & Wärmesysteme

Real Estate Service
- **Immobilienfonds**
- **Privat-Equity-Gesellschaften**
- **Nationale und internationale Investoren**

Handel
- Kraftfahrzeughandel
- Baumaschinenhandel
- Lebensmittelgroßhandel
- Schuhhandel
- Kälte- & Wärmesystem-Handel
- Verlage

Gesundheitswesen
- Medizintechnik & Zahnlabore
- Apotheker & Sanitätshäuser
- Ärzte & OP-Zentren
- Ernährungsberater

Vereine / Stiftungen

Dienstleistung
- Gastronomie & Hotellerie
- Beratungsunternehmen
- Ingenieurgesellschaften
- Sicherheitsdienstleister
- Handelsvertreter & Vermittler
- Eventveranstalter

Ziele privater Immobilieninvestitionen:

- Immobilien gelten als krisensichere Anlageform und werden häufig mit dem Begriff „Betongold“ belegt
- Schaffung eines passiven Einkommens
- Wertsteigerung / Insolvenzsicherung
- Gerade in Zeiten, in denen Sparkonten durch Niedrigzinsen unattraktiv geworden sind, sind viele Anleger auf der Suche nach gewinnbringenden Möglichkeiten
- Wenig Eigenkapital, große Investition, niedrige Fremdfinanzierungkosten
- Laut Umfrage halten 74%* der Deutschen Immobilien für eine gute Investition

* Quelle: https://newsroom.schwaebisch-hall.de/presseinformationen/mit-guten-vorsaetzen-ins-neue-jahr/

Wohneigentumsquote*

	2011	2018
Spanien	86	78
Italien	80	77
Irland	75	70
Großbritannien	70	63
USA	67	64
Finnland	58	58
Österreich	57	56
Frankreich	56	58
Schweden	56	62
Niederlande	54	60
Deutschland	**44**	**45**
Schweiz	36	37

Quelle: https://newsroom.schwaebisch-hall.de/themendossiers/stichwort-wohneigentumsquote-in-deutschland/

**in Prozent der Bevölkerung*

Inhalt

I. Kauf / Verkauf

II. Finanzierung / Sicherheiten

III. Verwaltungsaufwand

IV. Steuern

V. Chancen / Risiken

I. Kauf und Verkauf

I. Kauf / Verkauf

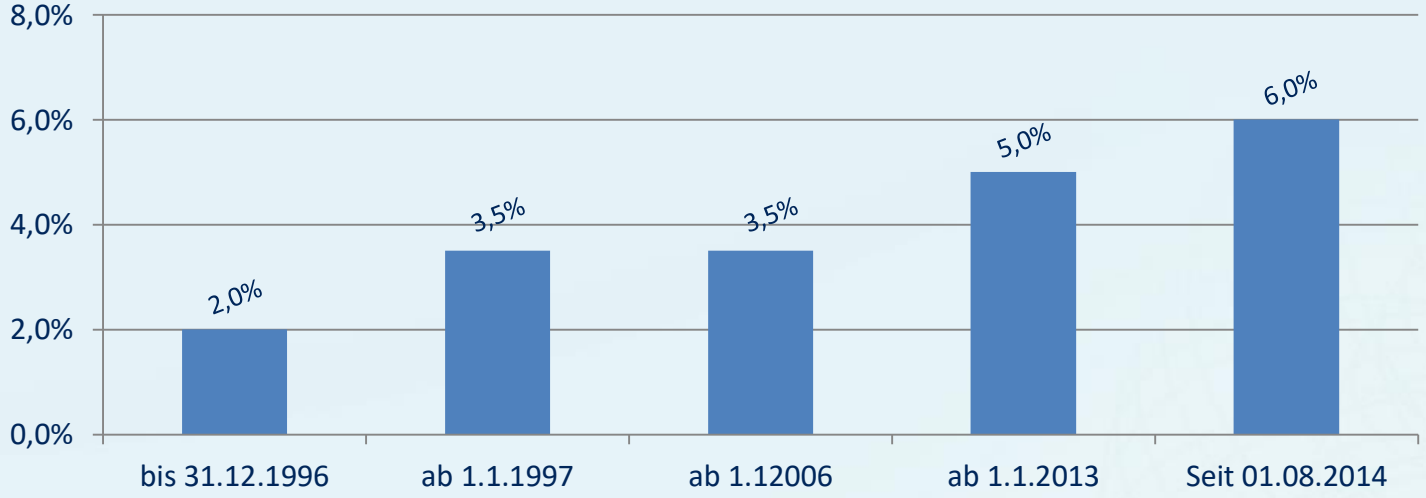
Nachfolgende Einmalkosten fallen beim Immobilienkauf an:

Grunderwerbsteuer	3,50% bis zu 6,50%
Notargebühren	1,00 bis 2,00%
Grundbucheintrag	0,50%
evtl. Maklerkosten	3,57% bis zu 7,14%
→ Gesamte Nebenkosten	**bis zu 15%**

Übersicht der Grunderwerbsteuersätze in Hessen:

- Bis zum Jahre 2005 war die Grunderwerbsteuer bundesweit einheitlich festgesetzt
- Seit 2006 wurde die Entscheidungshoheit über die Grunderwerbsteuer auf die Bundesländer übertragen

Entwicklung der Grunderwerbsteuer in Hessen:



Übersicht der aktuellen Grunderwerbsteuersätze in Deutschland

(Stand 01.02.2019)

Kauf / Verkauf von Immobilien - Grunderwerbsteuer

- Bei Kauf eines unbebauten Grundstücks unterliegt der Kaufpreis des Grundstücks der Grunderwerbsteuer
- Bei Kauf eines bebauten Grundstücks unterliegt der Kaufpreis des Grundstücks und des Gebäudes der Grunderwerbsteuer
- Einbauten (Einbauküche, Möbel, etc.) unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer
- Bei Kauf eines unbebauten Grundstücks mit gleichzeitigem Abschluss eines Bauträgervertrages unterliegt der Gesamtpreis der Grunderwerbsteuer

II. Finanzierung / Sicherheiten

II. Finanzierung / Sicherheiten

Fremdfinanzierung einfach möglich

- Gewährung von Sicherheiten durch Eintragung von Grundpfandrechten im Grundbuch
- Historisch niedrige Zinsen

Quelle: https://www.check24.de/baufinanzierung/zinsen/#zins-chart

II. Finanzierung / Sicherheiten

- **Achtung:** Zinsfalle bei Immobilien
  - Niedrige Zinsen führen zu hohen Kaufpreisen und damit zu hohem Finanzierungsanteil
  - Käufer haben bei Ablauf des Darlehens dann evtl. mit hohen Zinsen zu kämpfen, während gleichzeitig die Preise sinken

III. Verwaltungsaufwand

Übersicht Verwaltungsaufwand Immobilie

- Mietersuche und –Auswahl
  (seit 2015 gilt das Besteller Prinzip bei Maklergebühren)
- Vertragsrecht / Mietpreisbremse
- Erstellung von Nebenkostenabrechnungen
- Instandhaltung
- Versicherung
- Erstellung Energiepass (EnEV)

III. Verwaltungsaufwand

Bis 2013:

- Es gilt eine Kappungsgrenze: Bei bestehenden Mietverhältnissen von Wohnimmobilien sind innerhalb von 3 Jahren nur Mieterhöhungen bis zu 20% möglich

- **Seit 01. Mai 2013:** wurde durch die Mietrechtsreform den Landesgesetzgeber die Möglichkeit gegeben, die Grenze auf **15%** abzusenken

- Hessen hat diese Regelung in Anspruch genommen für 30 Städte, darunter z.B.:

  - Frankfurt am Main, Wiesbaden, Darmstadt, Offenbach, Kassel, Bad Homburg, Eschborn, Bad Soden, Bad Vilbel, Kronberg …

Mietpreisbremse (Mietrechtsnovellierungsgesetzt 2015)

- **Ziel:** In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten auch bei einer Wiedervermietung von Wohnraum die Mieterhöhungen auf maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken

- **Voraussetzung:** Gefährdung der Wohnungsversorgung zu angemessenen Konditionen

- **Ausnahmen:**
  - Erstvermietungen in Neubauten und
  - Anschlussvermietungen nach umfassenden Renovierungen

Die Mietpreisbremse ist bis heute umstritten.

Laut einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) im Auftrag des Bundesjustizministeriums, konnte die Mietpreisbremse die Explosion der Mieten in beliebten Wohngegenden leicht bremsen.

Die Bundesregierung plant deshalb, die 2020 auslaufende Regelung um weitere fünf Jahre zu verlängern.

Mietpreisbremse

Die 2015 eingeführte Mietpreisbremse gilt derzeit (nur) in 16 Gemeinden in Hessen.
Es ist geplant auf 28 Städte und Gemeinden auszuweiten.

- Weiterhin gelten soll die Mietpreisbremse nach dem Entwurf der Landesregierung in diesen zwölf Städten:

  Kassel, Marburg, Bad Homburg (Hochtaunus), Flörsheim, Schwalbach am Taunus (Main-Taunus), Frankfurt, Offenbach, Wiesbaden, Mörfelden-Walldorf (Groß-Gerau), Darmstadt, Griesheim, Weiterstadt (Darmstadt-Dieburg);

- Neu unter die Regelung fallen sollen diese 16 Städte und Gemeinden:

  Bad Vilbel (Wetterau), Bad Soden am Taunus, Eschborn, Hofheim, Kelkheim (Main-Taunus-Kreis), Kiedrich (Rheingau-Taunus), Egelsbach, Heusenstamm, Langen, Obertshausen (Offenbach), Nidderau (Main-Kinzig), Bischofsheim, Ginsheim-Gustavsburg, Kelsterbach, Nauheim, Raunheim (Groß-Gerau);

- Nicht mehr gelten soll die Mietpreisbremse künftig in diesen vier Städten:

  Kronberg, Oberursel (Hochtaunus), Hattersheim (Main-Taunus), Dreieich (Offenbach);

Quelle: https://www.hessenschau.de/wirtschaft/die-mietpreisbremse-in-hessen-soll-bald-in-diesen-28-kommunen-gelten,mietpreisbremse-116.html

IV. Steuern

IV. Steuern

Verkauf

- Grundsätzlich steuerpflichtig
- **Ausnahme:** Verkauf
  - Außerhalb der 10 Jahresfrist nach Anschaffung
  - einer selbstgenutzten Wohnung (mind. Jahr des Verkaufs und 2 Vorjahre)

Laufende Erträge

- Steuerpflichtig

Tarif

- Persönlicher Steuersatz

Werbungskosten

- Abschreibungen, Finanzierungskosten, etc. können abgezogen werden

- **Besonderheiten:**
  - Ist Miete geringer als 66% der ortsüblichen Vergleichsmiete, sind Werbungskosten anteilig abziehbar
  - Darlehenszinsen sind auch nach Verkauf noch abziehbar, wenn die Schuld nicht getilgt werden konnte
  - Vorfälligkeitsentschädigungen sind nicht abziehbar, wenn die Immobilie verkauft wird

Laufende Verluste

- Laufenden Verluste können mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden

Veräußerungsverluste

- Verluste aus Verkauf innerhalb von 10 Jahren können nur mit gleichartigen Gewinnen verrechnet werden

Ausgewählte steuerliche Aspekte im Detail:

1. Achtung: Anschaffungsnahe Aufwendungen
2. Grundsteuererlass bei Leerstand
3. Umsatzsteueroption
4. Gewerblicher Grundstückshandel

Die Story…

Das Investment 2014:

Badstraße 25

Kaufpreis	€ 200.000
Makler	€ 10.000
Notarkosten	€ 2.000
Grunderwerbsteuer	€ 12.000
Anschaffungskosten	€ 224.000

1. Achtung:
Anschaffungsnahe Aufwendungen

Der Plan:

Renovierung des Lokals und der Wohnung
Neuvermietung zu erhöhten Mietpreisen

Geplante Maßnahmen:

Malerarbeiten innen:	€ 5.000	netto
Anstrich Fassade:	€ 10.000	netto
Neue Fenster:	€ 12.000	netto
Neuer Heizkessel:	€ 6.000	netto
Gesamtaufwand:	€ 33.000	netto

1. Achtung:
Anschaffungsnahe Aufwendungen

Sofort abziehbarer Erhaltungsaufwand oder Herstellungskosten?

Herstellungskosten bei

- Vollverschleiß (Gebäude ist unbrauchbar)
- Erweiterung (Aufstockung, Anbau, o.ä.)
- wesentlicher Verbesserung
  - nicht bereits bei Generalüberholung, nur bei deutlicher Erhöhung des Gebrauchswert des Gebäudes, z.B. bei einer Hebung von sehr einfachem auf mittleren Standard oder mittlerem auf sehr anspruchsvollen Standard

Folge: Abzug als Werbungskosten nur in Form der jährlichen Abschreibung von 2%

1. Achtung:
Anschaffungsnahe Aufwendungen

Anschaffungsnahe Herstellungskosten:

- Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt
- Aufwendungen ohne Umsatzsteuer >15% der Anschaffungskosten des Gebäudes

1. Achtung:
Anschaffungsnahe Aufwendungen

Berechnung:

1. Schritt: Aufteilung der Anschaffungskosten auf Grund und Boden und Gebäude

Methoden:

- Schätzung
- Bewertungsgutachten
- Arbeitshilfe des Bundesfinanzministeriums: https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Einkommenssteuer/2018-03-28-Berechnung-Aufteilung-Grundstueckskaufpreis.html

Empfehlung: Angabe im Kaufvertrag

1. Achtung:
Anschaffungsnahe Aufwendungen

Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

1) Lage des Grundstücks:	Badstraße 25		
2) Grundstückart:	gemischt genutzte Grundstücke, Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% bis 75% Wohnen)		
3) Anschaffungsjahr:	2014	4) Kaufpreis in € (incl. Nebenkosten):	224.000
5) Baujahr:	1955	6) Wohnfläche in m² (bei Geschäftsgrd.: Nutzfl.):	450
7) ggf. Anzahl Garagenstellplätze:		8) ggf. Anzahl Tiefgaragenstellplätze:	
9) ggf. Miteigentumsanteil - Zähler:		10) ggf. Miteigentumsanteil - Nenner:	
11) Grundstücksgröße in m²:	200	12) Bodenrichtwert in €/ m²:	410
13) Grundstücksgröße in m²:		14) Wert in €/ m²:	

Bodenrichtwerte finden Sie unter:
http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=39

1. Achtung:
Anschaffungsnahe Aufwendungen

Berechnung:

Grund und Boden

Fläche in m²		Bodenrichtwert in €		
200	x	410	=	82.000 €
Bodenwert				**82.000 €**

Gebäude

THK* €/m²		Wohnfläche (bzw. Nutzfläche) in m²		
497	x	450	=	223.650 €
Gebäudewert				**223.650 €**

* gerundete Werte einschl. Alterswertminderung und Baupreisindex

Grundstückssachwert: 305.650 €

Kaufpreisaufteilung

	ermittelte Einzelwerte	Kaufpreisanteile
Grund und Boden:	82.000 € (≈ 27 %)	60.095 € (≈ 27 %)
Gebäude:	223.650 € (≈ 73 %)	163.905 € (≈ 73 %)
Summe:	305.650 € (100 %)	224.000 € (100 %)

Übertragung der ermittelten Einzelwerte auf den Kaufpreis

1. Achtung:
Anschaffungsnahe Aufwendungen

Abzugsfähigkeit der Renovierungskosten für die Badstraße 25?

- Malerarbeiten innen sind Schönheitsreparaturen i.S.d. § 28 Abs. 4 BVO
  → grundsätzlich sofort abzugsfähig, es sei denn, sie stehen im engen zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit einer einheitlichen Baumaßnahme an – hier wohl gegeben

- Anschaffungskosten Gebäude Badstraße 25: € 163.905,00

  davon 15 % = € 24.585,75

  Angefallene Kosten (netto): € 33.000,00

Folge: Abzug nur i.H.d. der Abschreibung von 2% p.a. = € 660,00

1. Achtung:
Anschaffungsnahe Aufwendungen

Gestaltungsempfehlung:

Maßnahmen sofort:

Malerarbeiten innen:	€ 5.000	netto
Neue Fenster:	€ 12.000	netto
Neuer Heizkessel:	€ 6.000	netto
Gesamtaufwand:	€ 23.000	netto

Empfehlung:

Anstrich Fassade:	€ 10.000	netto	erst in 2018

Anschaffungskosten Gebäude Badstraße 25:	€ 163.905,00
davon 15 % =	€ 24.585,75
Angefallene Kosten innerhalb der ersten 3 Jahr:	€ 23.000,00

Folge: Sofortabzug der Renovierungskosten	€ 23.000,00	in 2014-2017
Sofortabzug Anstrich Fassade	€ 10.000,00	in 2018

2. Grundsteuererlass bei Leerstand

2018: Das Gebäude erstrahlt in neuem Glanz, aber…

Grundsteuererlass bei wesentlicher Ertragsminderung:

„Ist bei … bebauten Grundstücken der normale Rohertrag des Steuergegenstandes um mehr als 50 Prozent gemindert und hat der Steuerschuldner die Minderung des Rohertrags nicht zu vertreten, so wird die Grundsteuer in Höhe von 25 Prozent erlassen. Beträgt die Minderung des normalen Rohertrags 100 Prozent, ist die Grundsteuer in Höhe von 50 Prozent zu erlassen.“

3. Umsatzsteueroption

2019: Neue Mieter sind gefunden!

Dachgeschoss

Miete € 7.500 p.A.

1. und 2. Obergeschoss

Miete € 20.000 p.A.

Erdgeschoss

Pacht € 36.000 p.A.

Umsatzsteuer – kein Thema im Privatbereich?

- Grundsatz: Vermietung ist umsatzsteuerfrei => Kehrseite: der Vermieter kann die Vorsteuer aus gezahlten Rechnungen nicht geltend machen
- Die Vermietung von Ferienwohnungen (jeweils für unter 6 Monate) ist jedoch umsatzsteuerpflichtig.
- Bei Vermietung an gewerbliche Mieter, die selbst umsatzsteuerpflichtige Umsätze haben, kann der Vermieter im Mietvertrag zur Umsatzsteuer optieren.

Die Kleinunternehmerregelung

Voraussetzung:

- Umsatzsteuerpflichtige Umsätze im Vorjahr < € 17.500 p.a.
- Umsätze des laufenden Jahres voraussichtlich < € 50.000

Folge:

- Keine Berechnung von Umsatzsteuer,
- aber auch kein Abzug von Vorsteuer

Auf die Kleinunternehmerregelung kann verzichtet werden

- Folge: Der Vermieter kann bei den auf den steuerpflichtig vermieteten Teil des Gebäudes entfallenden Rechnungen die Vorsteuer geltend machen. (Aufteilung nach Quadratmetern)

Wann ist ein Verzicht sinnvoll?

- Überwiegend Umsätze an vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer: **sinnvoll**
- Überwiegend Umsätze an Privatpersonen oder nicht zum Vorsteuerabzug berechtigte Unternehmer (z.B. Ärzte): im allgemeinen **nicht** sinnvoll
- Soweit insgesamt nur ein geringer Vorteil durch den Verzicht auf die Anwendung der Kleinunternehmerbesteuerung entsteht, muss beachtet werden, dass der Unternehmer bei der Option zur Regelbesteuerung alle Aufzeichnungspflichten, Steuererklärungspflichten und alle anderen Formvorschriften des UStG erfüllen muss.

Und was heißt das nun für die Badstraße 25?

- Miete Ferienwohnung € 7.500 p.a. unterschreitet die Kleinunternehmer-grenze

- Bzgl. der „Bruchbude“ kann zur Umsatzsteuerpflicht optiert werden
  → dann wird die Kleinunternehmergrenze aber ab dem zweiten Jahr überschritten und auch die Ferienwohnung muss umsatzsteuerpflichtig vermietet werden

  - ❖ Der erwartete Vorteil aus dem anteiligen Vorsteuerabzug muss abgewogen werden gegen eventuelle Schwierigkeiten, die Ferienwohnung zu dem höheren Preis zu vermieten und gegen den Verwaltungsaufwand

4. Gewerblicher Grundstückshandel

2025: Verkauf der Badstraße 25 mit Gewinn!

- Kein steuerbarer Vorgang, da mehr als 10 Jahre seit dem Kauf vergangen

Aber:

2026: Verkauf eines Grundstücks in der Turmstraße

2028: Verkauf eines Grundstücks in der Poststraße

2029: Verkauf eines Grundstücks in der Bahnhofstraße

- Verkauf von mehr als drei Objekten innerhalb von 5 Jahren
  Achtung: Gewerblicher Grundstückshandel!

Folge: <u>Alle</u> Veräußerungsgewinne (auch Badstraße) unterliegen der Einkommensteuer und Gewerbesteuer!

V. Chancen / Risiken

V. Chancen / Risiken

Chancen	Risiken
• Zufluss von Mieterträgen	• Mietausfallrisiko, Leerstand, Mietnomaden, Vandalismus, …
• Totalverlust ist unwahrscheinlich	• Risiken durch Änderungen im Umfeld (Tankstelle, Flughafen-Ausbau etc.) oder Mangel (Hausschwamm, Schimmel, Holzwurm) sind möglich
• Fremdkapitalhebel möglich	• Hohe Anschaffungskosten → Diversifikation schwierig
• Wertsteigerung / Insolvenzsicherung	• Zinsrisiko / Zinsfalle • Veräußerung schwieriger • Mietpreisbremse • Abgaben- & Steuererhöhungen (aktuell Grundsteuererhöhung) • Neue energetische Anforderungen

Ihr nächstes Objekt liegt vielleicht in der Schlossallee

oder Investieren Sie doch lieber Aktien?

btu beraterpartner

Immobilie versus Aktie im Vergleich

Immobilie versus Aktie

- Ein Vergleich -

Sollten Anleger besser in Immobilien oder Aktien investieren?

Beide Formen bergen Risiken und haben Vor- und Nachteile.

Inhalt

I. Kauf / Verkauf

II. Finanzierung / Sicherheiten

III. Verwaltungsaufwand

IV. Steuern

V. Chancen / Risiken

VI. Vergleichsrechnung

I. Kauf / Verkauf

Nachfolgende Einmalkosten fallen beim Immobilienkauf an:

Grunderwerbsteuer	3,50% bis zu 6,50%
Notargebühren	1,00 bis 2,00%
Grundbucheintrag	0,50%
evtl. Maklerkosten	3,57% bis zu 7,14%
→ Gesamte Nebenkosten	**bis zu 15%**

Nachfolgende Kosten bzw. Gebühren fallen beim Aktienkauf an:

Depotgebühren	EUR 0,00 bis EUR 15,00
Ordergebühr (Grundgebühr)	EUR 5,00 bis EUR 25,00
zzgl. Transaktionsgebühren	

→ Anschaffungskosten beim Aktienkauf deutlich geringer

Übersicht Sicherheiten – Immobilie versus Aktie

Immobilien	Aktien
• Gewährung von Sicherheiten durch Eintragung von Grundpfandrechten im Grundbuch • **Achtung:** Zinsfalle bei Immobilien – Niedrige Zinsen führen zu hohen Kaufpreisen und damit zu hohem Finanzierungsanteil – Käufer haben bei Ablauf des Darlehens dann evtl. mit hohen Zinsen zu kämpfen, während gleichzeitig die Preise sinken	• Aktien werden gar nicht oder nur mit hohen Abschlägen als Sicherheiten anerkannt

Übersicht Verwaltungsaufwand Immobilie vs. Aktie

Immobilien	Aktien
• Mietersuche und -Auswahl (seit 2015 gilt das Bestellerprinzip bei Maklergebühren) • Vertragsrecht / Mietpreisbremse • Erstellung von Nebenkosten-abrechnungen • Instandhaltung • Versicherung • Erstellung Energiepass (EnEV)	• Teilnahme Hauptversammlung (optional) • Kosten Depot • Überwachung der Kurse

IV. Steuern

Immobilien	Aktien
Verkauf	
• Grundsätzlich steuerpflichtig • **Ausnahme:** Verkauf – Außerhalb der 10 Jahresfrist nach Anschaffung – einer selbstgenutzten Wohnung (mind. Jahr des Verkaufs und 2 Vorjahre)	• Steuerpflichtig • Erträge gelten als Kapitaleinkünfte unabhängig von Behaltensfrist (Spekulationsfrist)
Laufende Erträge	
• Steuerpflichtig	• Steuerpflichtig

IV. Steuern

Immobilien	Aktien
Tarif	
• Persönlicher Steuersatz	• Abgeltungsteuer mit 25% zzgl. Soli & KiSt • Option zur Tarifbesteuerung möglich a) Bei Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft von mind. 25 % b) Bei Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft mit 1 % & beruflich tätig c) Auf Antrag, um Sparerfreibetrag oder Verlustvortrag zu berücksichtigen d) Auf Antrag, wenn die tarifliche Steuer geringer als die Abgeltungsteuer ist → Teileinkünfteverfahren (60% stpfl.)

IV. Steuern

Immobilien	Aktien
Werbungskosten	
• Werbungskosten (Abschreibungen, Finanzierungskosten, etc.) können in voller Höhe abgezogen werden	• Werbungskosten können bei Anwendung der Abgeltungsteuer <u>nicht</u> abgezogen werden • **Ausnahmen:** Bei der Option ➢ Wenn Beteiligung mind. 25% ➢ Wenn Beteiligung mind. 1% & beruflich tätig

IV. Steuern

Immobilien	Aktien
Laufende Verluste	
• Laufenden Verluste können mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden	• n / a
Veräußerungsverluste	
• Verluste aus Verkauf innerhalb von 10 Jahren können nur mit gleichartigen Gewinnen verrechnet werden	• Verluste aus Aktienverkäufen können nur mit Gewinnen aus Aktienverkäufen verrechnet werden

V. Chancen / Risiken

Immobilien	Aktien
• Zufluss von Mieterträgen, aber auch laufende Aufwendungen	• Gegebenenfalls kein laufender Zufluss (Thesaurierung)
• Totalverlust ist unwahrscheinlich aber Risiken durch Änderungen im Umfeld (Tankstelle, Flughafen, etc.) möglich	• Totalverlust ist möglich (Risiko abhängig von Investment)

V. Chancen / Risiken

Immobilien	Aktien
• Hohe Anschaffungskosten → Diversifikation schwierig • Veräußerung schwieriger • Zinsfalle • Mietausfallrisiko, Leerstand, Mietnomaden, Vandalismus, … • Mietpreisbremse • Abgaben- & Steuererhöhungen (aktuell Grundsteuererhöhung) • Neue energetische Anforderungen	• Marktrisiko • Zinsrisiko • Währungskursrisiko

VI. Vergleichsrechnung

Was wurde aus einer Investition von 1 Millionen Euro in Immobilien oder Aktien seit März 2007?

VI. Vergleichsrechnung

Wann ? **Wo ?**	**Investition** **im März 2007** **DAX / ETWs in Frankfurt**
DAX Oktober 2019	12.900
DAX März 2007	6.900
Anstieg	87,0%
Verkehrswert	1.869.565 *
Immobilienpreis Okt. 2019	246,9
Immobilienpreis März 2007	100,0
Anstieg	146,9%
Verkehrswert	2.469.000 **

Quelle: https://www.immobilienscout24.de/immobilienbewertung/ratgeber/immobilienindex/imx-deutscher-grossstaedte/frankfurt.html

* nach aktueller Rechtslage: Bei einem Erwerb vor dem 01.01.2009 sind Gewinne steuerfrei, danach 25% ESt + Soli + KiSt

** nach aktueller Rechtslage: Bei Verkauf nach >10 Jahren sind die Gewinne steuerfrei, <10 Jahre persönlicher Steuersatz

Entscheidend ist

- Welche Gesamterträge werden während der Laufzeit erzielt?
- Kann Fremdkapital zur Finanzierung eingesetzt werden (Hebeleffekt?)
- In welchem Markt wird investiert und wie entwickelt sich der Markt?
- Anlagezeitraum?
- Kann der Exit steuerfrei erfolgen?
- Welchem Risiko ist der Anleger ausgesetzt?

Immobilie versus Aktie

Welche Anlageform die Richtige ist,

hängt von der individuellen Betrachtung des Investors und dessen Zielen ab.

IHRE ANSPRECHPARTNER

Benjamin Müller
Steuerberater · Geschäftsführer
Benjamin.Mueller@btu-beraterpartner.com

btu beraterpartner Gruppe

Steuerberatung · Wirtschaftsprüfung · Rechtsberatung

Feldbergstraße 27-29
61440 Oberursel

Telefon: +49 6171 5904-0
Fax: +49 6171 5904-44

info@btu-beraterpartner.com
www.btu-beraterpartner.com

Wir sind Ihr beraterpartner