

Die Steuertips unterteilen sich wie folgt für Eigengenutzte und fremdvermietete Objekte:

STAND: 2/95 - Keine Haftung!

(Weitreichende Änderungen werden 1996 erwartet)

IMMOBILIENFINANZ FÜR WINDOWS wird in der Regel mindestens 1x im Jahr (Steueränderungen, neue Programmberechnungen etc.) upgedatet. Hierbei werden auch stets die Steuertips überarbeitet.

Die aufgeführten Steuertips bilden nur einen Auszug aus dem gültigen Gesetz.

Schnellübersicht

- 1. Eigengenutzte Objekte - AKTUELLES RECHT**
- 2. Eigengenutzte Objekte - ALTES RECHT**
- 3. Vermietete Objekte**
- 4. Gewerbeimmobilien**
- 5. Sonderabschreibung für Sanierungsgebiete/Denkmale**
- 6. Sonderregelung für Berlin**

Die wichtigsten Abschreibungsmöglichkeiten in der Schnellübersicht (Bundesebene):

Altbau/Neubau selbstgenutzt

Grundförderung nach § 10e

4 Jahre 6% Abschreibung

4 Jahre 5% Abschreibung

Max. 330.000 DM (Neubau) bei Fertigstellung/Kauf nach dem 31.12.90, sonst:

8 Jahre Abschreibung

300.000 DM

Max. 150.000 DM bei Objekten älter 2 Jahre

Neubau vermietet

Bei vermieteten Objekten können neben den unten genannten Möglichkeiten auch die Schuldzinsen gegen die Mieteinnahmen verrechnet, steuerlich abgesetzt werden.

Ebenso wirken sich die Kosten für Erhaltungsaufwand und Reparaturen steuerlich mindern aus

Sie haben die Wahl zwischen der linearen Afa und der degressiven Afa:

lineare Afa §7, Abs. 4 EStG

40 Jahre je 2,5% der Anschaffungs bzw. Herstellkosten (bei Fertigstellung vor dem 01.01.25)

50 Jahre je 2,0% der Anschaffungs bzw. Herstellkosten (bei Fertigstellung vor dem 31.12.24)

degressive Afa §7, Abs. 5 EStG

oder

Bauantrag/Kaufantrag nach
dem 29.07.81

Bauantrag/Kaufantrag nach
dem 28.02.89

8 Jahre je 5%

4 Jahre je 7%

6 Jahre je 2,5%

6 Jahre je 5%

36 Jahre je 1,25%

6 Jahre je 2%

24 Jahre je 1,25%

Ost-Afa nach §4 des Fördergebietsgesetzes:

Neben linearer Afa 50% des Anschaffungswertes verteilt auf die ersten 5 Jahre

Altbau vermietet

Bei vermieteten Objekten können neben den unten genannten Möglichkeiten auch die Schuldzinsen gegen die Mieteinnahmen verrechnet, steuerlich abgesetzt werden.

Ebenso wirken sich die Kosten für Erhaltungsaufwand und Reparaturen steuerlich mindern aus

lineare Afa §7 IV, EStG

Fertigstellung vor 1925 : 40 Jahre je 2,5%

Fertigstellung nach 1925: 50 Jahre je 2%

Ost-Afa nach §4 des Fördergebietsgesetzes:

Neben linearer Afa 50% des Anschaffungswertes verteilt auf die ersten 5 Jahre

STEUERÜBERSICHT

1. Eigengenutzte Objekte - AKTUELLES RECHT

	Art der Förderung
Haus + Grundbesitz hergestellt bzw. angeschafft, - alte Bundesländer nach dem 31.12.1986 - neue Bundesländer nach dem 31.12.1990 Ergänzung zum 01.01.94	§ 10e EStG - Begünstigung der Anschaffungs-/Herstellungskosten als Sonderausgabenabzug
Bemessungsgrundlage (max. 330.000,--DM)	Anschaffungskosten/Herstellungskosten + 50% der Grundstückskst. minus nicht begünstigte Kosten Bei Objekten älter 2 Jahre ist der Höchstsatz der Bemessungsgrundlage 150.000,-- DM
Förderungsumfang (Jahr der Fertigstellung/ Anschaffung + 7 Jahre	4 Jahre 6% + 4 Jahre 5% (bei Bauantrag/Kaufvertrag/ Baubeginn nach dem 30.09.1991
Schuldzinsabzug	3 Jahre max. 12000.--DM/Jahr Schuldzinsen anrechenbar
Baukindergeld (max. für die Dauer der 10e Förderung)	1000.--DM pro Jahr und Kind (bei Kauf/Fertigstellung der Wohnung nach dem 31.12.1990)
Werbungs-/Vorkosten vor Bezug " " nach Bezug	Voll abzugsfähig Nicht abzugsfähig
Freibetrag	Eintragung eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte mittels LSt 1 und LSt 3 D für Grundförderung und das Baukindergeld möglich.
Zusätzliche Möglichkeiten	- Verteilung der Afa innerhalb der ersten 4 Jahre. - nachträgliche Anschaffungs/Herstellungskosten soll voll im nachhinein absetzbar, wenn der Höchstbetrag von 330.000.- nicht voll ausgenutzt wurde - Sonderafa nach §82a für be-

	<p>stimmte Aufwendungen möglich. - Objektbeschränkung, aber Übertragung auf Folgeobjekt möglich.</p>
Objektbeschränkung	<p>- Grundförderung ist beschränkt auf 1 Objekt je Steuerpflichtigen. Eheleute können 2 Objekte nutzen (nicht gleichzeitig!). - §7b wird angerechnet (Stichtag 1.1.1965)</p>

2. Eigengenutzte Objekte - ALTES RECHT

	Art der Förderung
Kauf Fertigstellung vor dem 1.1.87	Nutzungswertbesteuerung nach §21a EStG mit 1,4% des Einheitswertes
Bemessungsgrundlage	Anschaffungs-/Herstellungskosten des Gebäudes max. bis 200.000,--DM für EFH/ETW . Max bis 250.000,--DM für 2FH
Förderungsmittel Übergangsregelung	8 Jahre 5% nach §7b EStG. Jetzt unverändert, nur als Sonderausgabe nach §10e EStG
Sonderregelung 2FH	die 250.000,--DM übersteigenden Gebäudekosten können linear nach §7.4 EStG mit 2% abgeschrieben werden. Restwertafa ist nach 8 Jahren bei Teilvermietung. 40 Jahre 2,5% des Restwertes. - oder alternativ: Alle Baukosten können degressiv nach §7.5 EStG wie folgt abgeschrieben werden: 8 Jahre 5,0 % 6 Jahre 2,5 % 30 Jahre 1,25 %
Baukindergeld	- 600 DM von der Steuerschuld ab 2. Kind in Verbindung mit §7b AfA
Werbungskosten vor Bezug " nach Bezug	Voll abzugsfähig Bei selbstgenutzten EFH/ETW nur bis zu 1,4% des Einheitswertes. Bei 2FH voll abzugsfähig

Miete	- fiktiver Mietwert bei Eigen- nutzung mit 1,4% des Einheits- wertes. - bei Teilvermietung Einkünfte V und V für eigengenutzte Wohnung wird entsprechender Mietwert versteuert.
Freibetrag	- Eintragung Freibetrag nur in Verbindung mit §7b möglich.
Sonderafa	- nach §82a EStDV für bestimmte Aufwendungen (Heizung) 10 Jahre mit 10 %.
Übergangsregelung	Die Nutzungswertbesteuerung ist gültig bis 31.12.98. Wechselmög- lichkeiten jederzeit aber dann unwiderruflich.

3. Vermietete Objekte ZUM ZEITPUNKT DER ANSCHAFFUNG BEREITS ÄLTER ALS EIN JAHR

	Art der Förderung
Fertigstellung vor dem 1.1.1925 nach dem 31.12.1924	Lineare AfA nach §7.4 EStG 40 Jahre 2,5 % Lineare AfA nach §7.4 EStG 50 Jahre 2 %
Bemessungsgrundlage	Gebäudekosten
Begünstigter	Erwerber
Nutzung der AfA	Zeitanteilig (volle Monate)
Förderungsumfang	Keine Objektbeschränkung
Werbungskosten	Voll abzugsfähig
Mieten	Sind als Einnahmen zu versteuern
Sonderregelung	Vermietete EFH/ETW und EFH mit Einliegerwohnung
Sonderafa	§82a EStDV wegen bestimmter An- lagen und Einrichtung möglich

3. Vermietete Objekte
ALS BAUHERR ODER ERWERBER IM JAHR DER FERTIGSTELLUNG
(der Vorbesitzer darf nicht abgeschrieben haben)

Art der Förderung

Vor dem 30.07.1981	Degressive AfA nach §7.5 EStG 12 Jahre 3,5 % 20 Jahre 2 % 18 Jahre 1 %
Nach dem 29.07.1981	8 Jahre 5 % 6 Jahre 2,5 % 36 Jahre 1,25 %
Nach dem 29.02.1989	4 Jahre 7 % 6 Jahre 5 % 6 Jahre 2 % 24 Jahre 1,25 %
Bemessungsgrundlage	Gebäudeherstellungskosten
Begünstigter	Bauherr/Erwerber im Jahr der Fertigstellung
Förderungsumfang	Keine Objektbeschränkung
Nutzung der AfA	Voll abzugsfähig (nicht zeitanteilig)
Werbungskosten	voll abzugsfähig
Mieten	Als Einnahmen zu versteuern
Sonderregelungen Bauantrag nach 2.10.1989	Erhöhte AfA §7c EStG: 5 Jahre 20%
Bemessungsgrundlage	Herstellungskosten max 60.000.- je Wohnung, darüber hinaus lineare AfA von 2%.
Begünstigte Objekte	Neugeschaffene Mietwohnung in bereits bestehenden Gebäuden
Voraussetzung	Fremdvermietung innerhalb des 5-jährigen Begünstigungszeitraum Vermietung an nahe Angehörige möglich.
Förderungsziel	Dachgeschoßausbauten, Anbauten und Umbauten von bislang gewerbl. oder landwirtschaftlich genutzten

Räumlichkeiten zu Wohnzwecken.

Bauantrag nach dem 1.3.1989 oder im Jahr der Fertigstellung	Absetzung von Wohnungen mit Sozialbindung §7k EStG 5 Jahre 10 % 5 Jahre 5 % 30 Jahre 0,5 %
Bemessungsgrundlage Fertigstellung	Herstellungskosten bis 1.1.1993
Sozialbindung	Vermietung nur gegen Wohnberechtigungschein und zu vorgeschriebenen Höchstmieten für mindestens 10 Jahre

4. Gewerbeimmobilien

VORRAUSSETZUNG: ZUGEHÖRIGKEIT ZU EINEM BETRIEBSVERMÖGEN

Art der Förderung

Baugenehmigung vor dem 1.1.1925	Lineare AfA §7.4 Nr.2b EStG 40 Jahre 2,5 %
Nach dem 31.12.192	Lineare AfA §7.4 Nr.2a EStG 50 Jahre 2 %
Nach dem 31.3.1985	Lineare AfA §7.4 Nr.1 EStG 25 Jahre 4 %
Voraussetzung	Nicht Wohnzwecken dienend
Bemessungsgrundlage oder alternativ bei Neubau/Erwerb im Jahr der Fertigstellung	Keine Objektbeschränkung deg. AfA nach §7.5 EStG 8 Jahr 5 %
Baugenehmigung vor dem 31.3.1985	6 Jahre 2,5 % 36 Jahre 1,25 %
Nach dem 31.3.1985	4 Jahre 10 % 18 Jahre 2,5 %
Voraussetzung	Der Besitzer darf keine AfA in Anspruch genommen haben
Bauantrag nach 28.2.1989	4 Jahre 7 % 6 Jahre 5 %
Nur wenn Bauteile zu Wohnungs-	6 Jahre 2 %

zwecken dienen	24 Jahre 1,25 %
Steuerfreie Entnahme aus dem Betriebsvermögen	§6 Abs.1 Nr.4 Satz 4 EStG Gebäude die zu einem BV gehören, können einschl. dazugehörigen Grund oder Boden mit dem Buchwert steuerneutral in Privatvermögen übernommen werden.
Voraussetzung	Umgestaltung zu Wohnzwecken im Anschluß an Entnahme, die Räumlichkeiten dienen nicht Wohnzwecken, Sozialbindung §7k EStG
Zeitpunkt	Entnahme ab Wirtschaftsjahr 1989

**5. Sonderabschreibung
SANIERUNGSGEBIETE DENKMALE**

	Art der Förderung
Begünstigte Maßnahme	Wiederherstellung von Gebäuden in Sanierungs- und städtebauliche Entwicklungsgebieten erhöhte AfA nach §7h EStG
Umfang	10 Jahre 10%
Bemessungsgrundlage	Herstellungskosten, die nicht durch Zuschüsse gedeckt sind.
Begünstigte Maßnahme	Erhaltungsaufwand bei derartigen Objekten, Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand nach §11a EStG
Umfang	Verteilungsmöglichkeiten als Werbungskosten auf 2-5 Jahre
Anwendungen	Erhaltungsaufwand nach dem 31.12.1989
begünstigte Maßnahme	Wiederherstellung von Baudenkmalen erhöhte AfA nach §7i EStG
Umfang	10 Jahre 10 %
Bemessungsgrundlage	Nur die Herstellungskosten von Gebäude und Gebäudeteile, die den öffentlich rechtlichen Bindungen des Denkmalschutzes

	der Länder unterliegen
Begünstigte Maßnahme	Erhaltungsaufwand bei Baudenkmalen. Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand nach §11b EStG. Verteilung auf 2-5 Jahre als Werbungskosten
Anwendungen	Erhaltungsaufwand nach dem 31.12.1989
Bemessungsgrundlage	Der nicht durch Zuschüsse gedeckte Teil der Erhaltungsaufwendungen.
Begünstigte Maßnahme	Aufwendungen an eigengenutzten Objekten in Sanierungs- und städtebaulichen Entwicklungsbereichen. Steuerbegünstigungen nach §10f EStG. 10 Jahre 10 % wie Sonderausgaben
Bemessungsgrundlage	Erhaltungsaufwand
Objektbeschränkung	1 Objekt je Steuerpflichtigen, Eheleute 2 Objekte (Objektverbrauch §7b oder 10e wird nicht angerechnet)
Anwendung	Fertigstellung der Maßnahmen nach dem 31.12.1989

6. Sonderregelung für Berlin

GRUNDLAGE: EStG & BERLINFÖRDERUNGSGESETZ

Art der Förderung

EFH/ETW	Nach §15 BerlinFG (analog §7b EStG)
2 FH Altregelung Neuregelung ab 1.1.1987	2 Jahre 10 % + 10 Jahre 3 % §15b BerlinFG (analog §10e EStG) 2 Jahre 10 % 10 Jahre 3 % wie Sonderausgaben
Alternativregelung Voraussetzung	Steuerbeg. oder frei finanzierten Wohnungsbau, mind. 3 Jahre eigenen Wohnzwecken dienend. AfA innerhalb der

	ersten 3 Jahre bis zu 50 % max. von DM 300.000.-
Mehrfamilienhäuser	Mehr als 2 Wohnungen
Grundlage	§14a Berlin FG mind 66,6% Wohnzwecken dienend
Begünstigte	Bauherr/Erwerber im Jahr der Fertigstellung 2 Jahre 14 % + 10 Jahre 4 % danach 3,5 AfA vom Restwert.
Weitere Förderungsmaßnahmen	Ausbauten und Erweiterungen in Mehrfamilienhäusern, wenn die ausgebauten oder neu herge- stellten Gebäude mehr als 80 % Wohnzwecken dienen.
Förderung	§14a Berlin FG
Alternativ dazu	AfA innerhalb der ersten 3 Jahre bis zu 50 %, dann RestwertAfA
Voraussetzung	Keine öffentl. Förderung inner- halb von 5 Jahren, 80% Wohnzwecke
Förderungsmaßnahme	Erhöhte AfA für Modernisierung §14b BerlinFG, 50% in den ersten 3 Jahren, dann Restwert in 5 gleichen Jahresraten abzusetzen.
Voraussetzung	Fertigstellung Gebäude vor 1.1.1961. 66,6% Wohnzwecken dienend. Bescheinigung des zuständigen Senators für Bau- und Wohnungswesen.
Bauantrag nach dem 2.10.1989	3 Jahre 33,3% oder Alternativ 100% in Jahr der Fertigstellung
Bemessungsgrundlage Begünstigte Objekte	75.000.- je Wohnung. Neuge- schaffene Mietwohnungen in bestehenden Gebäuden.
Voraussetzung	Fremdvermietung für mind. 4 Jahre