

DER TÄGLICHE tz-RATGEBER heute: Ihr gutes Recht

Steuern für Eigentümer

Der Traum vom Eigenheim: In München kostet er Millionen. Doch neben dem Kaufpreis vergessen viele Eigentümer, welche Steuern zusätzlich noch anfallen. Rechtsanwalt Rudolf Stürzer erklärt, was man dazu wissen muss



sind u. a. Schuldzinsen (nicht die Tilgung!), die gesetzliche Abschreibung auf den anteiligen Gebäudewert (nicht auf den Grundstückswert!), Reparaturaufwand sowie Verwaltungs- und Betriebskosten, sofern diese nicht vom Mieter getragen werden.

Wird die Immobilie verkauft und dabei ein höherer Preis erzielt als beim Kauf gezahlt wurde, muss die Differenz als Einkommen versteuert werden – falls seit dem Kauf

noch keine zehn Jahre vergangen sind. Ein Verkauf nach Ablauf der Spekulationsfrist von zehn Jahren ist grundsätzlich steuerfrei. Richtig teuer werden kann es beim Verschenken oder beim Vererben der Immobilie, wenn diese in einer Region mit hohen Bodenwerten (wie im Großraum München) liegt, da der Bodenwert insbesondere bei Häusern ein maßgebliches Kriterium für die Höhe der Erbschaft- und Schenkungsteuer ist.

Hier sollte sich der Schenker bzw. der Erbe vor Abgabe der Steuererklärung durch Steuerberater oder Fachanwalt beraten und die Immobilie gegebenenfalls durch einen vereidigten Sachverständigen bewerten lassen. Dieser kann im Gegensatz zur Bewertung durch das Finanzamt Spielräume bei der Bewertung zugunsten des Eigentümers ausschöpfen.

Foto: Sutterstock



Rudolf Stürzer
Rechtsanwalt und Vorsitzender
der Eigentümer-Initiative
Haus und Grund München

Steuern fallen für Haus- und Wohnungseigentümer schon beim Erwerb der Immobilie an, dann weiter bei der Vermietung und Verwaltung und letztlich auch beim Verkauf oder bei der Vererbung.

Beim Erwerb wird Grunderwerbsteuer fällig – in Bayern noch relativ moderat in Höhe von 3,5 Prozent des Kaufpreises;

in anderen Bundesländern bis zu 6,5 Prozent. Nach dem Kauf ist vierteljährlich Grundsteuer an die Stadt bzw. Gemeinde zu zahlen. Die Höhe hängt auch vom Hebesatz der Gemeinde ab.

Wird die Immobilie selbst genutzt, fällt dafür keine Einkommensteuer an. Trotzdem können Eigentümer wie auch Mieter für haushaltsnahe

Dienstleistungen (Kaminkehrer, Maler oder Gärtner) 20 Prozent der anteiligen Lohn- und Fahrtkosten von der jährlichen Steuerschuld in Abzug bringen – maximal aber einen Betrag von 1200 Euro.

Bei vermieteten Immobilien ist die vereinnahmte Miete abzüglich der Werbungskosten als Einkommen zu versteuern. Werbungskosten