

Johann C. Köber

Steuern steuern mit Immobilien

FBV Wie aus Steuern Immobilienvermögen wird und
wie sich Immobiliensteuern optimieren lassen

Vorwort

Fünf Jahre nach Erscheinen meines Buches *Steuern steuern* ist es ein Nummer-eins-Bestseller auf dem Gebiet der Steuern für Unternehmer und Selbstständige geworden. Einige der dort gezeigten Strategien funktionieren mithilfe von Immobilien. Immobilien-Investments können aber mehr. Gerade mit Immobilien lassen sich steuergünstig große Vermögen bauen. Daher war es an der Zeit, den speziellen Strategien im Zusammenhang mit Immobilien ein eigenes Buch zu widmen.

Nahezu jeder hierzulande versucht, für das Alter oder die Familie vorzusorgen. Angesichts karger Rentenaussichten spielt das eigene Vermögen dabei eine bedeutende Rolle. Denn nur mit dessen Hilfe werden wir finanziell unabhängig von den Zahlungen unserer Arbeitgeber, der Rentenkassen oder anderer Institutionen. Deshalb streben mehr Menschen denn je nach zusätzlichen Einnahmen – etwa mittels Wertpapieren, Immobilien, Beteiligungen oder sonstiger Anlageformen. Doch egal wie gut es finanziell läuft, insbesondere die hohen Ausgaben machen dann doch einen Strich durch die entsprechende Rechnung.

Viele Menschen verfügen kaum über genug Geld, um es beiseitezulegen. Neben Miete, Kreditraten oder Konsumausgaben schlagen vor allem Steuern und Abgaben zu Buche. Die Ausgaben, die Vater Staat von uns fordert, bilden in den meisten Haushalten sogar den größten Posten. Wer beabsichtigt, ein Vermögen aufzubauen, muss dieser Logik entfliehen, und darauf zielen meine Strategien ab. Sie gestatten es selbst Durchschnittsverdienern, mittels Verminderung der Steuer- und Abgabenlast Werte zu schaffen. Doch sollen meine Lösungen längst nicht nur dabei helfen, Steuern zu sparen. Es geht mir um unsere finanzielle Unabhängigkeit und die Wege dorthin.

Was unterscheidet die Reichen von der Mittelschicht und den Armen? Die Art, über Geld nachzudenken. Selbst die Reichen geben 100 Prozent ihres Geldes aus. Sie geben es aber für andere Dinge aus als die anderen. Die Reichen kaufen sich nicht Kostenfaktoren ein (zum Beispiel ein

schickes Auto, das sie in Zukunft mit vielerlei Kosten belastet, alleine um es zu unterhalten), sondern Vermögenswerte. Die weniger Reichen finanzieren sogar ihren Konsum mit Kredit. Die Kreditraten schränken ihre Konsummöglichkeiten ein, anstatt sie zu vergrößern. Auch das Eigenheim zähle ich zum Konsum, denn es generiert keinen Cashflow.¹ Die Reichen kaufen auch auf Kredit, es sind aber Investitionen, die sie noch reicher machen.

Dinge, die mir beim Kauf noch mehr Geld bringen statt laufend nur Geld zu kosten und gleichzeitig meine Steuerlast senken – das sind Immobilien. Dass sie zusätzlich oft im Wert steigen, ist ein zusätzlicher Bonus.

Zunächst erfordert die Umsetzung der Strategien ein Umdenken. Dieses beginnt damit, selbst Verantwortung zu übernehmen und nicht mehr den Staat über das eigene Geld entscheiden zu lassen. Denn Chancen auf den Vermögensaufbau bieten sich insbesondere demjenigen, der das Steuerrecht aktiv für seine Zwecke nutzt, der also die Steuern steuert.

Dabei werden Sie, verehrte Leser, an vielen Stellen über ein ungewöhnliches Bekenntnis stolpern: Ich liebe Steuern. Der Grund dafür ist einfach: Unser Steuerrecht ist komplex und beruht auf zahlreichen Regeln. Da sich diese Gesetze im eigenen Sinne nutzen lassen, macht es Spaß, das Steuerspiel zu spielen und dadurch Gewinnchancen zu realisieren. Wie bei jedem guten Spiel liegt vor allem derjenige vorne, der die Regeln beherrscht. Deshalb zeige ich im ersten Abschnitt dieses Buches, wie sich die wahre Höhe von Steuern und Abgaben errechnet und welches Prinzip hinter den vielen Paragraphen in diesem Bereich steckt.

Zum Schluss gebe ich Ihnen noch erforderliche Hinweise zur Umsetzung. Bitte beherzigen Sie diese Tipps, wenn Sie meine Strategie überzeugt. Schließlich ist es wichtig, dass Sie vermeidbare Fehler auch tatsächlich umgehen. In jedem Fall ist es ratsam, für die Realisierung meines Konzepts fachkundige Beratung in Anspruch zu nehmen.

Immer wieder zeigen Ihnen die Abschnitte dieses Buches, wie eng Werte, Einnahmen, Ausgaben und Schulden miteinander verflochten sind. Ich schildere diese Abhängigkeiten anhand des Bildes des Geldpropellers und möchte Ihnen mit diesem Buch die Grundlagen dafür vermitteln,

Vorwort

wie sich Ihr persönlicher Geldpropeller beim Aufbau eines Vermögens mittels der passenden Steuerstrategie schneller drehen lässt.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß und fruchtbare Erkenntnisse beim Lesen.

Ihr Johann C. Köber

Uehlfeld, im Sommer 2020

Danksagung

Ich bedanke mich bei meinen vielen aufmerksamen Lesern, die mir geholfen haben, meine Bücher immer wieder zu verbessern. Im Vorfeld haben mir die Steuerberaterinnen Frau Michaela Koch und Frau Stephanie Walther mit der Durchsicht dieses Buches und vielen Hinweisen zu dessen Verbesserung geholfen.

Danken möchte ich auch den vielen Kursteilnehmern meiner Seminare, die mich durch ihre Fragen immer wieder auf die richtige Spur gebracht haben, komplizierte Sachverhalte noch verständlicher zu erläutern. Ganz einfach wird es nie sein, vor allem aber sehr umfangreich – unser Steuerrecht. Dies ist mein Versuch, das Wesentliche für den Investor in Immobilien herauszuarbeiten.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des FinanzBuch Verlags hatten immer ein offenes Ohr für die Sorgen des Autors.

Lassen Sie die E-Mails weiter kommen – ich freue mich über jede einzelne.

Johann C. Köber

E-Mail-Adresse: koeber@koeber.de

ABSCHNITT I: DIE SIEBEN WUNDER DER IMMOBILIENINVESTMENTS

© 2020 des Titels „Steuer steuern mit Immobilien“ (ISBN 978-3-99972-335-4) by Finanzbuch Verlag,
Münchner Verlagsgruppe GmbH, München. Nähere Informationen unter: www.mv-g.de

Immobilieninvestments haben viele Vorteile gegenüber anderen Asset-Klassen. Insbesondere Investments in Aktien, andere Wertpapiere oder Fonds gelten als wenig real und anfassbar. Investments in Rohstoffe wie Gold und Silber bringen keine laufende Rendite, keinen Cashflow. Sie dienen eher der Wertaufbewahrung und als Krisenabsicherung. Und Anlagen in Geldeswert, wie zum Beispiel Geldkonten, Anleihen und so weiter sind sehr gefährlich. Sie bringen keinen Ertrag und der Wert steht unter dem Druck der Inflation.

Immobilien bieten einen regelmäßigen und zuverlässigen Cashflow. Immobilien steigen langfristig im Wert. Dadurch wird die Auswirkung der Inflation ausgeglichen. Immobilien werden teilweise finanziert, und der daraus resultierende Hebeleffekt steigert entscheidend die Rendite. Durch die regelmäßige Tilgung der Darlehen wird Eigenkapital aufgebaut.

In der persönlichen Vermögensbilanz stehen die Immobilien auf der Aktivseite (W wie Werte), bei den Werten. Denn sie bringen mir laufend Geld ein in Form von Mieten und anderen Erträgen, dies sind die Einnahmen. So kann die Fotovoltaikanlage auf dem Dach der Immobilie Einnahmen durch Einspeisung von Strom generieren. Oder der Strom wird an die Mieter verkauft und direkt am Ort der Produktion auch verbraucht. Das ist ökologisch und ökonomisch sinnvoll. Die Finanzierung der Investitionen auf der Passivseite (symbolisiert durch das S für Schulden der Bilanz) führt zu Ausgaben, die meine Steuerlast senken. Die Tilgung wird letztlich über die Mieteinnahmen oder – wie wir noch sehen werden – über die Wertsteigerung des Objekts verdient.



Die vier Buchstaben »W – S – E – A« ergeben den Geldpropeller. Dieser dreht sich umso schneller, wenn W größer als S ist und dadurch auch E größer als A. Viele beginnen mit $E > A$, verdienen erst einmal Geld und sparen das Geld, um in W investieren zu können. Dann beginnt der Propeller sich zu drehen. Es entstehen mehr E, was wieder zu mehr W führt. Der richtige Einsatz von S und A ist das, was der kluge Investor lernen muss.

In welche Werte soll ich investieren? Ich bin der Meinung, der wichtigste Gesichtspunkt bei dieser Entscheidung ist die Frage: Auf welchem Gebiet kenne ich mich gut aus? Auf welchem Gebiet macht es mir Spaß, mich weiterzubilden? Und wo finde ich Rahmenbedingungen vor, die eine Investition aussichtsreich erscheinen lassen?

Die Rahmenbedingungen sind bei Immobilien besonders günstig. Immobilien werden stets gebraucht. Da sie relativ teuer sind, kann und will nicht jeder die erforderlichen Summen investieren. Es gibt einen großen Markt für die Miete von Immobilien. Man deckt ein Grundbedürfnis der Menschen, das weitverbreitet ist und für dessen Befriedigung die Leute gerne monatlich immer wieder etwas zahlen wollen. Die Immobilie sorgt so für einen laufenden Cashflow: E wie Einnahmen.

Ein weiterer Pluspunkt, der für Investments in Immobilien spricht, sind die günstigen steuerlichen Rahmenbedingungen. Seit Jahrzehnten wird die Investition in Immobilien mit besonders großzügigen steuerlichen Vergünstigungen verbunden. Weil der Staat bestimmte Investitionen fördern will, sind die steuerlichen Regeln sehr vorteilhaft gestaltet, zum Beispiel für Immobilien, die unter Denkmalschutz stehen. Die Erhaltung dieser Immobilien ist, ebenso wie deren sinnvolle Nutzung, im Interesse der Allgemeinheit. Der Staat könnte unmöglich alle diese Gebäude in Eigenregie erhalten. Stattdessen fördert er steuerlich die Eigeninitiative der Eigentümer und gibt diesen steuerliche Erleichterungen.

Ein anderes Beispiel sind die immer wieder neu eingeführten Sonderabschreibungen. Von 2019 bis 2022 soll durch insgesamt 20 Prozent Sonderabschreibung der Neubau von bestimmten Mietwohnungen angeschoben werden. Derartige Programme für Sonderabschreibungen gab es immer wieder. Auch hier greift der Staat lenkend ein und erleichtert damit

entsprechende private Investitionen. Nach Auffassung der Bundesregierung soll damit insgesamt der Bau von 1,5 Millionen neuen Wohnungen und Eigenheimen angeregt werden. Ob dieses Ziel am Ende erfüllt wird, kann man frühestens 2023 feststellen. Weil gerade bei diesem Förderprogramm erhebliche Einschränkungen gelten, habe ich meine Zweifel.

Wunder 1: Die Abschreibung

Die Abschreibung von Immobilien gilt als das erste Wunder der Immobilieninvestition. Wir schaffen einen Wertgegenstand an. Dieser wird durch die Inflation und die allgemeinen Wertsteigerungen immer mehr wert, und dennoch erlaubt uns das Finanzamt, einen fiktiven Wertverzehr anzunehmen. Wir dürfen von unserem Einkommen eine pauschalierte Absetzung für Abnutzung (AfA) abziehen, obwohl wahrscheinlich gar keine Wertminderung eintritt! Im Gegenteil, zumindest in den letzten Jahren sind die Immobilien im Wert gestiegen – dennoch darf ich abschreiben.

Es wird auch keine Zahlung geleistet, die dieser Abschreibung gegenübersteht. Für viele gilt die Kredittilgung als ebendiese Zahlung, die der Abschreibung gegenübersteht. Aber die Tilgung eines Kredits und die Abschreibung sind verschiedene Dinge. Und es wird noch besser: Wir dürfen den Kaufpreis des Hauses abschreiben, obwohl wir ihn gar nicht selbst bezahlen, sondern uns das Geld von der Bank leihen!

Fazit: Die Abschreibung ist eine nach steuerlichen Regeln festgelegte Zahl, die nichts mit der Realität zu tun hat. Weder muss ich die Summe Geld, die der Abschreibung entspricht, bezahlen, noch habe ich großen Einfluss auf die Höhe der Abschreibung – sie ist gesetzlich festgelegt. Dennoch darf ich die so festgelegte Abschreibung geltend machen und damit ganz legal mein zu versteuerndes Einkommen (nicht aber mein wirkliches Einkommen) reduzieren. Es gibt nicht wenige Immobilienbesitzer, die sich auf diese Art und Weise arm rechnen und keine oder nur geringe Steuern bezahlen müssen.

Die langfristige Wertsteigerung von Immobilien hat mehrere Ursachen. Grund und Boden lassen sich nicht beliebig vermehren. Nein, sie lassen sich gar nicht vermehren, aber die Ausweisung von Bauland verändert das Angebot an Grund und Boden für Immobilien. Bauland ist knapp, und deshalb steigen die Preise für Grund und Boden langfristig.

Die Kosten für die Errichtung eines Bauwerks bestehen aus Material- und Lohnkosten. Die Materialkosten steigen entsprechend der allgemeinen Inflationsrate; die Kosten für Arbeitskraft verteuern sich dagegen überdurchschnittlich. Insgesamt ist also zu erwarten, dass sich die Immobilienpreise auch weiterhin oberhalb der allgemeinen Inflationsrate positiv entwickeln.

Das gilt unabhängig von Marktpreisschwankungen, die das Ganze überlagern. Es gibt Zeiten von starker Immobiliennachfrage, zum Beispiel angeheizt durch niedrige Finanzierungszinsen, die von Zeiten ruhigerer Nachfrage abgelöst werden. Einige Gegenden werden attraktiver, während andere an Attraktivität verlieren. Diese Schwankungen überlagern den allgemeinen Trend. So kommt es gelegentlich zu einem (vorübergehenden) Rückgang der Immobilienpreise.

Um den Wert einer Immobilie zu erhalten oder gar eine Steigerung genießen zu können, ist ferner der Zustand der Immobilie entscheidend. Unterlassene Instandhaltungen oder Reparaturen summieren sich im Laufe der Zeit zu einem Reparaturstau, der den Wert einer Immobilie stark beeinträchtigt. Bleibt die Immobilie aber gepflegt und gut in Schuss, dann sind Wertsteigerungen vorprogrammiert. Und das Schöne daran: Die Aufwendungen für Reparatur und Instandhaltung kann ich bei Vermietung steuerlich absetzen.

Trotz allgemeiner Wertsteigerung kann der Investor im Rahmen der Abschreibung erhebliche Beträge geltend machen. Die Abschreibung hängt nämlich nicht von der Höhe des eingesetzten Eigenkapitals ab (siehe Abschnitt »Hebel«), sondern nur von den abzuschreibenden Anschaffungskosten.

Die Abschreibung erfolgt bei Gebäuden nach festgelegten Prozentsätzen:

Bei begünstigtem Betriebsvermögen	3 %
Bei Privatvermögen	2 %
Bei Privatvermögen, wenn das Gebäude vor 1925 fertiggestellt wurde (»Altbau«)	2,5 %

Diese Abschreibungssätze gelten pro Jahr und so lange, bis der Wert des Gebäudes vollständig auf null abgeschrieben ist. Das Gesetz richtet sich nicht nach der tatsächlichen Nutzungsdauer von Gebäuden oder dem tatsächlichen Werteverzehr, sondern typisiert die Nutzungsdauer mit

33 1/3 Jahren bei Betriebsgebäuden,

50 Jahren bei Neubauten und

40 Jahren bei Altbauten.

Diese typisierte Nutzungsdauer wird gerechnet ab der Anschaffung. Auch ein 30 Jahre altes Gebäude wird auf weitere 50 Jahre abgeschrieben, wenn ich es heute anschaffe. Dem liegt die Überlegung zugrunde, dass es in einem gleichbleibend guten Zustand erhalten wurde.

Wenn man nachweisen kann, dass das Gebäude eine kürzere voraussichtliche Nutzungsdauer hat, dann kann man auch höhere Abschreibungssätze geltend machen. Das kann durch die Bauart bedingt sein oder dadurch, dass das Gebäude zu einem vorübergehenden Zweck errichtet wurde. Begründen kann man die kürzere Nutzungsdauer durch:

- technischen Verschleiß,
- wirtschaftliche Entwertung sowie
- rechtliche Gegebenheiten,

die die Nutzungsdauer des Gebäudes begrenzen. Klar ist aber, dass man jede Abweichung von den typisierten Abschreibungsdauern dem Finanzamt gegenüber gut begründen muss, zum Beispiel durch das Gutachten eines Sachverständigen. Auf Großzügigkeit des Finanzamts in diesen Fragen sollte man nicht hoffen.

Die Abschreibung wirkt so, dass der Betrag der Abschreibung vom Einkommen abgezogen werden kann; man spart also die Steuer, die auf den Abschreibungsbetrag entfällt; und dies erfolgt, obwohl vom Bankkonto keine Zahlung abgeht. Die Abschreibung stellt also einen rein fiktiven Ausgabenposten dar.

Beispiel:

Peter ist alleine steuerlich veranlagt und versteuert ohne Berücksichtigung der Abschreibung 70.000 Euro (Sonderausgaben et cetera sind bereits abgezogen). Seine Einkommensteuer beträgt 20.436 Euro. Er investiert in eine Immobilie 600.000 Euro Anschaffungskosten. Davon entfallen auf den Grund und Boden 150.000 Euro, auf das Gebäude 450.000 Euro. Das Haus wurde nach 1924 fertiggestellt (steuerlich also ein Neubau, unabhängig davon, ob es bautechnisch ein Neubau ist oder bereits 1950 gebaut wurde). Abschreibung zwei Prozent von 450.000 = 9.000 Euro. Sein zu versteuerndes Einkommen beträgt nun 61.000 Euro und die Einkommensteuer 16.565 Euro. Die Steuerersparnis durch die Abschreibung beträgt (20.436 – 16.565 =) 3.861 Euro.

Abschreibungen gibt es nur für vermietete Immobilien. Die Immobilie muss also zur Erzielung von Einkünften genutzt werden. Das Eigenheim oder die selbst genutzte Eigentumswohnung lässt sich im Allgemeinen nicht abschreiben. Wird eine Immobilie zunächst selbst genutzt und später vermietet, dann wird die Abschreibung zeitanteilig berücksichtigt (angefangene Kalendermonate). Sie beginnt mit dem Ende der Selbstnutzung oder später mit Beginn der Vermietungsabsicht. Der Begriff »Einkünfte« bedeutet nicht, dass im Ergebnis eine positive Zahl stehen muss. Auch negative Einkünfte sind Einkünfte und berechtigen zur AfA.

Eine weitere Voraussetzung für die Geltendmachung der AfA ist, dass ich die Anschaffungskosten selbst getragen habe oder diese mir steuerlich zuzurechnen sind. Bei Schenkung oder Erbschaft habe ich zwar nicht selbst die Anschaffungskosten getragen, die vom Erblasser getragenen Anschaffungskosten werden mir aber steuerlich zugerechnet, ebenso wie das Anschaffungsdatum (»Fußstapfentheorie«).

Beispiel:

Der Vater baut ein Einfamilienhaus und zieht bei Fertigstellung 1990 selbst ein. Die Baukosten betragen damals rund 280.000 D-Mark, 140.000 Euro; der Wert des Hauses beträgt heute 400.000 Euro. Dieser Betrag wird auch bei der Erbschaftsteuer angesetzt. 2020 verstirbt der Vater, und ich als Erbe vermiete fortan das Haus. Mir steht nun eine AfA von zwei Prozent von 140.000 Euro, also 2.800 Euro pro Jahr zu. Die Abschreibung endet 50 Jahre nach der Baufertigstellung im Jahr 2039. Ich kann also insgesamt 20 Jahre lang 2.800 Euro pro Jahr abschreiben; insgesamt 56.000 Euro.

Verkaufe ich das Haus für angemessene 400.000 Euro (zuzüglich dem Wert von Grund und Boden), dann kann der Erwerber zwei Prozent von 400.000 Euro, also 8.000 Euro AfA geltend machen, und zwar für 50 Jahre ab dem Erwerb! Auf das ursprüngliche Fertigstellungsdatum kommt es nicht an. Der Erwerber kann auch mein Ehepartner, meine Stiftung oder eine GmbH sein. Einkommensteuer auf die Wertsteigerung fällt nicht an, weil auch die Besitzzeit des Rechtsvorgängers angerechnet wird, wir also schon lange über der zehnjährigen Spekulationsfrist liegen.

Falls ich nicht für das ganze Jahr abschreibungsberechtigt bin, wird der AfA-Betrag für jeden angefangenen Monat zu einem Zwölftel gewährt. Das gilt sowohl für das Jahr der Anschaffung als auch für das Jahr der Veräußerung. Angefangene Monate zählen als voller Monat.

Bemessungsgrundlage für die Abschreibung

Grundlage für die Abschreibung sind die von mir getragenen (oder mir zuzurechnenden) Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Wenn ich keine Anschaffungskosten habe, kann ich auch nicht abschreiben. Das wäre zum Beispiel der Fall, wenn ich die Immobilie bei einer Lotteriegewinne.²

Anschaffungskosten sind zum Beispiel:

- der Kaufpreis,
- Maklerkosten für die Vermittlung der Immobilie,
- Notarkosten für die Beurkundung des Kaufvertrags,
- Kosten für die Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch,
- Reisekosten, die in Verbindung mit dem Kauf entstehen (Fahrt zur Besichtigung, zum Notar, zur Übergabe et cetera; hierbei sind anzusetzen: Fahrtkosten, Übernachtungskosten, Mehraufwendungen für Verpflegung),
- die Grunderwerbsteuer.

Keine Anschaffungskosten sind hingegen:

- Notarkosten für die Eintragung einer Grundschuld (das sind Finanzierungskosten),
- Grundbuchkosten im Zusammenhang mit der Finanzierung,
- Beratungskosten im Zusammenhang mit der Finanzierung.

Aufteilung des einheitlichen Kaufpreises in Gebäude und Grund und Boden

Der gesamte Kaufpreis für eine Immobilie entfällt auf zwei unterschiedliche Wirtschaftsgüter: erstens den Grund und Boden und zweitens das Gebäude.

Die Aufteilung ist deswegen wichtig, weil Grund und Boden keiner Abnutzung unterliegen und nicht steuerlich abgeschrieben werden können. Der Käufer ist interessiert an einem hohen Anteil des Gebäudes, denn dieses bildet die Grundlage für die Abschreibung. Dem Verkäufer ist es in der Regel egal, wie der Kaufpreis aufgeteilt wird.

Die Aufteilung erfolgt im Verhältnis der Verkehrswerte. Der Gesamtpreis setzt sich zusammen aus dem Preis für das Grundstück und dem Preis für

das Gebäude. Grundsätzlich kann im notariellen Kaufvertrag eine Aufteilung des Kaufpreises vereinbart werden. Eine vertragliche Kaufpreisaufteilung von Grundstück und Gebäude ist der Berechnung der AfA auf das Gebäude zugrunde zu legen, sofern sie zum einen nicht nur zum Schein getroffen wurde sowie keinen Gestaltungsmissbrauch darstellt und zum anderen das Finanzamt auf der Grundlage einer Gesamtwürdigung der das Grundstück und das Gebäude betreffenden Einzelumstände nicht zu dem Ergebnis gelangt, dass die vertragliche Kaufpreisaufteilung die realen Wertverhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehlt und wirtschaftlich nicht haltbar erscheint. Dies wird angenommen, wenn der angesetzte Wert um mehr als zehn Prozent von dem vom Finanzamt ermittelten Wert abweicht. Problematisch ist, dass der Steuerpflichtige für die Richtigkeit seines Wertansatzes beweispflichtig ist.

Beispiel:

Gesamtpreis laut notariellem Kaufvertrag für eine Eigentumswohnung Baujahr 2002 mit 70 Quadratmetern: 900.000 Euro. Erwerbsnebenkosten 90.000 Euro. Die gesamten Anschaffungskosten betragen also 990.000 Euro. Die Grundstücksgröße beträgt 3.750 Quadratmeter, der Anteil der Wohnung laut Teilungserklärung 25/1.000. Der Bodenrichtwert laut dem Gutachterausschuss beträgt 1.750 Euro pro Quadratmeter.

Im Kaufvertrag wird vereinbart:

Kaufpreisteil Grundstück	225.000 €
Kaufpreisteil Gebäude	675.000 €
Anteilige Kaufnebenkosten (prozentual ermittelt)	67.500 €
AfA-Bemessungsgrundlage	742.500 €
Abschreibung pro Jahr	14.850 €

Das Finanzamt rechnet anders:

Anteiliger Bodenwert

$$25/1.000 \times 1.750 \text{ €} \times 3.750 \text{ qm} = 164.063 \text{ €}$$

Anteiliger Gebäudewert

Typisierte Herstellungskosten laut Bundesfinanzministerium:

$$2.300 \text{ € pro qm} \times 70 \text{ qm} = 161.000 \text{ €}$$

$$\text{Gesamtwert} \quad 325.063 \text{ €}$$

Auf das Gebäude entfallen

$$161.000 \text{ von } 325.063 = 49,53 \%$$

$$49,53 \% \text{ von den Anschaffungskosten von } 990.000 \text{ €} = 490.347 \text{ €}$$

$$\text{Die Abschreibung beträgt } 2 \% \text{ pro Jahr} = 9.807 \text{ €}$$

Die Abweichung beträgt mehr als zehn Prozent. Das Finanzamt wird seine Zahlen für die Abschreibung zugrunde legen. Es liegt nun am Steuerpflichtigen, zum Beispiel durch ein Gutachten die Festlegung des Finanzamts zu widerlegen. Bei der Überlegung, ob das wirtschaftlich interessant ist, muss man berücksichtigen, dass die Abschreibung sich auf viele Jahre (bis zu 50) auswirkt.

Wie das Finanzamt rechnet, kann man einem Rechner im Internet entnehmen.³ Dort ist auch eine Anleitung zur Nutzung des Berechnungstools hinterlegt.

Die Berechnung des Bundesfinanzministeriums wird häufig kritisiert. Die Ergebnisse liefern einen sehr hohen Grundstücksanteil und einen nur geringen Gebäudeanteil. Das gilt insbesondere in Ballungsräumen mit hohen Immobilienpreisen. Bei der Aufteilung wird beispielsweise nur mit den typisierten Gebäudeherstellungskosten gerechnet. Die angesetzten Bodenrichtwerte gelten meist nur für unbebaute Grundstücke. Die Werte werden aber für das bebaute Land angesetzt. Dr. Jürgen Jacoby hat sich daher in seiner Dissertation kritisch mit den Werten auseinandergesetzt und ein eigenes Berechnungstool entwickelt, das im Rahmen der Argumentation mit dem Finanzamt nützlich sein kann.⁴

Eine höhere Abschreibung gibt es bei Immobilien, die dem Denkmalschutz unterliegen oder die in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen liegen. Darüber gibt es ein eigenes Kapitel.

Sonderabschreibung für neue Mietwohnungen (2019 bis 2026)

Gelegentlich will der Gesetzgeber den Bau von Wohnungen fördern (Lenkung durch Steuern). So gibt es aktuell seit 1. September 2018 eine neue Sonderabschreibung für neue Mietwohnungen. Diese Abschreibung beträgt im Jahr der Fertigstellung und in den drei Folgejahren jeweils fünf Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Innerhalb der ersten vier Jahre kann man also abschreiben:

Linear $4 \times 2\% =$	8 %
Sonderabschreibung $4 \times 5\% =$	20 %
insgesamt	28 %

Nach dieser Zeit wird der Restwert auf die Restnutzungsdauer verteilt. Das ist ungünstig, weil dadurch in den Folgejahren weniger als die üblichen zwei Prozent abgeschrieben werden können. Es wird auch verlangt, dass die Immobilie im Jahr der Fertigstellung und in den neun Folgejahren zu Wohnzwecken vermietet wird. Wir müssen also mindestens einen Zehnjahreszeitraum betrachten.

Abschreibung ab dem 5. Jahr:

Restwert	72 %
Restnutzungsdauer	46 Jahre
Abschreibungssatz ($72/46 =$)	1,57 %
insgesamt in 10 Jahren ($1,57 \times 6 + 28 =$)	37,42 % statt ($10 \times 2\% =$) 20 % ohne die Sonderabschreibung