

Abgeltungsteuer (14)

Die Steuer macht Immobilien interessanter

Von Dyrk Scherff



21. November 2008 In diesen turbulenten Zeiten suchen die Anleger einen sicheren Platz für ihr Geld. Da rücken nicht nur Staatsanleihen in den Blick, sondern auch Immobilien. Eine Eigentumswohnung oder ein Haus machen die Kurskapriolen am Aktienmarkt nicht mit. Ihr Wert bleibt viel stabiler.

Auch steuerlich werden solche Immobilien im kommenden Jahr interessanter. Denn für sie gilt die Abgeltungsteuer von 25 Prozent plus Solidaritätszuschlag und eventuell Kirchensteuer nicht, die von Januar an auf alle Kursgewinne anfällt. Für den Verkauf eines Häuschens gilt weiter: Ein Gewinn bleibt steuerfrei, wenn seit dem Kauf mindestens zehn Jahre vergangen sind. Wenn der Zeitraum kürzer ist, wird auf den Erlös der persönliche Steuersatz von bis zu 45 Prozent fällig. Aktienanleger können aber Verluste aus ihren Börsengeschäften vom Erlös abziehen, wenn die Verluste bis Ende 2008 angefallen sind.

Aufwendungen lassen sich weiter verrechnen

Auch laufende Aufwendungen für die Immobilie können die Besitzer weiterhin mit ihren Mieteinnahmen verrechnen, zum Beispiel Kreditzinsen und die Kosten für den Unterhalt oder die Renovierung. Was dann noch an Einnahmen

übrigbleibt, wird ebenfalls weiterhin mit dem persönlichen Steuersatz belastet. Auch hier gilt also die neue Abgeltungsteuer nicht.

Günstig bleibt die Immobilie voraussichtlich auch beim Erben, wenn von Januar an die neuen Erbschaftsteuerregeln gelten. Nach den gerade angekündigten Plänen können Haus und Wohnung steuerfrei an den Ehepartner oder die Kinder vererbt werden - wenn der Verstorbene in der Immobilie gewohnt hat und die Erben dort mindestens zehn weitere Jahre wohnen. Verkaufen oder Vermieten ist dann nicht möglich. Wird hingegen Geld vererbt, greift das Finanzamt oberhalb der Freibeträge gnadenlos zu.