

DIE IMMOBILIE ALS STEUEROASE

Die Immobilie bietet Investoren zahlreiche Möglichkeiten, wie sie auf legale Weise Steuern vermeiden und gleichzeitig Vermögen aufbauen können.

REAL ESTATE AS TAX HAVENS

For investors, real estate offers plenty of opportunities to legally avoid taxes and still build up wealth



Immer wieder kommen Enthüllungsskandale an die Öffentlichkeit, in denen berichtet wird, wie teilweise auf legalem und teilweise auf illegalem Wege Steuern vermieden oder gar hinterzogen werden. In den letzten Jahren machten in diesem Zusammenhang insbesondere die Länder Schweiz und Panama von sich reden. Doch Privatinvestoren müssen nicht den weiten Weg ins Ausland auf sich nehmen, wenn sie ihre Steuerbelastung legal reduzieren und gleichzeitig ihr Vermögen vermehren möchten. Hierfür bietet ihnen die Renditeimmobilie, also eine Immobilie, die erworben und vermietet wird, um Mieteinnahmen zu erzielen, zahlreiche Möglichkeiten. Das Einzige, was Investoren mitbringen müssen, ist etwas Wartezeit.

Wer Renditeimmobilien erwirbt und vermietet, der erzielt laufende Erträge aus Vermietung und Verpachtung. Diese Erträge sind als Einkünfte der Einkommensteuer unterworfen. So weit, so gut. Gegen zusätzliche Einnahmen hat sicherlich keiner von uns etwas einzuwenden. Doch jetzt kommt das Entscheidende. Von diesen Einkünften dürfen nämlich die sogenannten Werbungskosten und Sonderausgaben abgezogen werden, sodass die tatsächlich zu versteuernden Einkünfte und damit auch die steuerliche Belastung geringer ausfallen. Mit anderen Worten, versteuert werden müssen nur die Mieteinnahmen abzüglich der Werbungskosten und Sonderausgaben. Dies ist ein enormer Vorteil der Renditeimmobilie im Vergleich zu der selbstgenutzten Immobilie, die dem Eigentümer derartige Möglichkeiten zur Geltendmachung von anfallenden Kosten nicht bietet. Auf den Punkt gebracht bedeutet das, dass man mit der Renditeimmobilie ein Objekt erwirbt, für das man in der Regel das Geld und die Zeit anderer Leute nutzt. Immobilien werden in der Regel mit einem großen Anteil an Fremdkapital finanziert, und der Mieter zahlt letztendlich durch die von ihm zu leistende Miete alle anfallenden Kosten und wird dabei auch noch vom Finanzminister belohnt, indem man Werbungskosten und Sonderausgaben gegen die Mieteinnahme gegenrechnen darf.

Doch welche Kosten darf man jetzt gegen die Mieteinnahmen gegenrechnen? Zunächst einmal wären da die Zinsen, die anfallen, da Renditeobjekte in der Regel bis zu 80 Prozent mit Fremdkapital finanziert werden. Dadurch können die Darlehenszinsen als Werbungskosten von den Mieteinnahmen abgezogen werden, wodurch der tatsächlich zu versteuernde Anteil der Einkünfte sinkt. Weiterhin gehören auch die Abschreibungen für Abnutzung (AfA) zu den abziehbaren Werbungskosten. Bei den AfA handelt es sich um einen pauschalen Ansatz einer Wertminderung des Gebäudes. Dabei wird die Wertminderung jährlich mit zwei Prozent der Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten des Gebäudes angesetzt, was einer unter-

There are always new scandals being publicly uncovered, where someone used partially legal or illegal ways to avoid taxes or even commit tax fraud. In the past years, Switzerland and Panama have been particularly associated with this behaviour. But private investors don't need to travel abroad in order to legally reduce their tax load and simultaneously build up wealth. An investment property – a property that's purchased and rented out in order to generate income – offers many opportunities for this. The only thing that investors need is some patience.

If you purchase investment properties and rent them out, you have a steady source of income from renting and leasing. This income is subject to income tax. So far, so good. No one would ever be opposed to an additional income. But now comes the crucial part: You can request a tax write-off for the so-called advertising expenses and special expenses, so that the actual amount being taxed is lower. In other words, the only thing that will be taxed is the rent you're paid, minus any advertising or special expenses. In comparison to property you buy for your own use, this is an enormous advantage of the investment property, since real estate that you live in doesn't allow you to get tax benefits on these costs. This means that investment properties are in essence purchases where you use the money and time of other people. Real estate is usually always largely financed by borrowed capital, and a renter pays for any occurring costs with his rent. Meanwhile, your purchase is essentially incentivised by the tax authorities by allowing you to write off any advertising and special expenses when taxing your income.

But what expenses fall under this tax-free category? The first would be the interest that accrues, since investment properties are usually financed up to 80 percent by borrowed capital. Therefore the loan interests can be written off as advertising expenses, which lowers the total amount to be taxed. The depreciation for use is also a deductible advertising expense. The depreciation for use is the blanket estimate of the building's eventual depreciation. This is estimated annually as being two percent of the building's acquisition or construction costs, which corresponds to an assumed lifespan of 50 years. It's also important to note that this two percent figure is pretty generously laid out, and that the depreciation usually tends to be lower than that. And any occurring maintenance costs are also tax-deductible. Maintenance costs can include renewing the paint inside and outside of the building, replacing wall coverings, repairing and renewing sanitary appliances, roof work, and renewing flooring. If a property needs to be brought into a rentable state when you buy it, then the re-

stellten Lebensdauer von 50 Jahren entspricht. Zu erwähnen ist, dass die besagten zwei Prozent recht großzügig ausgelegt sind und der Wertverfall in der Realität sowie in der Regel geringer ausfällt. Weiterhin können auch die tatsächlich angefallenen Instandhaltungskosten von der Steuer abgesetzt werden. Zu den Instandhaltungskosten gehören zum Beispiel die Erneuerung des Innen- und Au-

- ▼ Anfallende Instandhaltungskosten wie zum Beispiel die Erneuerung des Innen- und Außenstrichs und der Wandbekleidung, die Reparatur und Erneuerung von sanitären Anlagen, Dacharbeiten und die Erneuerung von Fußböden können bei der Vermietung einer Immobilie von der Steuer abgesetzt werden.

Maintenance costs incurred, such as the renewal of interior and exterior paintwork and wall coverings, the repair and renewal of sanitary facilities, roof work and the renewal of floors, can be deducted from the tax when renting a property.



Benanstrichs und der Wandbekleidung, die Reparatur und Erneuerung von sanitären Anlagen, Dacharbeiten und die Erneuerung von Fußböden. Wenn Sie die Immobilie nach Erwerb erst in einen vermietungsfähigen Zustand bringen müssen, dann können Sie die so anfallenden Kosten absetzen. Dies ist insbesondere in den ersten drei Jahren nach Erwerb interessant. Betragen die Instandhaltungskosten in diesem Zeitraum maximal 15 Prozent der Anschaffungskosten, dann können sie direkt in den anfallenden Jahren abgesetzt werden.

Hierdurch ergibt sich ein interessanter Effekt aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien. Sind die Instandhaltungskosten beispielsweise im Jahr des Kaufs der Immobilie höher als die erzielten Mieteinnahmen, ergibt sich daraus eine negative Einnahmensituation, wodurch Sie die Steuerlast auf andere Einkommensarten, wie etwa Arbeitslohn aus unselbstständiger Arbeit, mindern können. Betragen die anfallenden Instandhaltungskosten in den ersten drei Jahren nach Erwerb jedoch mehr als 15 Prozent der Anschaffungskosten, dann greift in diesem Fall die AfA-Regelung, sodass diese Kosten ebenfalls nur mit den jährlichen zwei Prozent angesetzt werden können. Die Erwerbskosten – Grunderwerbsteuer, Maklerprovision und Notar- und Gerichtskosten für die Eigentumsumschreibung – gehören ebenfalls zu den Anschaffungskosten und erhöhen die AfA-Grundlage.

Bei all den steuerlichen Vorteilen muss dem Immobilieninvestor jedoch eines klar sein: Verluste aus einer Immobilie lassen sich nur teilweise durch Steuererstattungen kompensieren. Nämlich immer nur in Höhe des Spitzensteuersatzes des Investors. Wenn der Spitzensteuersatz zum Beispiel 42 Prozent beträgt, dann lassen sich die Verluste auch nur maximal zu 42 Prozent kompensieren. Aus diesem Grund sollte eine Renditeimmobilie nie aus Gründen eines vermeintlichen Steuersparmodells erworben werden. Denn so großzügig die Möglichkeiten der Immobilie als legale „Steuer-oase“ auch sind, erzielte Verluste lassen sich nie zu 100 Prozent wiederbringen. Daher sollte stets ein gewinnorientierter Investmentansatz verfolgt werden.

Abschließend noch ein letztes steuerliches Bonbon. Ein Investor hat natürlich immer große Freude an Gewinnen, die er nicht versteuern muss. Und hierfür bietet ihm die Renditeimmobilie eine wunderbare Möglichkeit. So sind Veräußerungsgewinne bei vermieteten Wohnimmobilien nach wie vor zu 100 Prozent einkommensteuerfrei, wenn die Immobilie mindestens zehn Jahre vom Investor im Privatvermögen gehalten wird. Dabei ist das Datum, an dem der notarielle Kaufvertrag unterschrieben wurde, maßgebend. Es ist also von Vorteil, wenn der Investor etwas Wartezeit und Geduld mitbringt. Dabei sollten ihm die Ergebnisse unterschiedlicher Studien zur Vermögensforschung die Wartezeit etwas süßen können. Denn statistisch gesehen sind neun von zehn Millionären Immobilien-Millionäre. Anscheinend besitzt die Immobilie weitere entscheidende Eigenschaften, die es den Menschen erleichtert, länger am Ball zu bleiben. ■

sulting costs are tax-deductible. This is especially important for the first three years after purchase. If the maintenance costs make up 15 percent of the purchasing costs at most during those three years, then they can immediately be deducted in the following years.

This creates an interesting effect among the renting and leasing of properties. If, for example, the maintenance costs are higher than the gained rent during the first year of a property's purchase, then a negative revenue situation is created, which means you can mitigate the tax burden through other forms of income, such as through salaried work. If the maintenance costs are higher than 15 percent of the purchasing costs in the first three years after purchase, however, then the depreciation for use regulations kick in so that these costs can only be estimated by an annual two percent. The purchasing costs—the property transfer tax, the broker's commission, and the notary and court costs for the transfer of ownership—all help increase the basis of the depreciation for use.

Regardless of all the tax benefits, a property investor must still consider this: losses generated by the property can only partially be compensated with tax benefits. The benefits can only be as high as the investor's top tax rate. If the top tax rate is 42 percent, then only 42 percent of the losses can be compensated. This is why an investment property should never be purchased as a supposed tax-saving scheme. Because although investment properties offer a lot of benefits as a legal "tax haven," losses can never be fully recovered. Therefore a profit-oriented investment approach must always be practiced.

Finally, a last tax nugget. An investor is always happy for profits that don't need to be taxed. And this is why the investment property is a great opportunity. Capital gains from rented properties are still 100 percent income tax free if the property is held for at least ten years in private assets by the investor. The date on which the notary-approved purchasing contract was signed is decisive here. It's therefore beneficial if the investor has some patience and time. The results of different studies researching wealth acquisition may make this waiting time more bearable; statistically speaking, nine out of ten millionaires are real estate millionaires. Real estate clearly has some key qualities that allow people to play the long game. ■

AUTOR / AUTHOR: GEORG REDEKOP



Georg Redekop ist geschäftsführender Partner der Redekop & Partner KG und Fachautor für die Zeitschriften „Börse Online“ und die „Euro am Sonntag“.

Georg Redekop is managing partner of Redekop & Partner KG and specialist author for the magazines "Börse Online" and "Euro am Sonntag".