



btu beraterpartner

KREBS IMMOBILIEN

Die Immobilie – eine sinnvolle Investition ?!!

Ziele bei der Vermögensbildung:

Idealvorstellung:	Hoher Ertrag / wenig bzw. kein Risiko
Realität:	Derzeit kaum Ertragschancen ohne erhöhtes bzw. sehr hohes Risiko (No Risk, No Fun)
Früher:	Bei konservativer Geldanlage mit „sicheren“ Staatsanleihen, Witwen- und Waisenpapieren etc. war eine Kapitalverzinsung quasi risikofrei von 4-5% nach Steuern immer möglich.
Heute:	Negative Verzinsung bei Staatsanleihen, teils Strafzinsen für Buchgeld, hohe Volatilität bei Aktien, Ausfallrisiko bei Unternehmensanleihen, Tagesgeldzinsen nahe bei null, BREXIT, Verzinsung der Lebensversicherung nur bedingt sicher, möglicher Kollaps des Euros, mögliche Bankenpleiten
Frage:	WAS TUN, WENN ES BRENNT ?

Wichtige Kriterien für die Wahl Ihrer Immobilien

Lage:

Die drei Top-Kriterien für eine Immobilie?

Herausforderung: A-Lagen sind im Vordertaunus bzw. Frankfurt sehr teuer und sehr selten geworden.

Lösung: Suchen der guten B- /C-Lagen die Potential haben sich zu entwickeln.

Anbindung:

Herausforderung: Verkehr wird immer mehr, Anbindung an den ÖPNV immer wichtiger. Zahl der Bahnlinien/Haltestellen begrenzt, kaum Ausbau möglich.

Lösung: Standorte mit Park & Ride bzw. Busanbindung wählen. Gute Anbindung an Autobahnen

Wichtige Kriterien für die Wahl Ihrer Immobilien

Zustand:

Herausforderung: Neubau- /Sanierte Immobilien sind aktuell verhältnismäßig hochpreisig

Lösung: Gezielter Invest in renovierungsbedürftige Immobilien mit guter Substanz. Wertsteigerungspotential !

Renovierungsaufwand:

Herausforderung: Handwerkerpreise/Materialkosten gehen durch die Decke, Auflagen durch ENEC, Brandschutz, Trinkwasserverordnung, Verwalterkosten, Stellplatzverordnungen, usw.

Lösung: Invest in Einzelobjekte, z.B. Reihenhäuser

Wichtige Kriterien für die Wahl Ihrer Immobilien

Mietertrag:

Herausforderung: Möglichst viel Miete bei überschaubarem Risiko zu erzielen

Lösung: Gezielter Invest in Objekte die eine kurze Verweildauer im Markt haben (Immobilien die von einer großen Zahl der Interessenten nachgefragt und bezahlt werden können wie z.B. Reihenhäuser oder 2-3 Zimmer-Wohnungen). Dadurch wenig Leerstand.

Wohnwert:

Was ist es Ihnen Wert mit Ihrer Familie in einer für Sie optimalen Umgebung leben zu können?

Vor- und Nachteile bei Immobilien

Die Immobilie empfiehlt sich also als sichere Anlage für den langfristigen orientierten Anleger.

Vorteile: sicherste Anlageklasse historisch gesehen, eigene Entscheidung über Wertsteigerungsmaßnahmen, evtl. steuerlich interessant, Keine Bindung an Vermieter, günstige Finanzierung,

Nachteile: immobil, evtl. Klumpen-Risiko, steigende Einflussnahme durch den Staat,

Beispielhafte Investition

Lage:	Reihenmittelhaus Friedrichsdorf
Baujahr:	1971
Wohnfläche:	91m ² zzgl. 35m ² Dachgeschossausbau
Grundstück:	225m ²
Pflegezustand:	gut teilweise saniert (Bad, Ausbau Dachgeschoss, Fenster, Fassade, keine Bauschäden)
Ausstattung:	normal, eine Garage inklusive
Besonderheiten:	100 Meter zur S-Bahn-Station und doch leise, relativ großer Garten

Die Story...

Das Investment 2016:

Kaufpreis		€ 320.000
Makler	5,95 %	€ 19.040
Notarkosten	ca.1,50 %	€ 4.800
Grunderwerbsteuer	6,00 %	€ 19.200
Anschaffungskosten		€ 363.040

Ausgewählte steuerliche Aspekte von privaten Immobilien-Investitionen:

- Achtung: Anschaffungsnahe Aufwendungen
- Grundsteuererlass bei Leerstand
- Umsatzsteueroption
- Verkauf der Immobilie

Achtung:
Anschaffungsnahe Aufwendungen

Der Plan:

Renovierung des Hauses und Vermietung zum marktgerechten Mietpreis

Achtung: Mietpreisbremse, Kappungsgrenze (z.B. HG)

Geplante Maßnahmen:

Malerarbeiten innen:	€ 3.000 netto
Böden:	€ 8.000 netto
Neuer Heizkessel:	€ 6.000 netto
Gesamtaufwand:	€ 17.000 netto



Achtung:
Anschaffungsnahe Aufwendungen

Sofort abziehbarer Erhaltungsaufwand oder Herstellungskosten?

Herstellungskosten bei

- Vollverschleiß (Gebäude ist unbrauchbar)
- Erweiterung (Aufstockung, Anbau u.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 %

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

Achtung:
Anschaffungsnahe Aufwendungen

Aufteilung der Anschaffungskosten auf Grund und Boden und Gebäude

Methoden:

- Schätzung
- Bewertungsgutachten
- Arbeitshilfe des Bundesfinanzministeriums:

<http://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Einkommenssteuer/2014-09-23-Berechnung-Aufteilung-Grundstueckskaufpreis.html>

Achtung:
Anschaffungsnahe Aufwendungen

Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

1) Lage des Grundstücks:	Friedrichsdorf		
2) Grundstückart:	EFH: freistehend, KG, EG, OG, DG nicht ausgebaut		
3) Anschaffungsjahr:	2016	4) Kaufpreis in € (incl. Nebenkosten):	363.040
5) Baujahr:	1971	6) Wohnfläche in m ² (bei Geschäftsgrd.: Nutzfl.):	125
7) ggf. Anzahl Garagenstellplätze:		8) ggf. Anzahl Tiefgaragenstellplätze:	
9) ggf. Miteigentumsanteil - Zähler:		10) ggf. Miteigentumsanteil - Nenner:	
11) Grundstücksgröße in m ² :	225	12) Bodenrichtwert in €/ m ² :	480
13) Grundstücksgröße in m ² :		14) Wert in €/ m ² :	

Achtung: Anschaffungsnahe Aufwendungen

Berechnung:				
Grund und Boden				
Fläche in m ²		x	Bodenrichtwert in €	
225		x	480	= 108.000 €
Bodenwert				108.000 €
Gebäude				
THK* €/m ²		x	Wohnfläche (bzw. Nutzfläche) in m ²	
577		x	125	= 72.125 €
Gebäudewert				72.125 €
* gerundete Werte einschl. Alterswertminderung und Baupreisindex				
Grundstückssachwert:				180.125 €
Kaufpreisaufteilung				
	ermittelte Einzelwerte		Kaufpreisanteile	
Grund und Boden:	108.000 € (≈ 59,96 %)	Übertragung des Verhältnisses der ermittelten Einzelwerte auf den Kaufpreis	217.673 € (≈ 59,96 %)	
Gebäude:	72.125 € (≈ 40,04 %)		145.367 € (≈ 40,04 %)	
Summe:	180.125 € (100 %)		363.040 € (100 %)	

Achtung: Anschaffungsnahe Aufwendungen

Abzugsfähigkeit der Renovierungskosten für das Objekt ?

- 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 Haus in Friedrichsdorf: € 145.367,00
x 15 % = € 21.805,00
Angefallene Kosten (netto): € 17.000,00

**Folge: Vollabzug der Renovierungskosten;
Bei überschreiten der 15% Grenze wird Renovierung über Abschreibung geltend gemacht
(2% p.a.)**

Grundsteuererlass

2016: 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.“

Renditeaspekte

2016: Neue Mieter sind gefunden!

Zeitschiene:

Übergabe Juli

Renovierung August

Vermietung ab 01. September

Kaufpreis:	€ 320.000
Nebenkosten:	€ 43.040
Renovierungskosten:	€ 20.230
Gesamt:	€ 383.270

Kaltmiete p.a.:	€ 18.000
-----------------	----------

Rendite vor Steuern:	4,69%
----------------------	--------------

Umsatzsteuroption

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.

Umsatzsteueroption

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.
- Wenn zur Umsatzsteuer optiert werden soll, muss immer abgewogen werden, ob der Vorteil aus dem Vorsteuerabzug die höheren Verwaltungskosten überwiegt (Bindung für 5 Jahre)

Verkauf der Immobilie

Verkauf der Immobilie aus dem Privatvermögen ist grundsätzlich als privates Veräußerungsgeschäfts steuerpflichtig, es sei denn ...

... zwischen Erwerb und Veräußerung sind mehr als 10 Jahre vergangen

oder

... das Objekt wurde vom Erwerb bis zur Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt oder

... das Objekt wurde im Jahr des Verkaufs und den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt

Das nächste Objekt liegt vielleicht in der Schlossallee?



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Ihre Ansprechpartner

Wolfgang Krebs

Immobilienmakler

Krebs-Immobilien

Mittelstedterstrasse 25 g
D-61440 Oberursel

Telefon: 06172/3800819
Mobil: 0176/10317232
Fax: 06172/2658767

Mail: post@krebs-immobilien.eu

Thomas Schneider

Steuerberater * Geschäftsführer

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