

## Steuertipp für Käufer von Immobilien als Rendite Anlage zur Vermietung.

Wer in sichere Anlagen investieren möchte, wendet sich in Zeiten des Niedrig-Zinses gerne dem „Betongold“ zu. Hierbei ist die Frage, ob man als Privat-Investor ein Mietrenditeobjekt kauft oder ob man eine Gesellschaft (zum Beispiel eine GmbH) gründet, um Mietobjekte zu kaufen und zu verwalten.

Privatinvestoren - die in Renditeobjekte investieren möchten - haben aufgrund der Steuerprogression oft einen sehr hohen persönlichen Spitzensteuersatz von bis zu 42% für Ledige (In 2018 haben 2,9 Millionen Deutsche den Spitzensteuersatz erreicht laut Angabe des Bundesfinanzministeriums); ab einem Einkommen in Höhe von 265.327 Euro beträgt der Höchststeuersatz sogar 45% für jeden weiteren Euro. Dazu kommen Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer; das kann dann in der Spitze in Summe durchaus mit einer steuerlichen Belastung von ca. 50% zu Buche schlagen. Kosten bzw. Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung sind als Werbungskosten steuerlich absetzbar und können den Mieteinnahmen entgegen gerechnet werden. Damit kann der individuelle Spitzensteuersatz gesenkt werden, wenn Gewinne z. B. wegen Leerstandes aufgrund Investitionsstau nicht erzielt werden können. Beim Verkauf ist die 10jährige Spekulationsfrist zu berücksichtigen.

Andererseits - sofern es sich um eine neuwertige Immobilie handelt - werden Gewinne aus Mieteinnahmen anhebend wirken, wenn keine laufenden wesentlichen steuerrelevanten Ausgaben wie z. B. Schuldzinsen anfallen. Ebenfalls zu berücksichtigen ist die AFA (Absetzung für Abnutzung) für den Gebäudeanteil, die den Mieteinnahmen entgegen gerechnet wird. Eine Gesellschaft kann eine sinnvolle Alternative sein, wenn sie vermögensverwaltend tätig ist: Dabei fällt auf Mieterträge nur die Körperschaftsteuer in Höhe von 15% an zzgl. Soli-Zuschlag; also in Summe knapp 16%. Hierbei wirkt der komplizierte § 9 Nr. 1 des Gewerbesteuergesetzes, der Kürzungen der Gewerbesteuer *unter Umständen* beschreibt.

*Bei der Anschaffung einer Immobilie als Mietrenditeobjekt sollte die individuelle persönliche Situation sowie die steuerliche Prognose Berücksichtigung finden, wie auch der perspektivische Zustand der Immobilie sowie seine Vermietbarkeit selbst; aber auch der spätere Verkauf.*

Allerdings sollten auch die Kosten der Gründung und des Betriebes einer Immobiliengesellschaft GmbH Betrachtung finden, zumal in der Buchführung nicht nur Gewinn- und Verlustrechnung, sondern auch die Aufstellung einer jährlichen Bilanz zwingend ist. Bei der Rechtsform GmbH ist die Veräußerung einer Immobilie immer steuerpflichtig, es sei denn, es wird re-investiert, wobei die Besteuerung aufgeschoben werden kann. Falls Gelder in das Privatvermögen ausgeschüttet werden, fällt 25% Kapitalertragssteuer zzgl. Solizuschlag und Kirchensteuer an. Leider ergeben sich erbschaftssteuerlich keine Vorteile, da Immobilien nicht begünstigtes Verwaltungsvermögen darstellen.

**Praxistipp:** Wichtig bei der Gründung einer Gesellschaft zur Bewirtschaftung von Immobilien ist, dass sie *vermögensverwaltend* arbeitet. In der Regel wird die Verwaltung privaten Vermögens nicht als steuerpflichtige, gewerbliche Tätigkeit aufgefasst. Das dazu erforderliche Know-How und die Expertise hat Ihr Steuerberater.

*Das Steuerrecht unterliegt ständigen Änderungen. Die Richtigkeit der Angaben in unseren Steuertipps sollte daher immer anhand der aktuellen Rechtslage überprüft werden. Wir bemühen uns ständig, unsere Steuertipps auf dem aktuellen Stand zu halten. Sicher ist nur eines: **Kontaktieren Sie uns!** Wir werden Sie für Ihre individuelle Situation steuerlich beraten, denn Steuerberatung dient auch zur Steueroptimierung!*

Dipl.- Kfm.

**Gerhard Güllich**  
**GmbH**

Steuerberatungsgesellschaft

Bürozeiten:

Mo.-Do. 7:30-16:30

Fr. 7:30-12:30

[Kontakt:](#)

Dipl.- Kfm.

**Gerhard Güllich**

Steuerberater

Kanzlei Erlangen

Dipl.-Kfm. Gerhard Güllich GmbH  
Steuerberatungsgesellschaft

Ohmstraße 9  
91161 Hilpoltstein  
Tel. 09174 / 47 96 – 0  
Fax 09174 / 47 96 50



[guellich.info](http://guellich.info) Email: [hip@guellich.info](mailto:hip@guellich.info)

Dipl.-Kfm. Gerhard Güllich  
Steuerberater

Äußere Brucker Straße 51  
91052 Erlangen  
Tel. 09131 / 80 83 – 0  
Fax 09131 / 80 83 33



[guellich.info](http://guellich.info) Email: [er@guellich.info](mailto:er@guellich.info)