

Ihr gutes Recht!

Steuertipps für Immobilien

Mit dem Frühjahr beginnt die Bausaison. Hier könnte der ein oder andere Lust verspüren, endlich seine eigenen vier Wände zu bauen. Häufig kauft der Bauherr ein unbebautes Grundstück und schließt gleichzeitig einen Vertrag mit dem Verkäufer oder Bauträger für ein schlüsselfertiges Haus. Bereits hier lauern die ersten Gefahren. Denn die meisten solcher Einheitsverträge verbinden den Grundstückskauf mit dem Bau durch einen Bauträger. In dieser Konstellation wird dann die Grunderwerbsteuer nicht nur für das Grundstück, sondern auch für das noch zu bauende Haus fällig. Dabei kann die Grunderwerbsteuer leicht auf das Grundstück beschränkt werden. Beim Abschluss des notariellen Grundstückkaufvertrages sollte man Grunderwerb und Bauvertrag trennen und eine strikte Trennung von Grundstücksverkäufer und Baufirma einhalten. Auf Verkäuferseite und seitens des Bauunternehmens sollten nicht dieselben Personen agieren und im notariellen Grundstückkaufvertrag sollten keine Klauseln über die Bebauung

des Grundstücks oder einen Bauvertrag enthalten sein.

Wird eine darlehensfinanzierte Immobilie vermietet, kann man die Schuldzinsen als Werbungskosten geltend machen. Nutzt ein Eigentümer die Immobilie nur zu einem Teil für sich selbst und vermietet

nanzhof hat bei einer gemischt genutzten Immobilie die vollen Schuldzinsen für den vermieteten Teil als Werbungskosten als abzugsfähig anerkannt, wenn der Eigentümer sein Eigenkapital komplett zur Finanzierung des selbst genutzten Immobilianteils einsetzt und nur für den vermieteten Anteil



Beim Bau oder Kauf des Eigenheims lassen sich mit guter Kalkulation Steuern sparen.

den Rest, kann er die Zinsen für den vermieteten Teil beim Fiskus in voller Höhe geltend machen, wenn bereits im Kaufvertrag die Kosten für den selbst genutzten Teil und dem zu vermietenden Teil getrennt aufgeführt sind. Der Bundesfi-

ein Darlehen bei der Bank abschließt (Az.: IX R 35/08). Doch Vorsicht: Es ist wichtig, dass man eine rechtliche Regelung trifft, die den Anschein einer rechtsmissbräuchlichen Formulierung im Grundstückkaufvertrag ausschließt. Hier hilft ein Notar oder fachkundiger Rechtsanwalt.

Esther Wellhöfer
Redakteurin -
Juristische Redaktion
anwalt.de services AG
www.anwalt.de