

## Vermieten, aber richtig

Vortrag von Steuerberater Rudolf Schollmaier am 23.05.2019 in Bürstadt

Derzeit liegen die Zinsen auf vorhandenes Bankguthaben im Promillebereich, oft werden gar keine Zinsen mehr gezahlt. Nach den Ermittlungen des Statistischen Bundesamtes ist die aktuelle monatliche Inflationsrate im April 2019 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 2,0 % gestiegen. Das veranlasst viele Kapitalanleger nach Alternativen Ausschau zu halten. Dabei fällt die Wahl oft auf die Anschaffung einer zu vermietenden Immobilie.

Wie bei allen Kapitalanlagen, gilt es beim Erwerb, der anschließenden Vermietung und einem späteren eventuellen Verkauf einer Immobilie die Spielregeln zu kennen. Wer hier unbedarft vorgeht, spricht ohne sich um die entscheidenden Informationen zu kümmern und aus dem Bauch heraus handelt, zahlt zwangsläufig „Lehr-geld“. Das gilt es zu vermeiden.

Bereits beim Erwerb der Immobilie bestehen Gestaltungsmöglichkeiten zur Einsparung von Grunderwerbsteuer und zur richtigen Weichenstellung für den späteren steuerlichen Kostenabzug. Der Haupt-Problemkreis ist jedoch die Vermietung. In Zeiten sozialen Mietrechts ist es wichtig, zu Beginn mit den „richtigen“ Mietern zusammenzukommen. Hierfür stehen Instrumente zur Verfügung. Auch die Vermietung an nahe Angehörige, beispielsweise an Kinder, kann steuergünstig gestaltet werden. Steht die Immobilie beispielsweise nach Auszug des Mieters vorübergehend leer, gilt es die Vermietungsabsicht aufrecht zu erhalten, damit es nicht zur steuerlichen Kürzung der weiterlaufenden Kosten, wie beispielsweise Schuldzinsen,



Grundsteuer etc. kommt.

Sollte die Immobilie unmittelbar nach dem Erwerb in größerem Umfang renoviert werden, muss genau gerechnet werden. Denn das Finanzamt gibt hier Grenzwerte für diese anfänglichen Renovierungsaufwendungen vor. Wird eine Immobilie von nahen Verwandten, beispielsweise den Eltern, übernommen, besteht die Möglichkeit, den bisherigen Eigentümern die Erträge zu belassen, um deren Lebensabend damit zu sichern. Sofort kommen hier Fragen zur Schenkungssteuer und möglicherweise bei einem späteren Pflegefall der Regress durch das Sozialamt auf den neuen Eigentümer zu.

Die Berufsausbildung, ein Studium der eigenen Kinder ist für die Eltern ein erheblicher Kostenfaktor. Erhalten die Eltern für das studierende Kind

noch Kindergeld, beteiligt sich das Finanzamt an diesen zusätzlichen Kosten lediglich mit einem zusätzlichen Ausbildungsfreibetrag in Höhe von 924 € jährlich. Bei geschickter Gestaltung kann dieser Ausbildungsfreibetrag in eigener Regie bis zum vollen Unterhalt der studierenden Kinder ausgedehnt werden.

Schließlich gilt es beim Verkauf einer Immobilie das Thema „Spekulationsfrist“ zu beachten. Fehler, die hierbei gemacht werden, sind in der Regel sehr teuer, da dann nahezu die volle Wertsteigerung der vollen Besteuerung bei der Einkommensteuer unterliegt. Selbst nach Verkauf einer Immobilie können weiterlaufende Kreditkosten, also Schuldzinsen, abzugsfähig sein. Das ist zwar von den jeweiligen Verhältnissen im Einzelfall abhängig, aber nicht generell ausgeschlossen.

Über all diese Gestaltungsmöglichkeiten und Fallstricke berichtet Steuerberater und Rechtsbeistand Rudolf Schollmaier in seinem Vortrag am 23.5.2019. Beginn ist um 18:00 Uhr im historischen Rathaus in Bürstadt. Die Teilnahme ist kostenlos, telefonische Platzreservierung (06206-94000) wird wegen der begrenzten Anzahl an Sitzplätzen empfohlen.

---

Der Autor ist Steuerberater und Rechtsbeistand, Bürstädter Str. 48, 68623 Lampertheim, Telefon: 06206 / 94000, Email [schollmaier@schollmaier.de](mailto:schollmaier@schollmaier.de), Internet [www.schollmaier.de](http://www.schollmaier.de)