



12. NOVEMBER 2019

**KRIEGERSTRASSE 3 | 70191 STUTTGART
EINLASS 18.30 UHR | BEGINN 19.00 UHR**

Steuern mit Immobilien optimieren

PFLUGFELDER.

MENSCHEN. WERTE. IMMOBILIEN. SEIT 1972.



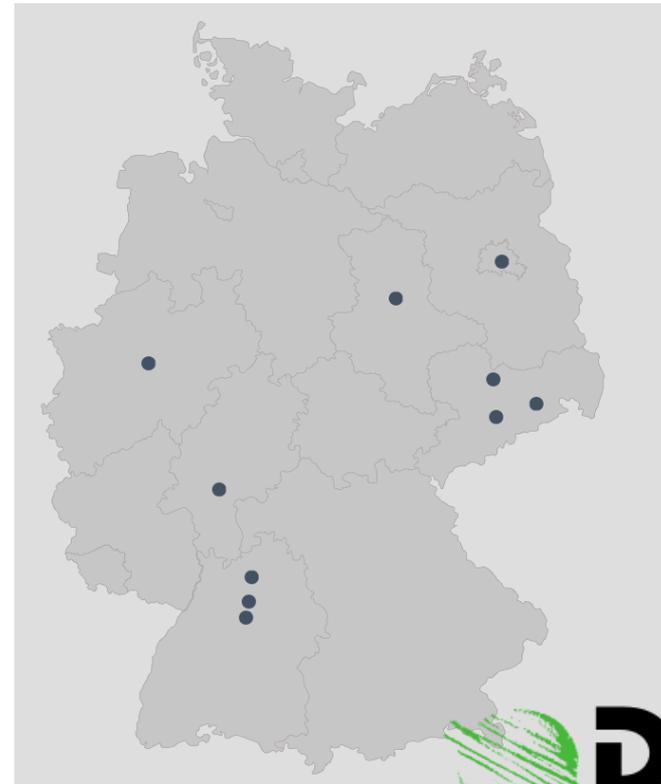
DR. BROLL · SCHMITT · KAUFMANN & PARTNER
STEUERBERATER · WIRTSCHAFTSPRÜFER · RECHTSANWÄLTE

Thomas Lachera

Dipl.-Kaufmann

Steuerberater

Partner



1. Einkommensteuer

- NEU: Sonder-AfA Mietwohnungsneubau 6
- Spekulationsfrist, gewerbl. Grundstückshandel 13
- Denkmalsanierung 18
- Erhaltungs- / Herstellungsnaher Aufwand 21
- Vermietung an nahe Angehörige 23
- Zuwendungsnießbrauch 26

2. Körperschaftsteuer

- Immobilien-GmbH 32

3. Erbschaftsteuer	
▪ Familienwohnheim	39
▪ Nießbrauch	40
▪ Wohnungsunternehmen	44
4. Grunderwerbsteuer	
▪ Trennung Erwerb Grundstück und Bebauung	48
▪ Erwerb durch Verwandte in gerader Linie	49
▪ Übertragung von Gesellschaftsanteilen	50
5. Umsatzsteuer	
▪ Verzicht auf Steuerfreiheit	55
▪ Möblierte Wohnung	58

1. Einkommensteuer

Einkommensteuer

Sonderabschreibung Mietwohnungsneubau - § 7b EStG

- 08.08.2019: Gesetz im BGBl I verkündet
- Sonderabschreibungen im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren bis zu jährlich 5 %
- Zugleich kann die reguläre lineare AfA (2 %) in Anspruch genommen werden

Somit können innerhalb der ersten vier Jahre insgesamt bis zu 28 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten steuerlich als Abschreibung berücksichtigt werden.

Einkommensteuer

Sonderabschreibung Mietwohnungsneubau

Voraussetzungen:

- Nach dem 31.08.2018 und vor dem 01.01.2022 gestellter Bauantrag oder Bauanzeige
- Schaffung bisher nicht vorhandener Wohnraum
- Anschaffungs- oder Herstellungskosten übersteigen nicht 3 TEUR je qm Wohnfläche
- Vermietung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren
- De-minimis-Beihilfe darf über drei Jahre 200 TEUR nicht übersteigen

Einkommensteuer

Sonderabschreibung Mietwohnungsneubau

Befristung:

- Zeitlich begrenzt auf im Jahr 2026 endende Wirtschafts- oder Kalenderjahre
- Ab dem Veranlagungszeitraum 2027 sind Sonderabschreibungen auch dann nicht mehr möglich, wenn der vorgesehene Abschreibungszeitraum noch nicht abgelaufen ist

Sonderabschreibung Mietwohnungsneubau

Beispiel:

- A stellt am 03.11.2019 einen Bauantrag
- Fertigstellung und Vermietung im Juli 2020
- Drei Wohnungen zu je 70 qm = 210 qm
- Herstellungskosten: 620 TEUR (= 2.952 EUR/qm)
- Bemessungsgrundlage max. 2 TEUR/qm Wohnfläche
- Bemessungsgrundlage Sonderabschreibung:
2.000 EUR x 210 qm = 420 TEUR

Einkommensteuer

Sonderabschreibung Mietwohnungsneubau

Lösung AfA 2020 bis 2023:

Sonderabschreibung	EUR
2020: 5 % v. 420 TEUR (nicht nur zeitanteilig)	21.000
2021 bis 2023: 3 x 21.000 EUR	63.000
Lineare AfA	
2020: 620 TEUR x 2 % = 12.400 EUR (zeitanteilig ab Juli = 6/12)	6.200
2021 bis 2023: 3 x 12.400 EUR	37.200
Gesamt 2020 bis 2023	127.400



Die gesamte Präsentation senden wir Ihnen gerne zu.

Diese können Sie per Mail anfordern unter:
lachera@bskp.de