
Medieninformation

Sebastian Flaith
Presse und Information
Telefon 0791/46-2698
Telefax 0791/46-4072
sebastian.flait
@schwaebisch-hall.de

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
74520 Schwäbisch Hall
www.schwaebisch-hall.de

30. März 2015

Steuern und Zuschüsse:

Teure Fehler beim Immobilienkauf vermeiden

In diesen Tagen sitzen viele Menschen wieder an ihrer Steuererklärung. Wie in jedem Jahr bietet sich die Chance, Geld vom Finanzamt zurückzuholen. Doch schon beim Immobilienkauf können Bauherren kostspielige Fehler umgehen. Was sie dafür beachten müssen, verrät Sebastian Flaith von der Bausparkasse Schwäbisch Hall.

Steuertipp 1: Grundstückskauf und Hausbau voneinander trennen

Wer erst das Grundstück kauft und dann einen gesonderten Vertrag für den Hausbau abschließt, zahlt die Grunderwerbsteuer nur auf den Kaufpreis des Baugrundstücks. Wer mit einem Bauträger baut, muss die Grunderwerbsteuer dagegen für die gesamte Bausumme aufbringen. Aber Achtung: Die Trennung funktioniert nur, wenn der Grundstücksverkäufer und der Bauunternehmer nichts miteinander zu tun haben. Bereits bei einem gemeinsamen Werbeprospekt geht das Finanzamt von einem einheitlichen Vertragswerk aus.

Steuertipp 2: Instandhaltungsrücklage beim Kauf herausrechnen

Ob Haus oder Wohnung: Beim Kauf einer Gebrauchtimmoblie kann es sich lohnen, bewegliche Güter wie die Einbauküche, den gefüllten Heizöltank, die Markise oder das Gartenhaus aus dem Kaufpreis heraus zu rechnen.

Medieninformation

Denn nur was untrennbar mit dem Gebäude verbunden ist, unterliegt der Grunderwerbsteuer (FG Köln, AZ 5 K 3894/01). Beim Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung muss der neue Besitzer dem Verkäufer häufig dessen Anteil an der gesetzlich vorgeschriebenen Instandhaltungsrücklage ablösen. Wird diese Summe im Kaufvertrag extra ausgewiesen, unterliegt sie ebenfalls nicht der Grunderwerbsteuer (BFH, AZ II R 20/89).

Steuertipp 3: Denkmalschutz-Status nutzen

Was viele Immobilienkäufer nicht wissen: Wer ein denkmalgeschütztes Haus erwirbt und selbst nutzt, profitiert von hohen Sonderabschreibungen für den Erhalt. Erteilt die Denkmalschutzbehörde die Genehmigung zu Baumaßnahmen, können hierfür zehn Jahre lang je neun Prozent der Kosten in der Steuererklärung eingetragen werden. Im Klartext: 90 Prozent der Restaurierungskosten sind absetzbar.

Steuertipp 4: Handwerkerrechnungen einreichen

Ob Maler, Elektriker oder Fliesenleger: Die Arbeitsleistung für handwerkliche Tätigkeiten (Reparatur, Renovierung oder Modernisierung an bestehenden Gebäuden oder im Garten) oder Reinigungsarbeiten kann bis zu einer Höhe von 6.000 Euro eingereicht werden, der Steuerzahler erhält maximal 20 Prozent bzw. 1.200 Euro zurück. Voraussetzung: Die Arbeitsstunden sind separat in der Rechnung aufgeführt und es wurde per Überweisung bezahlt.

Steuertipp 5: Wohn-Riester-Beiträge geltend machen

Die Aufwendungen für den Wohn-Riester können ebenfalls in der Steuererklärung bis zu einem Höchstbetrag von 2.100 Euro jährlich geltend gemacht werden (Anlage AV). Denn Wohn-Riester-Mittel können nicht nur für den Kauf, sondern auch für Umschuldungen oder altersgerechten Umbau verwendet werden.