|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **geforderte Keywords:** | **Steuererklärung** | genutzt: 1 Mal (Zu erreichende Keyworddichte: 2-3 Mal) |
| **Mieter** | genutzt: 2 Mal (Zu erreichende Keyworddichte: 2-3 Mal) |
| **Vermieter** | genutzt: 3 Mal (Zu erreichende Keyworddichte: 2-3 Mal) |

- Wenn Immobilie selbst bewohnt  
- Wenn Immobilie vermietet   
  
Der Text soll in 3 - 5 Absätze gegliedert sein.  
Der Text benötigt kein Fazit.  
Bitte verwenden Sie einen neutralen Stil für diesen Text.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Was kann ich als Eigenheimbesitzer von der Steuer absetzen? |

1200 Wörter

<h1>Was <strong>Immobilienbesitzer</strong> von selbstgenutzten und vermieteten Immobilien steuerlich geltend machen können</h1>

<p>Steuerliche Vorteile beim Immobilienbesitz genießen in erster Linie <strong>Vermieter</strong> von Immobilien, die eine Vielzahl von <strong>Kosten</strong> im Rahmen der Vermietung von Immobilien steuerlich geltend machen können. Doch auch Immobilienbesitzer, die ihre Immobilie <strong>selbst nutzen</strong>, können eine Vielzahl an Kosten bei der eigenen Einkommenssteuererklärung angeben. Wird dies geschickt angestellt, kann das eigene <strong>Haus</strong> oder die <strong>Eigentumswohnung</strong> effektiv zum Sparen von Steuern eingesetzt werden. Egal, ob es sich dabei um <strong>handwerkliche Dienstleistungen</strong>, um <strong>Modernisierungsmaßnahmen</strong> oder um <strong>Schenkungen</strong> handelt – auch Selbstnutzern steht eine Vielzahl an Türen offen, die zur individuellen Steueroptimierung eingesetzt werden können. Ungeachtet davon ist der Gestaltungsspielraum bei der Vermietung von Immobilien jedoch noch wesentlich höher. In den nun folgenden Abschnitten sollen dem Leser daher ein paar hilfreiche Informationen an die Hand gegeben werden, welche Posten bei <strong>selbstgenutzten</strong> und <strong>vermieteten</strong> Immobilien insgesamt von der Steuer abgesetzt werden können.</p>

<h2>Steuern sparen schon beim Kauf</h2>

<p>Mit der Unterschrift unter dem <strong>notariell beglaubigten Kaufvertrag</strong> beginnen für den potenziellen Immobilienbesitzer in der Regel eine Vielzahl an <strong>Folgekosten</strong>, die dieser unter bestimmten Voraussetzungen von der Steuer absetzen kann. Und zwar liegt der <strong>Steuervorteil</strong> hier vor allem auf der Seite der <strong>Vermieter</strong>. So können <strong>Notarkosten</strong>, die bald nach dem Kauf anstehende <strong>Grunderwerbsteuer</strong> sowie <strong>Zinskosten</strong> im Rahmen einer Immobilienfinanzierung von <strong>Abschreibungen</strong> der Immobilie steuerlich geltend gemacht werden. In puncto Zinskosten sei noch zu erwähnen, dass es sich hierbei lediglich um die Kosten für die <strong>anfallenden Zinsen</strong>, nicht jedoch um die <strong>Tilgungsbeträge</strong> des Immobilienkredits handelt. Bei der <strong>Abschreibung</strong> von vermieteten Immobilien können grundsätzlich mehrere Verfahren angewendet werden. Und zwar können <strong>Neubauten</strong>, die nach <strong>2005</strong> errichtet worden sind, in den ersten 10 Jahren mit <strong>4 Prozent</strong> pro Jahr abgeschrieben werden, in den folgenden 8 Jahren dann mit <strong>2,5 Prozent</strong> und wiederum die restlichen 32 Jahre mit jeweils <strong>1,25 Prozent</strong> pro Jahr (<strong>degressive AfA</strong>). Wahlweise können Neubauten aber auch per <strong>linearer Abschreibung</strong> steuerlich geltend gemacht werden, die eine 50 Jahre lang andauernde Abschreibung von genau <strong>2 Prozent</strong> des Kaufpreises vorsieht. Abweichende Regelungen gelten zudem bei <strong>Altbauten</strong>, die vor <strong>1925</strong> errichtet worden sind. Diese können für einen 40-jährigen Zeitraum mit konstant <strong>2,5 Prozent</strong> pro Jahr von steuerlich abgeschrieben werden.</p>

<h2>Steuern sparen als <strong>Vermieter</strong> – diese Möglichkeiten gibt es sonst noch</h2>

<p>Weitere Kosten, die in diese Kategorie fallen, sind die bereits angesprochenen <strong>Modernisierungskosten</strong>. Diese können in voller Höhe geltend gemacht werden, insofern diese innerhalb der <strong>ersten 3 Jahre des Immobilienbesitzes</strong> nicht mehr als <strong>15 Prozent</strong> des Kaufpreises betragen. Wahlweise können diese in <strong>5 gleichgroßen Jahresraten</strong> steuerlich abgesetzt werden. Da auch die allgemeinen <strong>Betriebskosten</strong> im Rahmen einer Vermietung von der vermietenden Person getragen werden, können auch diese geltend gemacht werden. Entsprechende <strong>Betriebskosten</strong> in Form von <strong>Nebenkostenvorauszahlungen</strong> der <strong>Mieter</strong> müssen in der <strong>Steuererklärung</strong> angegeben werden und können im Nachhinein als <strong>Werbungskosten</strong> abgesetzt werden. Unter die Kategorie Werbungskosten fallen zudem <strong>Versicherungssteuerbeiträge</strong>, <strong>Wartungs- und Reparaturkosten</strong> sowie <strong>Kosten für Verwaltung</strong> und <strong>Mieter</strong>suche. Auch wenn eine <strong>möblierte Wohnung</strong> vermietet werden soll, können die Kosten dafür im gewissen Rahmen steuerlich abgesetzt werden. Hierbei gilt: <strong>Einrichtungsgegenstände</strong> mit einem Anschaffungswert von weniger als <strong>410 Euro netto</strong> können noch im Anschaffungsjahr in voller Höhe abgesetzt werden (<strong>geringwertiges Wirtschaftsgut</strong>, oder auch: „GWG“). Auch <strong>Fahrten zur vermieteten Immobilie</strong> als <strong>Reisekosten</strong> abgesetzt werden – hierfür können <strong>30 Cent pro Kilometer</strong> angesetzt werden. Zu guter Letzt können noch potenzielle <strong>Bürokosten</strong> in Form von <strong>Telefonkosten</strong>, <strong>Schreibutensilien</strong> sowie die Kosten für den <strong>Steuerberater</strong> oder <strong>Anwalt</strong> von der Steuer abgesetzt werden.</p>

<h2>Steuern sparen bei <strong>selbstgenutzten Immobilien</strong> – so geht’s</h2>

<p>Auch bei <strong>selbstgenutzten Immobilien</strong> gibt es eine Vielzahl an Möglichkeiten, die zur Steuersenkung genutzt werden können. Bei der <strong>Steuererklärung</strong> angegeben werden können so unter anderem <strong>Handwerkerleistungen</strong>. Von diesen können bis zu <strong>20 Prozent</strong> des Rechnungsbetrags, maximal jedoch <strong>1.200 Euro</strong> pro Jahr steuerlich geltend gemacht werden. Angesetzt werden können bei diesen jedoch nur die entsprechenden <strong>Arbeitskosten</strong>, <strong>Fahrtkosten</strong> sowie <strong>Maschinenkosten</strong>, aber keinerlei <strong>Materialkosten</strong>. Auch die <strong>Schaffung</strong> von neuem Wohnraum (zum Beispiel durch den Ausbau des Dachbodens) kann zur Senkung der individuellen <strong>Steuerlast</strong> eingesetzt werden. Ein weiterer Punkt auf der Liste der <strong>Steuersparmöglichkeiten</strong> für selbstgenutzte Immobilien sind die sogenannten <strong>haushaltsnahen Dienstleistungen</strong>. Diese kommen immer dann zustande, insofern der potenzielle Immobilienbesitzer eine <strong>Hilfskraft</strong> zur Verrichtung diverser Tätigkeiten im eigenen Haushalt beauftragt. Unter anderem fallen hierrunter: <strong>Putzleistungen</strong>, das <strong>Beräumen von Schnee</strong>, <strong>Kochleistungen</strong> sowie die <strong>Gartenpflege</strong> oder die <strong>Kinderbetreuung</strong> im eigenen Haushalt. Immobilieneigentümer können von diesen Kosten bis zu <strong>20 Prozent</strong>, maximal jedoch <strong>510 Euro</strong> pro Jahr steuerlich geltend machen, insofern es sich bei den eingesetzten Hilfskräften um <strong>Minijobber</strong> handelt. Gehen die Hilfskräfte jedoch einer <strong>sozialversicherungspflichtigen Tätigkeit</strong> nach, können Immobilienbesitzer bis zu <strong>4.000 Euro</strong> pro Jahr steuermindernd ansetzen. <strong>Selbstständige</strong> Immobilienbesitzer können zudem die <strong>Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer</strong> von der Steuer absetzen, insofern dieses überwiegend gewerblich genutzt wird. Bis zu <strong>1.250 Euro</strong> pro Jahr können hierfür geltend gemacht werden.</p>

<h2>Steuern sparen bei der <strong>Vererbung</strong> von Immobilien</h2>

<p>Eine weitere Möglichkeit, im Rahmen des Immobilienerwerbs Steuern zu sparen, sind <strong>Schenkungen</strong>. Diese Thematik kommt immer dann zum Tragen, insofern Immobilien im Familienbesitz an <strong>Nachkommen</strong> wie zum Beispiel Kinder oder Enkelkinder weitergegeben werden sollen. Grundsätzlich gilt bei der <strong>Verschenkung</strong> von Immobilien ein <strong>Steuerfreibetrag</strong> in Höhe von <strong>400.000 Euro</strong>. Immobilien bis zu diesem Wert können steuerfrei an Familienmitglieder verschenkt werden. Immobilien, die diesen Wert allerdings heute haben und bis zum Ableben des jetzigen Immobilienbesitzers jedoch noch im Wert steigen, fallen hier jedoch potenziell aus dem Raster. Schenkungen sollten daher prinzipiell 10 Jahre vor der eigentlichen Schenkung in die Wege geleitet werden. In diesem Fall müssen die Beschenkten nur den über den Steuerfreibetrag hinaus gehenden Immobilienwert versteuern. Unterschieden wird hier zudem in <strong>vermietete</strong> und <strong>selbstgenutzte Schenkungsimmobilien</strong>. Bei ersteren sind nur <strong>10 Prozent</strong> des Verkehrswertes steuerfrei, bei letzteren unter Umständen <strong>100 Prozent</strong> (bei vorzeitiger Schenkung und Wert unter 400.000 Euro).</p>

## **Verschenken statt vererben**

Schließlich können Immobilieneigentümer auch dann noch Steuern sparen, wenn sie ihre Immobilie an die Nachkommen wie Kinder oder Enkelkinder weitergeben wollen. Zwar gilt sowohl für eine Schenkung als auch für das Erbe ein Steuerfreibetrag von 400.000 Euro. Das bedeutet: Ist die Immobilie teurer, muss der Beschenkte Steuern zahlen. Allerdings: Wer mindestens zehn Jahre vor seinem Ableben eine Immobilie im Wert von unter 400.000 Euro verschenkt, sorgt dafür, dass seine Nachkommen später nur noch den Rest des Erbes versteuern müssen – oder auch hier keine Steuer zahlen, wenn der Wert des Rests unter 400.000 Euro liegt.

**Immobilieneigentümer, die ihre Immobilie selbst nutzen, müssen viele Kosten selbst tragen. Wer es geschickt anstellt, kann mit seiner Wohnung oder seinem Haus aber auch effektiv Steuern sparen. Handwerker, Modernisierungsmaßnahmen, Schenkungen – so können Immobilieneigentümer steuerlich profitieren. Wer vermietet, hat aber viel mehr steuerlichen Gestaltungsspielraum.**