Acconsis

Wirtschaftsprüfung
Steuerberatung
Rechtsberatung
Private Solutions

Acconsis
INSIDER-ONLINE

Die Immobilie als stabile Vermögensanlage …
auch in Krisenzeiten zeigt sich „Betongold“ mehr als begehrt!

ACCONSIS Insider-Online | **Mittwoch, 9. Dezember 2020, 17.30 Uhr**

Birgit Larisch, Steuerberaterin & Prokuristin
Klaus Nützl, Bankbetriebswirt (BA) & Immobilien- und Finanzexperte

AGENDA

1. Beleuchtung der aktuellen Marktlage
2. Steuerliche Überlegungen beim Kauf
3. Finanzierung
4. Weitere Tipps / Neuigkeiten

1. Aktuelle Marktlage

28. November 2020, 6:35 Uhr Trend ins Umland

Wohnraum ist in München so teuer wie sonst nirgends

In München ist die Nachfrage nach Immobilien immer noch größer als das Angebot. Die Preise steigen daher weiter, unabhängig von der Pandemie. (Foto: Sina Schuldt/dpa)

Der Münchner Immobilienmarkt ist - Virus hin, Virus her - wie immer: Die Preise steigen.

Wohnimmobilien werden trotz Corona teurer

Häuser und Wohnungen in Deutschland haben sich in der Corona-Krise noch deutlicher verteuert als zunächst angenommen. Durchschnittlich lagen die Preise für Wohnimmobilien im zweiten Quartal 2020 um 6,6 Prozent höher als ein Jahr zuvor, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. Im Vergleich zum Vorquartal erhöhten sich die Preise für Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser demnach um zwei Prozent. Die Preissteigerungen fallen höher aus als in einer ersten Schätzung vor vier Wochen veranschlagt. Damals waren die Wiesbadener Statistiker von 5,6 Prozent Plus zum Vorjahresquartal und 1,4 Prozent Steigerung zum Vorquartal ausgegangen. In Großstädten verteuerten sich Ein- und Zweifamilienhäuser um 6,5 Prozent und Eigentumswohnungen um 6,1 Prozent zum Vorjahresquartal. Auf dem Land lagen die Steigerungsraten bei 4,8 , beziehungsweise 5,9 Prozent. dpa

Handelsblatt
DIENSTAG, 10.11.20

New

Immobilien im Umland von Metropolen werden beliebter

Das Umland von Metropolen wird einer Studie zufolge bei Immobilienkäufern immer begehrter. In Berlin, München, Köln, Hamburg und Stuttgart sind die Preise für Bestandswohnungen im Umland seit 2017 stärker gestiegen als in den Metropolen selbst. Das zeigt eine Analyse des Verbands der Sparda-Banken und des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW). In Berlin etwa verteuerten sich Wohnungen im Umland mit fast 22 Prozent deutlich stärker als in der Hauptstadt (17,5 Prozent).

Acconsis
INSIDER-ONLINE

1. Aktuelle Marktlage

Handelsblatt
MONTAG, 23.11.20

Eigenheime werden deutlich teurer

- **Kaufpreise 8,6 Prozent höher als vor Jahresfrist.**
- **In der Krise wachsen Ansprüche an Wohnflächen.**

Eigenheime haben sich in der Corona-Krise in Deutschland erheblich verteuert. Der Preisanstieg bei Ein- und Zweifamilienhäusern gehe unverändert weiter, heißt es in einer neuen Analyse des Hamburger Forschungsinstituts F+B. Demnach verteuerten sich Ein- und Zweifamilienhäuser im dritten Quartal im Schnitt um 8,6 Prozent gemessen am Vorjahreszeitraum.

Damit legten Eigenheime noch mehr zu als Eigentumswohnungen, die sich mit plus 5,5 Prozent ebenfalls deutlich verteuerten. „Wir sind der Auffassung, dass die Corona-Pandemie hier einen zusätzlichen und offenbar auch nachhaltigen Nachfrageschub bei gleichzeitig beschränktem Angebot erzeugt hat", sagte F+B-Chef Bernd Leutner.

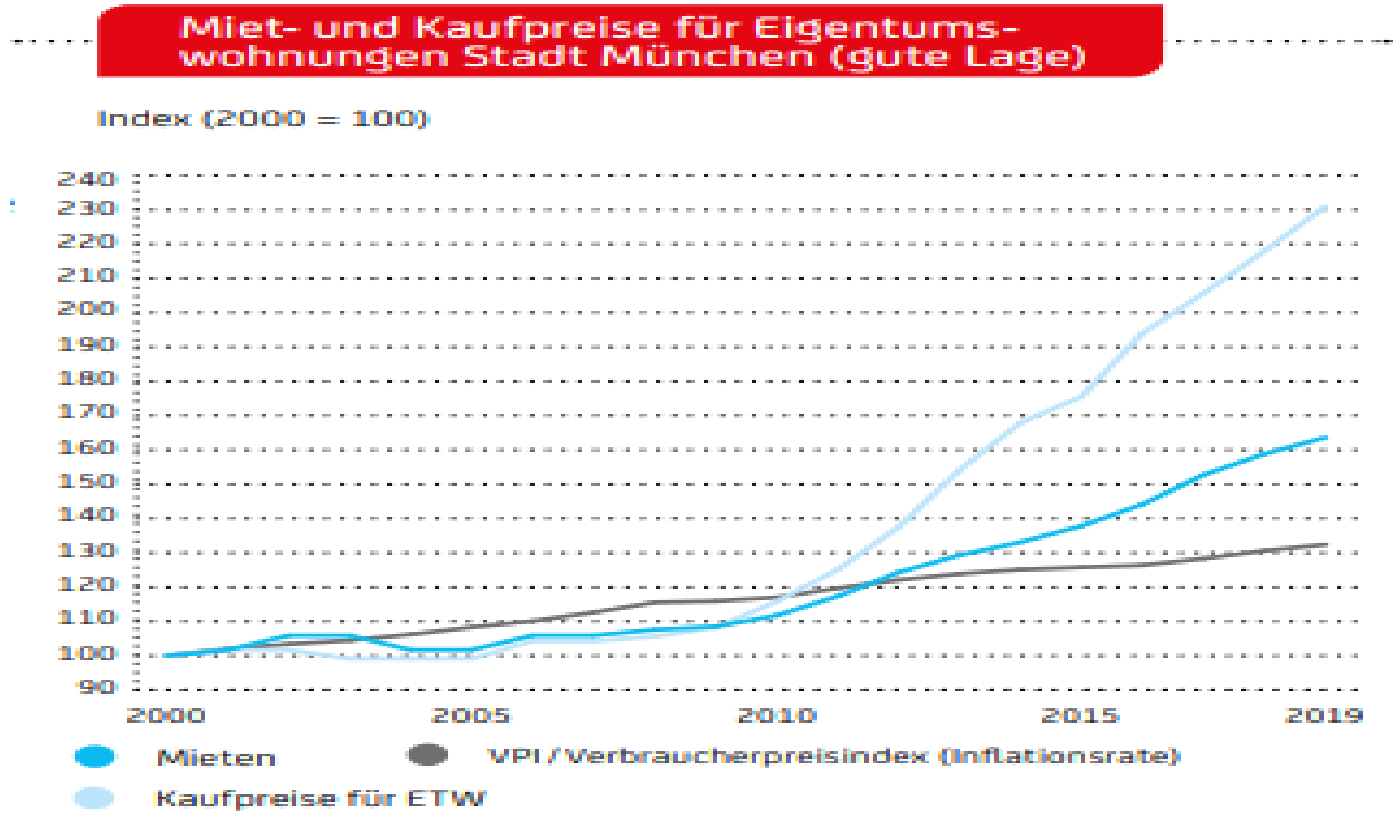
Schon im zweiten Quartal waren die Preise für Eigenheime laut der Firma, die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung von Mietspiegeln berät, stark gestiegen. Die Corona-Krise hat auch Wohnwünsche verändert: Angesichts von Lockdowns und Homeoffice legen viele Menschen Wert auf mehr Wohnfläche oder Platz im Freien, zeigten jüngst Umfrage. Auch das Umland von Metropolen werde begehrter.

Bei Mieten indes sieht F+B kaum noch Dynamik. Die Neuvertragsmieten hätten im dritten Quartal zum Vorjahreszeitraum stagniert (plus 0,1 Prozent) und seien zum zweiten Quartal 2020 um 0,9 Prozent leicht gesunken. Die Bestandsmieten kletterten unterdessen um 1,4 Prozent gemessen am Vorjahreszeitraum. Die Zeit exorbitanter Mietsteigerungen sei vorbei, meint Leutner. In den sieben größten Städten Deutschlands, darunter München, Berlin und Hamburg, gebe es weiter eine hohe Nachfrage von Selbstnutzern und Kapitalanlegern, beobachtet F+B. Das sorge für stark wachsende Preise und etwas höhere Mietanstiege als im Schnitt. „Der Mietmarkt zeigt sich nach wie vor überraschend robust und aus Vermietersicht stabil."

dpa

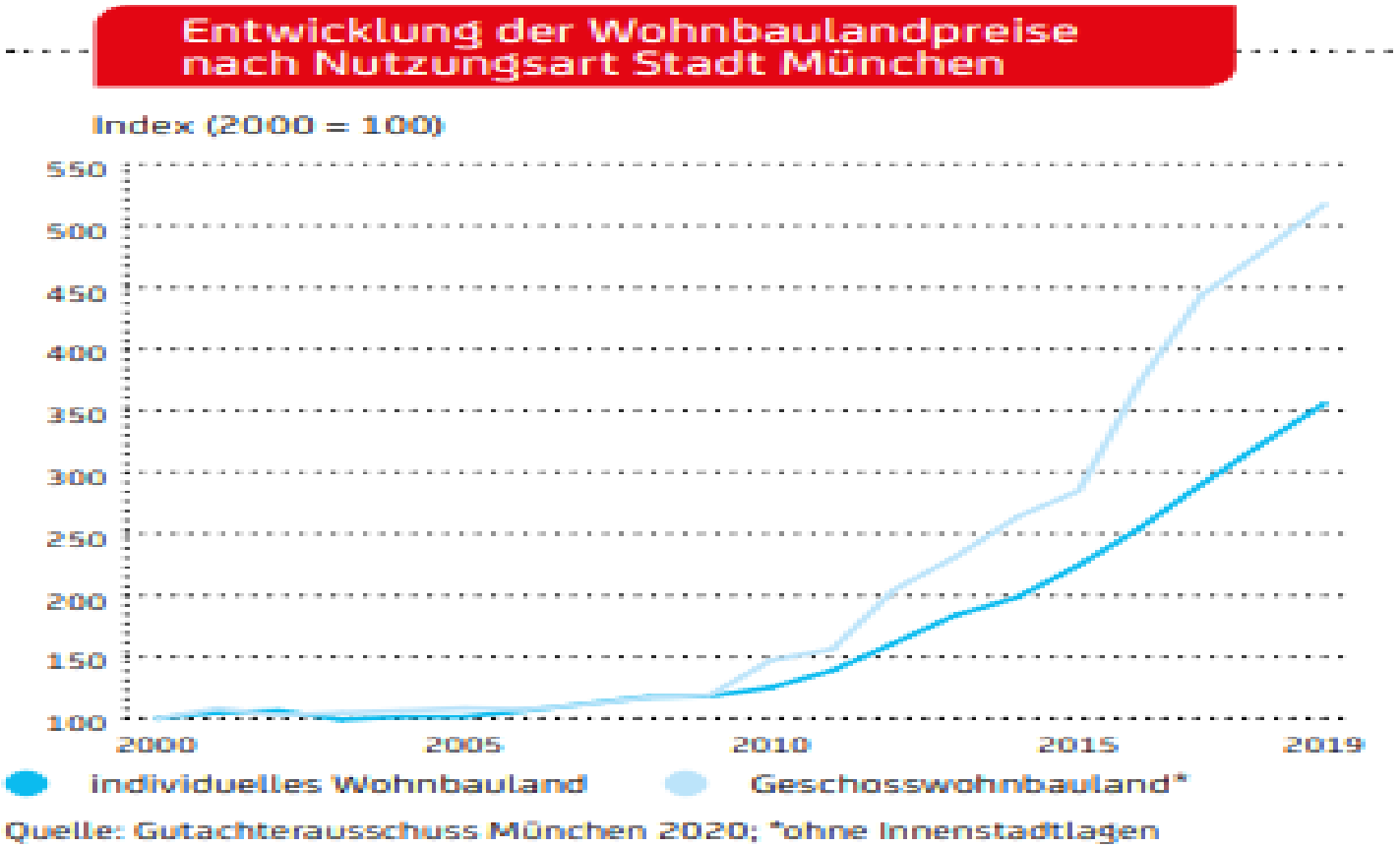
Einfamilienhaus mit Garten: Das Umland von Metropolen legt in der Käufergunst weiter zu. dpa

1. Aktuelle Marktlage



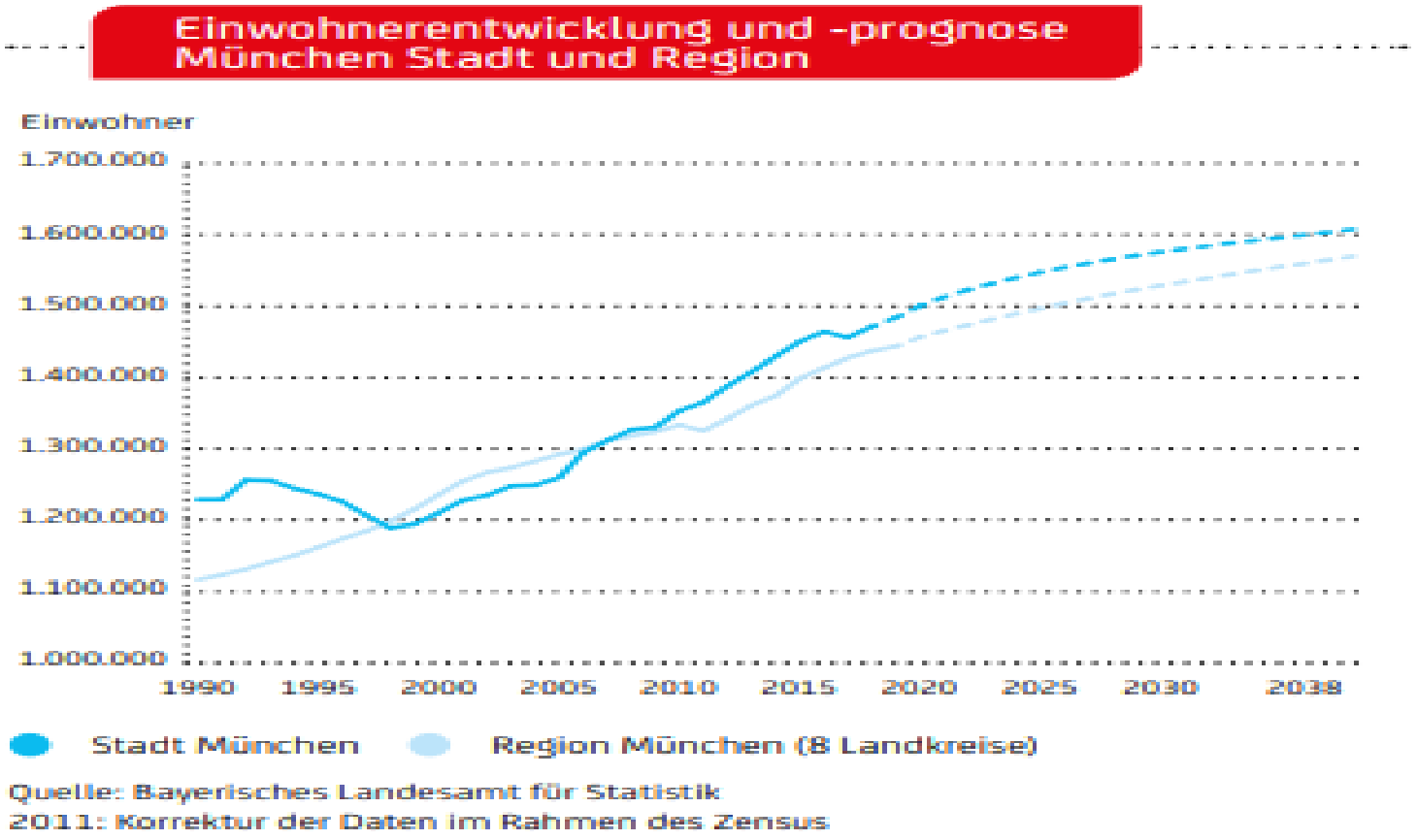
Quellen: HypoVereinsbank 2020; Statistisches Bundesamt

1. Aktuelle Marktlage



1. Aktuelle Marktlage

- Demografische Entwicklung ✓



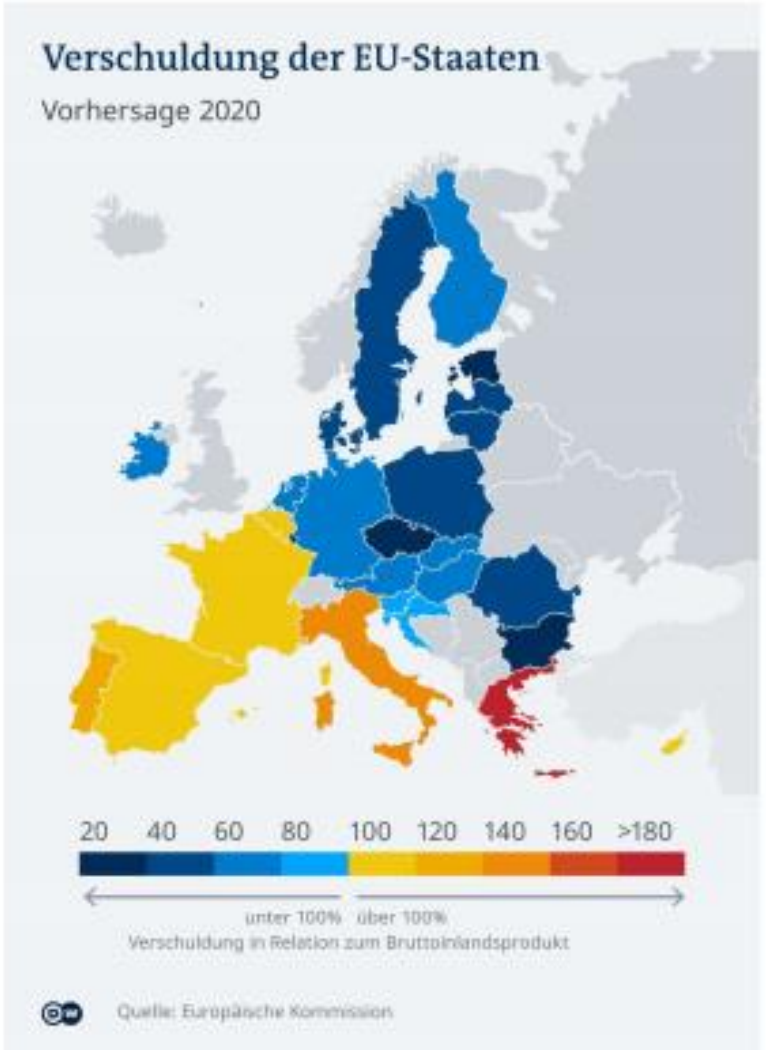
1. Aktuelle Marktlage

- Ökonomische Rahmenbedingungen ✓

Prognosen zur Entwicklung des deutschen Bruttoinlandsprodukts

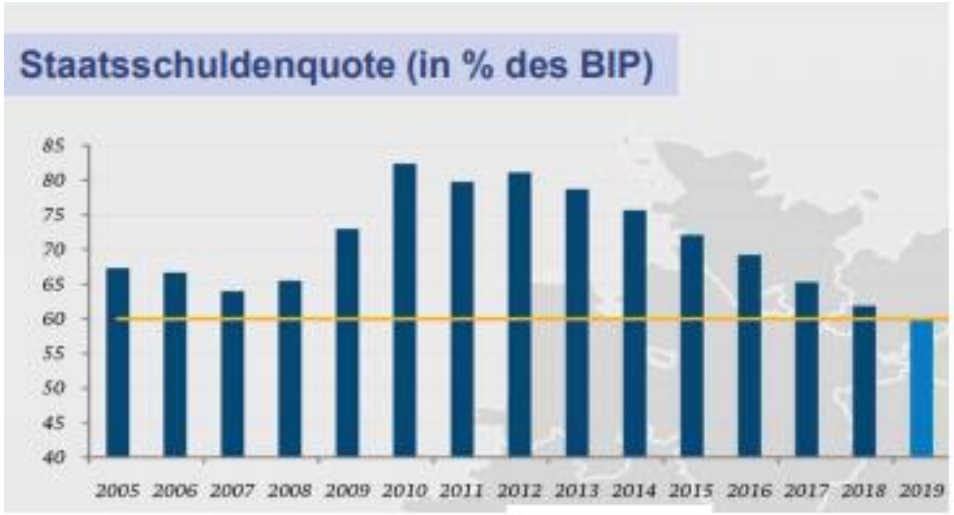
Quelle	Prognose vom	Prognose für 2020	Prognose für 2021
Bundesregierung	Oktober 2020	-5,5%	+4,4%
EU-Kommission	November 2020	-5,6%	+3,5%
Internationaler Währungsfonds	Oktober 2020	-6,0%	+4,2%
OECD	September 2020	-5,4%	+4,6%
Bundesbank	Juni 2020	-7,1%	+3,2%
Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung	November 2020	-5,1%	+3,7%
Gemeinschaftsdiagnose der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute	Oktober 2020	-5,4 %	+4,7%
Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung DIW	September 2020	-6,0%	+4,1%
ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München	September 2020	-5,2%	+5,1%

1. Aktuelle Marktlage



Acconsis
INSIDER-ONLINE

1. Aktuelle Marktlage



2019:
1.899 Mrd. EUR
60 % vom BIP
Überschuss 45 Mrd. EUR

Quelle: Bundesfinanzministerium

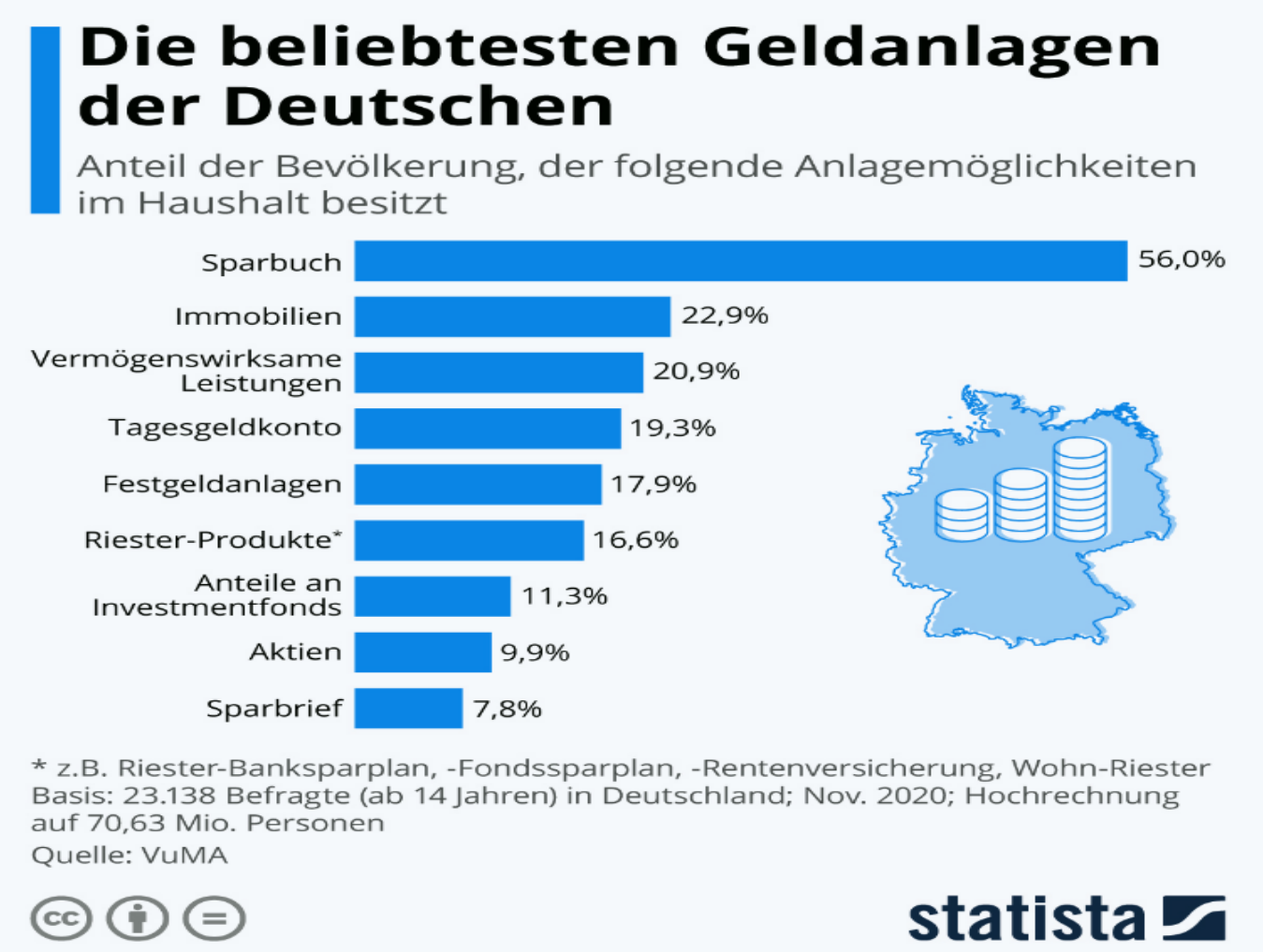
Acconsis
INSIDER-ONLINE

1. Aktuelle Marktlage

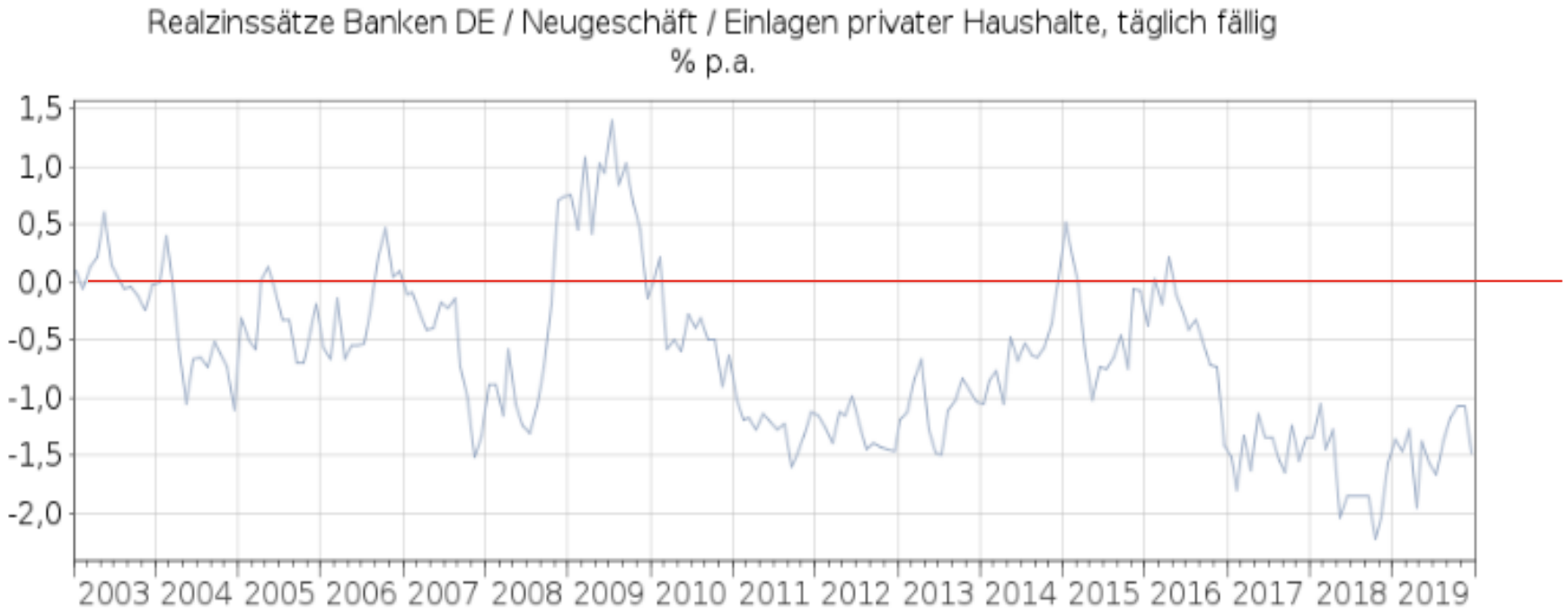
- **Ausblick – Wohnimmobilien**
  - Deutliches Wirtschaftswachstum in 2021
  - keine gravierende Veränderung der marktbeherrschenden Rahmenbedingungen, etwa
    - Niedrigzinsniveau
    - Weiterhin Zuzug
    - Wohnraumknappheit, knapper Grund und Boden
    - Fehlende Alternativen
  - ggf. „Corona-Effekt“ ab Mitte/Ende 2021 (Immobilienmarkt nachläufig)
  - ggf. leichte Entspannung durch Fertigstellung Großprojekte (Freiham, Nockherberg, Bayern-Kaserne, McGraw-Kaserne und div. weitere)

→ Risiken bleiben überschaubar
→ Seitwärtsbewegung bei Mieten und Preisen

1. Aktuelle Marktlage



1. Aktuelle Marktlage



Deutsche Bundesbank

1. Aktuelle Marktlage

…und was gilt es jetzt zu bedenken?

2. Steuerliche Überlegungen

2.1 Wer kauft die Immobilie? Investitionszweck und Haltestruktur

2.2 Steuerbelastungsvergleich verschiedener Haltestrukturen

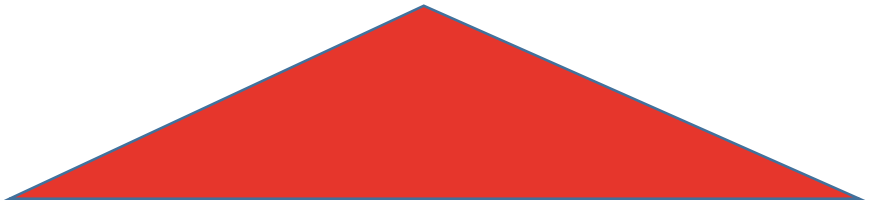
2.3 Was ist bei der steuerlichen Abschreibung zu beachten?

2.1 Haltestruktur für Immobilieninvestition

Ausgangsfrage: Warum wird in eine Immobilie investiert?

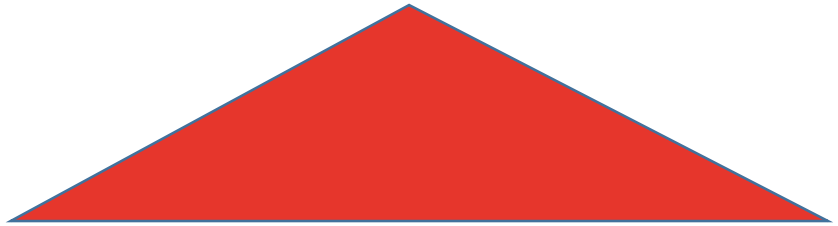
- Anschaffung Familienwohnheim/Immobilie zur Eigennutzung (immer Privatvermögen)
- Einzelinvestition zur Vermietung,
  ggf. mit Eigennutzung zu späterem Zeitpunkt
- Langfristiger Vermögensaufbau und Erzielung Mietrenditen
- Bündelung und Vermögensaufbau für nachfolgende Generationen

2.1 Haltestruktur für Immobilieninvestition



Privatvermögen

Person
GbR / vermögensverwaltende Personengesellschaft (KG, OHG, (entprägte) GmbH & Co. KG)



Betriebsvermögen

(Gewerblich geprägte) GmbH & Co. KG
/
GmbH

Acconsis
INSIDER-ONLINE

2.1 Haltestruktur für Immobilieninvestition

Steuerliches Privatvermögen

Steuerfreie Veräußerung außerhalb des Spekulationszeitraums von 10 Jahren

Maßgebend ist das Datum der Kaufurkunden

Ausnahmen von der Versteuerung innerhalb 10 Jahres-Zeitraum

Ausschließliche Nutzung zu eigenen Wohnzwecken während des gesamten Haltezeitraums bzw. Nutzung zu eigenen Wohnzwecken im Jahr der Veräußerung und in den letzten beiden Jahren vor Veräußerung / Prüfung durch StB zu empfehlen, da auch hier zahlreiche Fallstricke bestehen!

Steuerliches Betriebsvermögen

Keine steuerfreie Veräußerung möglich

Vermeidung sofortige Besteuerung stiller Reserven durch § 6b Rücklage / de facto nur Steuerstundung

2.1 Haltestruktur für Immobilieninvestition

Gründe für den Einsatz von Gesellschaftsstrukturen

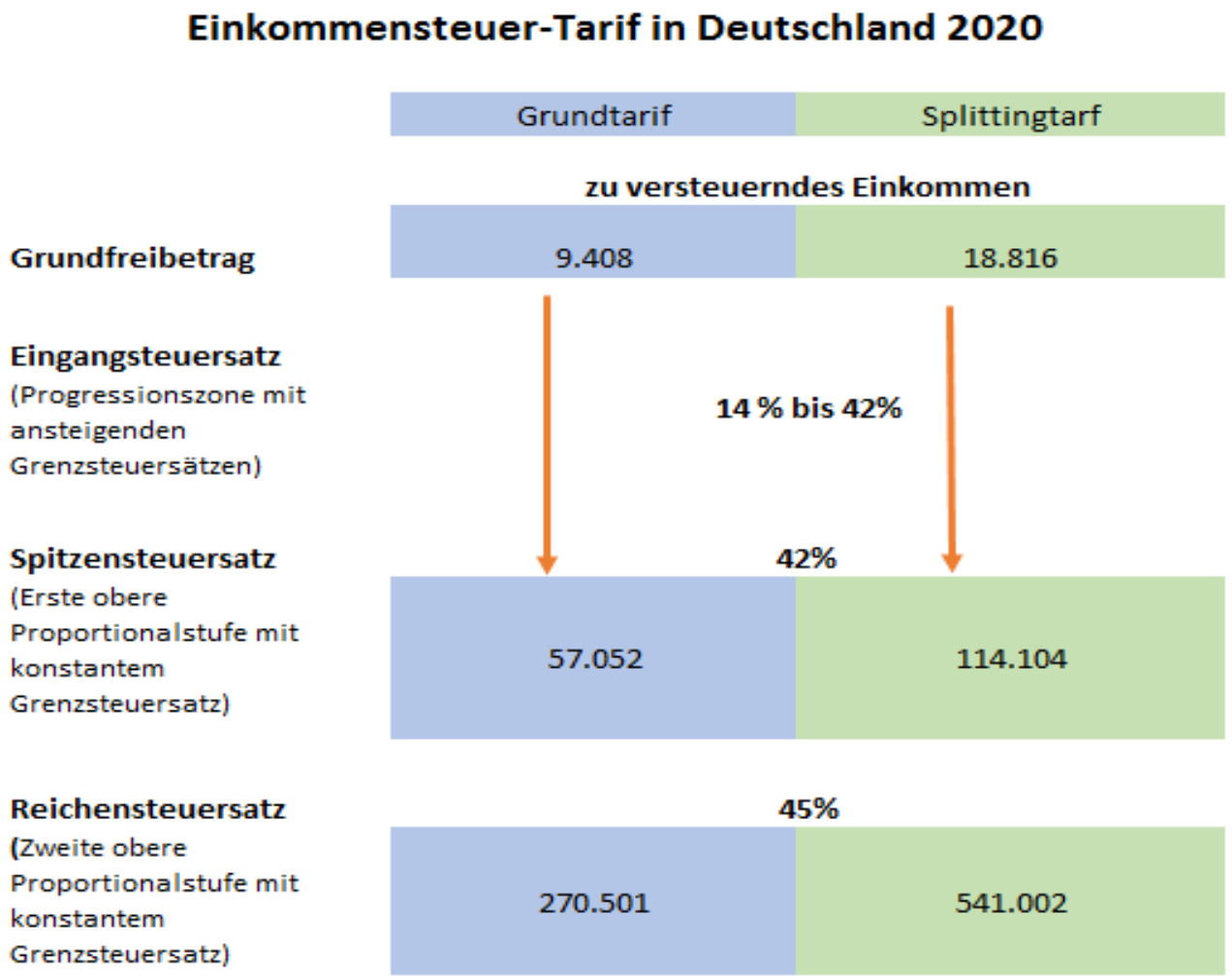
- Frühzeitige Vermögensbeteiligung von Kindern und gleichmäßige Verteilung des Vermögens
- Beibehaltung der Hoheit der Vermögensverwaltung unter schrittweiser Heranführung der nachfolgenden Generation
- Haftungsrechtliche Aspekte
- Schutz vor Beteiligung familienfremder Personen (z.B. spätere Ehegatten der Kinder)
- Aufbau eines größeren Immobilien-Portfolios und Schaffung von Volumen für weitere Investitionen durch steuerliche Entlastung einer Kapitalgesellschaft

Durch Verlagerung auf die Gesellschaftsebene werden Immobilien faktisch teilbar / Übertragungsvorgänge können steuerlich und gesellschaftsrechtlich individuell gestaltet werden / Inanspruchnahme Steuervorteile

2.2 Steuerbelastungsvergleiche

	Privatvermögen	Gewerbliche Personengesellschaft	Kapitalgesellschaft
Laufende Besteuerung	persönlicher Steuersatz	persönlicher Steuersatz	15% KSt zzgl. SoliZ
	keine GewSt	GewSt (tw. anrechenbar), sofern keine erweiterte Kürzung	GewSt (nicht anrechenbar), sofern keine erweiterte Kürzung
Veräußerung	nach 10 Jahren steuerfrei, zuvor persönlicher Steuersatz	stets steuerpflichtig persönlicher Steuersatz zzgl. GewSt (tw. anrechenbar)	stets steuerpflichtig, 15% KSt zzgl. SoliZ und GewSt
Verluste	Beschränkte Verlustverrechnung	Verlustverrechnung ist i.d.R. möglich	Verlustverrechnung ist i.d.R. möglich
Fazit: Haltestruktur abhängig von geplanter Haltedauer, Entwicklungsaussicht und Invesititionsumfang			

2.2 Steuerbelastungsvergleiche



2.2 Steuerbelastungsvergleiche

Beispiel zum Steuerbelastungsvergleich

Annahmen:

- Jahresgewinn aus der Vermietung soll jeweils 100 TEUR betragen
- Steuersatz natürliche Person: 42 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag, keine Kirchensteuer
- Gewerbesteuer: Inanspruchnahme erweiterter Grundstückskürzung für Gesellschaften, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten
- Steuersatz GmbH: 15 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag

2.2 Steuerbelastungsvergleiche

	Vermögensverwaltende Personengesellschaft		Gewerblich geprägte Personengesellschaft
Ebene des Gesellschafters	44,31%	Veräußerg. ggf. 0%	44,31%
Ebene der Gesellschaft	0%		0% GewSt*

*Inanspruchnahme erweiterte gewerbliche Grundstückskürzung = keine GewSt

Acconsis
INSIDER-ONLINE

2.2 Steuerbelastungsvergleiche

	Vollausschüttung ohne GewSt	Thesaurierende GmbH
KSt	15,83%	15,83%
GewSt*	0%	0%
Belastung GmbH	15,83%	15,83%
Gewinn nach Steuern / Ausschüttung	84,17 TEUR	84,17 TEUR
KapSt inkl. Soli (26,375%)	22,20%	-
Zufluss beim Gesellschafter	61,97 TEUR	-
Gesamtsteuerbelastung	**38,03%**	**15,83%**

*Inanspruchnahme erweiterte gewerbliche Grundstückskürzung = keine GewSt

2.3 Steuerliche Abschreibung

Dreh- und Angelpunkt: Wert des Gebäudeanteils

➡ Bei Kauf unbedingt die **wertmäßige Aufteilung des Grund und Bodens und des Gebäudes in der Urkunde vermerken**!!!

Ggf. Ausgliederung: bewegliches Inventar z.B. Küche
Instandhaltungsrücklage
Außenanlagen

Weitere Aspekte können die steuerliche Anerkennung noch untermauern: z.B. vorgenommene Modernisierungsmaßnahmen

2.3 Steuerliche Abschreibung

Normalabschreibung von den Gebäudeanschaffungskosten/Baukosten

- 2 %: Privatvermögen, Wohnzwecke, Bauantrag nach 31. Dez 1924
- 2,5 %: Privatvermögen, Wohnzwecke, Bauantrag bis zum 31. Dez 1924
- 3 %: Betriebsvermögen, keine Wohnzwecke, Bauantrag nach 31. Mrz 1985 (Büroimmobilien, gewerblich genutzte Objekte/Flächen)

2.3 Steuerliche Abschreibung

- **Erhöhte Abschreibung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen**

- **Erhöhte Abschreibung bei Baudenkmalen**

→ **9 %** im Jahr der Anschaffung und den folgenden 7 Jahren

→ **7 %** für die nächsten 4 Jahre

auf Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, welche Herstellungskosten darstellen

2.3 Steuerliche Abschreibung

Sonder-Afa für Mietwohnungsneubau

Zusätzlich zur Normalabschreibung von 2%!

- **5%** im Jahr der Anschaffung und der folgenden vier Jahre

Voraussetzungen:

- Anschaffung/Herstellung neuer Wohnungen/Wohnraum
- Anschaffung bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung
- Bauantrag nach dem 31. Aug 2018 vor dem 01.01.2022
- Kosten maximal 3.000 EUR/qm Nutzfläche (also inkl. Nebenräume, Keller, Fahrradräume, Garagen)
- Wohnung dient 10 Jahre lang der Vermietung zu Wohnzwecken
- Berechnung der Abschreibung von max. 2.000 EUR Kosten/qm

2.3 Steuerliche Abschreibung

Beispiel

- Ein Mietshaus hat Gebäudeherstellungskosten von 400.000 EUR bei einer Wohnfläche von 150 qm. Der qm-Preis liegt somit bei 2.667 EUR und damit innerhalb der zulässigen Höchstgrenze von 3.000 EUR / qm.
- Grundlage für die Berechnung der Sonder-AfA sind jedoch höchstes 2.000 EUR/qm. Damit liegt die Bemessungsgrundlage lediglich bei 300.000 EUR.
- Berechnung der jährlichen Gesamt-Abschreibung in den ersten 4 Jahren:

– Sonder-AfA: 5 % von 300.000 EUR = 15.000 EUR

– Normal-AfA: 2 % von 400.000 EUR = 8.000 EUR

gesamt 23.000 EUR

2.3 Steuerliche Abschreibung

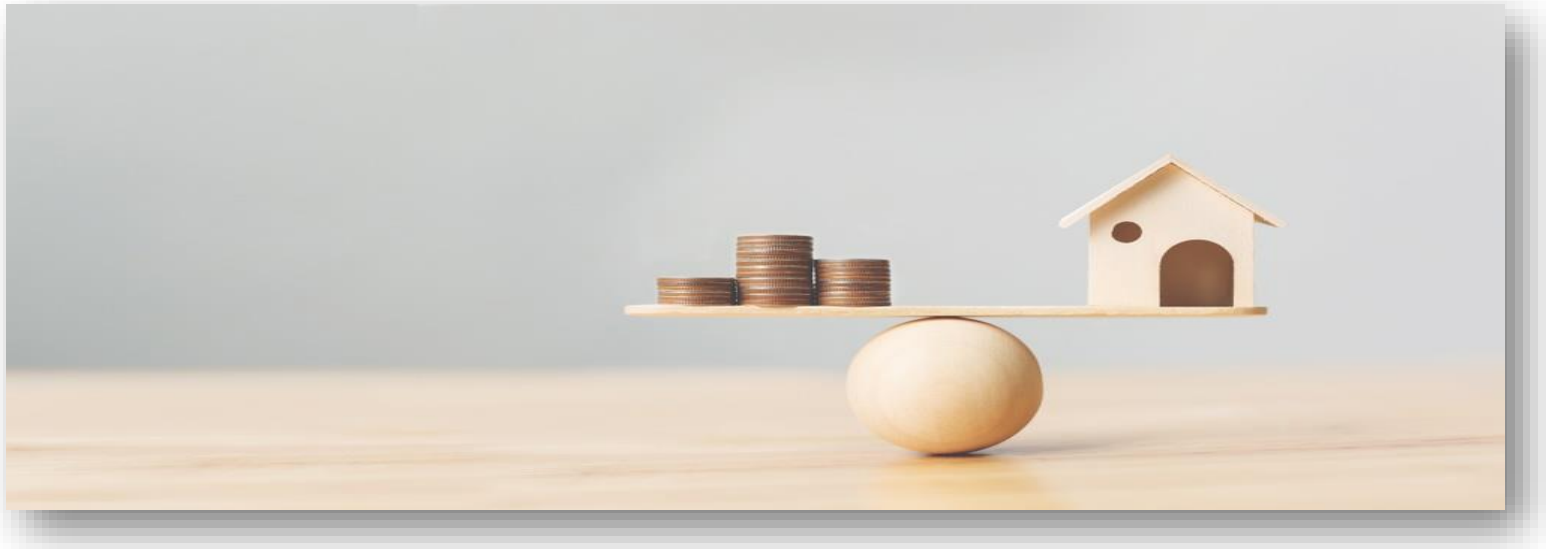
Achtung:
Anschaffungsnahe Herstellungsaufwendungen bei umfangreichen Sanierungen vermeiden!

Grundsätzlich: Erhaltungsaufwendungen/Modernisierungen sind in voller Höhe als Werbungskosten/Betriebsausgaben zu berücksichtigen

Aber: Bei innerhalb der ersten 3 Jahre nach Anschaffung anfallenden Aufwendungen, die mehr als 15 % der ursprünglichen Gebäudeanschaffungskosten betragen, entsteht anschaffungsnaher Herstellungsaufwand, der nur im Wege der Abschreibung berücksichtigt werden kann.

Immer Herstellungsaufwand sind dagegen Sanierungen, die als Bündel zu einer wesentlichen Verbesserung des Gebäudestandards führen. (Modernisierung von drei der vier zentralen Ausstattungsmerkmale: Sanitär, Elektro-, Heizungsanlagen, Fenster)

3. Finanzierung



3.1 Synchronisation Abschreibung und Tilgung

3.2 Bestimmung Investitionsrahmen

3.3 „Ausschreibung“ Finanzierung

3.1 Synchronisation Abschreibung - Tilgung

Wie kann Tilgung mit **unversteuertem Geld** finanziert werden?

- Tilgung der Darlehen- und Abschreibungsbeträge der Immobilie synchronisieren

Refinanzierung von

- vermieteten Immobilien (Gebäude) aus **unversteuertem Geld** möglich

- von Grundstücken (vermietet oder eigengenutzt) und eigengenutzte Immobilien immer nur aus **versteuertem Geld** möglich

3.1 Synchronisation Abschreibung - Tilgung

Beispiel

- Kauf ETW zur Vermietung, Bj. 1950, KP 500 TEUR, DL 400 TEUR zu 1 % Zins
  Anteil Grund + Boden 100 TEUR, Anteil Gebäude 400 TEUR, Miete 15 TEUR p.a.

unversteuertes Einkommen	15.000 EUR
./. Abschreibung	8.000 EUR
./. Zins	4.000 EUR
= zu versteuerndes Einkommen	2.000 EUR

Synchronisation AfA mit Tilgungssatz DL » Refinanzierung aus unversteuertem Geld!

3.2 Bestimmung Investitionsrahmen

3.2 Bestimmung Investitionsrahmen

- Finanzierungsrahmen im Vorfeld definieren

  - Bonität, Ziele und Wünsche werden berücksichtigt
  - Beratung und Aufbereitung durch Steuerberater
  - Einreichung bei Banken
  - Immobilieninvestition an konkretem Beispiel simulieren

→ Finanzierungsbestätigung kurzfristig möglich
→ große Chancen auf Zuschlag für Immobilie

3.3 „Ausschreibung“ Finanzierung

- Einholung Finanzierungsangebote verschiedener Banken
  - Berücksichtigung persönliche Vorstellungen
  - günstige Konditionen
  - KEINE KOSTEN bei erfolgreicher Finanzierungsvermittlung

4. Weitere Tipps / Neuerungen

- Ausblick: Reform der Grundsteuer 01. Jan 2025
- Neue Bodenrichtwerte zum 31.Dez 2020
- Änderung bei der Maklerprovision 23. Dez 2020
- Mietendeckel für München ?
- Novelle des Wohnungseigentumsgesetz zum 01. Dez 2020

Kontakte

Birgit Larisch

Steuerberaterin und Prokuristin
Telefon: +49 (89) 547143
E-Mail: b.larisch@acconsis.de

ACCONSIS · Schloßschmidstraße 5 · 80639 München

Klaus Nützl

Dipl.-Bankbetriebswirt (BA) – Leitung Immobilien- & Finanzberatung
Telefon: +49 (89) 547143
E-Mail: k.nuetzl@acconsis.de

ACCONSIS · Schloßschmidstraße 5 · 80639 München

Vielen Dank für Ihr Interesse und schöne Weihnachtstage!

Acconsis
INSIDER-ONLINE

Disclaimer - Haftungsausschluss

Alle Informationen in diesem Vortrag sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Die Autoren weisen jedoch darauf hin, dass sie keine Haftung für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit übernehmen. Insbesondere ersetzt dieser Vortrag keine rechtliche Beratung im Einzelfall.