

Immobilienkauf, jetzt oder nie???



Es gibt ein Sprichwort aus Uganda: Die beste Zeit einen Baum zu pflanzen war vor 20 Jahren. Die nächstbeste Zeit ist jetzt. Gilt dieses Sprichwort auch für einen Immobilienkauf?



MZ Mosbrugger Zinsmaier PartG mbB

Rechtsanwalt Steuerberater
Malvine-Schiesser-Weg 3
D-78315 Radolfzell
Tel. +49 (0) 7732 982730
kanzlei-MZ@datevnet.de
www.mosbrugger-zinsmaier.de



Rainer Mosbrugger
Rainer Mosbrugger ist Partner der MZ Mosbrugger Zinsmaier PartG mbB Rechtsanwalt Steuerberater. Schwerpunkte der Kanzlei sind die Erstellung von Finanz- und Lohnbuchführungen, Jahresabschlüssen nebst betrieblichen Steuererklärungen sowie von privaten Steuererklärungen.

Aufgrund der in den letzten Jahren immer weiter gestiegenen Immobilienpreise bei gleichzeitig extrem niedrigen Darlehenszinsen, werden wir von unseren Mandanten immer wieder gefragt, ob sie jetzt noch eine Immobilie kaufen sollen.

Wie bei jeder Entscheidung gibt es nicht nur eine optimale Lösung, sondern vier Lösungen: Eine optimale steuerrechtliche, eine optimale betriebswirtschaftliche, eine optimale zivilrechtliche und eine optimale psychologische Lösung. Diese sind häufig nicht deckungsgleich. Jeder, der eine solche Entscheidung zu treffen hat, muss seinen eigenen Schwerpunkt finden und abwägen.

Insbesondere bezüglich der steuerrechtlichen Komponente wurden von der Bundesregierung in letzter Zeit einige Neuregelungen zur Förderung des Immobilienerwerbs geschaffen.

Zum einen das Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus, dem der Bundesrat am 28.06.2019 zugestimmt hat und zum anderen die Förderung durch das Baukindergeld. Das Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus soll, wie der Name vollmun-

dig sagt, den Mietwohnungsbau fördern. Dieses Gesetz erlaubt zusätzliche befristete Sonderabschreibungen, um einen Anreiz zum Kauf oder Bau von Mietwohnungen zu schaffen. Wenn man jedoch die Voraussetzungen im Einzelnen betrachtet, folgt unweigerlich die Ernüchterung:

1. Bauantrag nach dem 31.08.2018 und vor dem 31.12.2021
2. Neuer Wohnraum, keine Ferienwohnung, Baukosten max. 3.000 €/qm
3. 4 x 5% Sonder-AFA, aber Bemessungsgrundlage höchstens 2.000 €/qm
4. Haltedauer von 10 Jahren

Der Kreis der möglichen Anwendungsfälle schmilzt drastisch bei der Voraussetzung, dass die Baukosten höchstens 3.000 €/qm betragen dürfen. In der heutigen Hochpreisphase einen qualitativ guten Mietwohnungsbau herzustellen oder zu kaufen, der diese Vorgabe erfüllt, erscheint wie die Suche nach der Nadel im Heuhaufen.

Obwohl grundsätzlich die Sonderabschreibung von 4 x 5 % steuerlich attraktiv wirkt, dürfte sie

in der Realität selten im Rahmen einer Kaufentscheidung zum Tragen kommen, da man die Voraussetzungen nicht erfüllt. Etwas besser sehen dagegen die Bedingungen beim Baukindergeld aus. Aber auch hier steckt die Tücke im Detail:

1. Es müssen kindergeldberechtigte Kinder unter 18 Jahren im Haushalt leben
2. Kaufvertrag bzw. Baugenehmigung erfolgt nach dem 01.01.2018
3. Die neue Immobilie ist Ihre einzige Immobilie
4. Das jährlich zu versteuernde Einkommen übersteigt 75.000 € nicht, pro Kind erhöht sich diese Summe um je 15.000 €

Wenn man diese Voraussetzungen erfüllt, kann man sich pro Jahr und Kind auf eine steuerfreie Zulage in Höhe von 1.200 € freuen - und dies für die Dauer von zehn Jahren. Dies bedeutet z.B. bei zwei Kindern eine Zulage in Höhe von insgesamt 24.000 €.

Es gibt jedoch einen gewaltigen Haken: Auf das Baukindergeld haben Sie, selbst wenn Sie alle Voraussetzungen erfüllt haben, keinen Rechtsanspruch. Denn: Das Baukindergeld müssen Sie bei der KFW beantragen. Hat die KFW keine Fördermittel für dieses Baukindergeld mehr zur Verfügung, gehen Sie leer aus.

Insofern ist bei genauerer Betrachtungsweise die von der Bundesregierung so vollmundig und stolz präsentierte Immobilienförderung nichts anderes als eine Mogelpackung mit sehr viel Haken und Ösen, in denen man sich verheddern kann, wenn man nicht genau aufpasst und sich informiert.

Bezüglich der betriebswirtschaftlichen Komponente ist zwar derzeit verlockend, dass die Zinsen historisch so niedrig sind wie noch nie, gleichzeitig lagen jedoch auch die Immobilienpreise noch nie so hoch

wie heute. Des Weiteren ist zu prüfen, ob die Immobilie zu einem späteren Zeitpunkt zumindest für den gleichen Preis auch wiederverkauft werden kann. Sollte man aus zwingenden Gründen verkaufen müssen, könnte sich sonst unter Umständen ein großer Vermögensverlust ergeben.

Bei der zivilrechtlichen Abwägung ist zu prüfen, ob man sich durch den Kauf nicht finanziell übernimmt, wenn private Probleme wie Krankheit, Arbeitslosigkeit, Tod, Trennung oder Scheidung hinzukommen. Für solche Fälle sollte man unbedingt Vorsorge treffen, sei es durch vertragliche, testamentarische oder versicherungstechnische Lösungen. Gerade die Tatsache, dass auch unverheiratete Paare zusammen eine Immobilie erwerben, kann zu großen Problemen führen, sofern man diese nicht konkret im Vorhinein abklärt.

Last but not least ist das Augenmerk auf die jeweilige eigene psychologische Einstellung beim Kauf einer Immobilie zu werfen. Bei Beratungen mit unseren Mandanten diesbezüglich stellen wir häufig fest, dass die Mandanten aufgrund eines Herdentriebes meinen, wie alle anderen jetzt unbedingt eine Immobilie erwerben zu müssen. Dabei werden jedoch innerlich oft das Risiko und die Belastung einer eigenen Immobilie eher gescheut. Gründe hierfür sind häufig der befürchtete Verlust der Flexibilität bezüglich des Wohnsitzes, das finanzielle Risiko, die hohe Belastung und bei vermieteten Objekten auch der mögliche Konflikt als Vermieter mit den zukünftigen Mietern.

Fazit:

Wie bei jeder gewichtigen Entscheidung sollte unter den oben vier genannten Gesichtspunkten das Für und Wider eines Immobilienkaufes ausführlich abgewogen und geprüft werden.

