

## Ein neuer Service für Sie:

Ab sofort können Sie uns völlig kostenlos Ihre Fragen rund um Ihre Steuern stellen. Alle 14 Tage werden unsere Steuerberater diese für Sie beantworten, natürlich anonym.

Rufen Sie einfach an unter

**Telefon 0335/55899-0**

oder senden Sie eine E-Mail an

**kontakt@der-oderland-spiegel.de**



Diese Woche antwortet:

**Ines Schmidt**

Steuerberaterin

**ETL | Freund & Partner**

Steuerberatung in Frankfurt (Oder)

Ihr Steuerberater in Frankfurt (Oder)  
• kompetent • zuverlässig • erfahren

**Freund & Partner GmbH**  
**Steuerberatungsgesellschaft**

Niederlassung Frankfurt (Oder)

Franz-Mehring-Str. 23a · 15230 Frankfurt (Oder)

Telefon: (0335) 56 49 80 · Fax: (0335) 564 98 88

fp-frankfurtoder@etl.de · www.fp-frankfurtoder.de

Ein Unternehmen der ETL-Gruppe | [www.ETL.de](http://www.ETL.de)

Herr Uwe M. aus Wiesenau fragt:

**Wir machen seit Jahren unsere Steuererklärung selbstständig. Da wir aber in diesem Jahr in Eisenhüttenstadt ein kleines altes EFH kaufen werden, stellt sich für uns die Frage ob ein Steuerberater für das Jahr 2017 nicht sinnvoller wäre, denn wir wissen absolut nicht was wir steuerlich beim Hauskauf beachten müssen. Meine Frau ist EU Rentnerin und ich bin fest angestellt und habe ein kleines Nebengewerbe. Können Sie mir einen Rat geben?**

Bevor man ein Grundstück er-

wirbt, sollte man den Verwendungszweck der Immobilie prüfen. Da das aus Ihrer Frage nicht hervorgeht, gehe ich kurze auf einige ein.

Die Immobilie wird zu privaten Wohnzwecken genutzt. Der vor dem Notar zu schließende Kaufvertrag wird vom Notar an das Finanzamt übermittelt. Dieses wird Ihnen dann den Grunderwerbsteuerbescheid (6,5 % vom Kaufpreis) zuschicken. Wenn Sie als Ehegatten beide Eigentümer der Immobilie werden, erhalten Sie vom Finanzamt zwei Grunderwerbsteuerbescheide (je zu ½). Ob Sie das Grundstück aus vorhandenen Mitteln bezahlen

oder ein Darlehen von der Bank aufnehmen müssen, spielt für die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken keine Rolle, da Sie die Zinsen steuerlich nicht abziehen können. Wenn Sie allerdings einige Modernisierungsarbeiten am Haus durchführen lassen, können Sie Handwerkerleistungen i.H.v. 6.000 € x 20 % = 1.200 € steuerwirksam abziehen. Voraussetzung dabei ist allerdings, dass Sie eine Rechnung besitzen und diese per Banküberweisung bezahlen. Abziehbar sind nur Handwerkerleistungen (kein Material!) und das Haus muss vor der Modernisierung bewohnbar sein (ansonsten liegt steuerlich eine Herstellung und keine Modernisierung vor).

Die Immobilie wird zu Wohnzwecken vermietet.

Im Kaufvertrag sollte der Preis für Grund und Boden sowie Gebäude nach Möglichkeit extra ausgewiesen werden. Denn das Gebäude wird über die Nutzungsdauer abgeschrieben und erzeugt dadurch Aufwand, der wiederum gegen die Mieteinnahmen gerechnet wird. Die Kosten für Notar und Grunderwerbsteuer sind auf Grund und Boden bzw. Gebäude aufzuteilen. Finanzieren Sie die Immobilie mittels eines Darlehens, so sind die Zinsen Aufwand im Rahmen der Vermietung. Auch die Modernisierungsaufwendungen schmälern grundsätzlich die Vermietungs-

einkünfte, es sei denn es liegen steuerliche Herstellungskosten vor. Weiterer laufender Aufwand, wie Müllgebühren, Strom, Grundsteuer, Heizung- und Wasserkosten sowie Versicherung u.ä. können ebenfalls als Aufwand gegen die Mieteinnahmen gerechnet werden. Wichtig bei einer Vermietung zu Wohnzwecken ist, dass Sie mindestens 66 % der ortsüblichen Marktmiete erhalten. Dazu sollten Sie einen Nachweis über die ortsübliche Miete zu Ihren Unterlagen aufbewahren. Denn erhalten Sie eine geringere Miete, z.B. 60% der ortsüblichen Miete, teilt die Finanzverwaltung die Miete in einen unentgeltlichen Teil (40%) und in

einen entgeltlichen Teil (60%) auf. Die Folge davon ist, dass Sie nur 60% der Aufwendungen abziehen dürfen. Am Jahresende möchte das Finanzamt von Ihnen eine Steuererklärung (Anlage V), in der Sie die Einnahmen abzüglich der Ausgaben deklarieren. Der Gewinn/Verlust aus der Vermietung geht dann in die Besteuerung Ihrer anderen Einkünfte mit ein.

Sollten Sie die Immobilie innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung verkaufen, müssen Sie den Gewinn (Veräußerungspreis minus Anschaffungskosten minus Kosten im Rahmen des Verkaufes) versteuern.