



WELCOME TO BERLIN

HAUS & WOHNUNG KAUFEN

LUKINSKI

REAL ESTATE INVESTMENT BERLIN

Lukinski Real Estates USA

New York +1 (0) 646 547 1187
Los Angeles: +1 (0) 310 492 9668

office@lukinski.com

Lukinski Real Estates EU

Berlin: +49 (0) 30 398 204 202
Cologne: +49 (0) 221 165 323 72

www.lukinski.com

Berlin als sichere Investition

Berlin ist eine Stadt, in der Immobilieninvestitionen ein relativ geringes Risiko aufweisen. Da die Stadt so stark an Popularität gewinnt wie in jüngster Zeit, ist es unwahrscheinlich, dass die Preise nicht weiter steigen werden. Gegenwärtig haben kommerzielle Investoren ihre Investitionen innerhalb Berlins verlangsamt, während private Investoren nun ihre Anteile erhöhen. Die gleichen Gründe, die kommerzielle Investoren davon abgehalten haben in Berlin zu investieren, machen auch den Kauf einer Immobilie hier so verlockend. Es ist mit ziemlicher Sicherheit eine gute Investition, eine Immobilie in Berlin zu kaufen, und angesichts steigender Mietpreise sowie der politischen Unsicherheit in Bezug auf die Vermietung ist eine Immobilieninvestition hier die richtige Wahl.

- Miete/m²: €9,50-€28,00
- Preis/m²: €4.000-€20.000

Berlin Lifestyle

Berlin ist weltweit als eine der Megastädte Europas bekannt. Sie bietet alles von Mode, Kunst, Finanzen, Start-ups, und die Liste geht weiter. Es gibt kaum eine Person, die ihre Leidenschaft in dieser 3,75 Millionen Stadt nicht vertreten finden würde. Dies zeigt sich auch in der Ausdehnung der Stadt und den verschiedenen Stadtteilen. Aus diesem Grund wird sie oft als viele Städte in einer beschrieben. Ein Spaziergang durch Berlin-Mitte ist ganz anders als in Kreuzberg, und Prenzlauer Berg wird nicht oft mit Zehlendorf verwechselt. Es ist wohl die angesagteste Stadt Deutschlands und kann mit anderen Metropolen wie London, Prag und Paris konkurrieren.

Infrastruktur, Stadtteile & Kultur

Sie ist nicht nur wegen ihres lebendigen und vielfältigen Stadtbildes attraktiv, sondern verfügt auch über eine hervorragende Infrastruktur. Das bedeutet, dass sie trotz ihrer geografischen Entfernung im relativen Osten Europas, ihrem riesigen Hauptbahnhof und dem modernen Flughafen (2020 eröffnet), BER, nicht schwer zu erreichen ist. Innerhalb der Stadt ermöglicht ein weitläufiges öffentliches Verkehrsnetz, dass jeder Teil der Stadt ohne große Schwierigkeiten erreicht werden kann. Die Bezirke, die Sie kennen müssen, sind Berlin-Mitte, Kreuzberg und Friedrichshain, wo sich das weltberühmte Nachtleben abspielt. Dort gibt es auch Cafés, und besonders Kreuzberg und Friedrichshain sind dank ihrer relativ günstigen Mietpreise Heimat von Künstlern und Studenten, die diese Stadtteile sehr lebendig machen. Wichtig ist auch der Prenzlauer Berg, wo junge Familien ihren Tag damit verbringen, entlang der langen Baumpromenaden und Fassaden aus dem 18. Für Berufstätige sind die Stadtteile Treptow-Köpenick und Stelgitz-Zehlendorf wegen ihrer Stadtnähe ohne Verlust an Grünflächen und einer ruhigeren Atmosphäre begehrt.



Investieren in Berlin

Immobilien sind ein Anziehungspunkt in Berlin. Vor allem in den aufstrebenden Bezirken wie Kreuzberg steigen die Preise stetig. Im vergangenen Jahr wurden rund 20.000 neue Wohneinheiten genehmigt, was zeigt, wie sehr diese Stadt an Popularität gewinnt. Der Durchschnittspreis für eine Wohnung liegt bei rund 305.000 €, was nur der sechsthöchste Preis im Land ist, dennoch ist er in den letzten 3 Jahren um 13,5% gestiegen und nimmt damit den Spitzenplatz in Deutschland ein. Ähnliches gilt für Ein- oder Zweifamilienhäuser. Diese liegen im Durchschnitt bei 511.000 € und damit an 6. Stelle, sind aber mit 16,2% ebenfalls am stärksten in Deutschland gewachsen. Im Durchschnitt können die Mietpreise in guten Gegenden 9,50-28,00 € pro Quadratmeter erreichen.

Ausländische Investitionen sind hier üblich. Mit dem internationalen Flair der Stadt fühlen sich Besucher und Expats willkommen.

Wohnungen Preis €/m² für verschiedene Regionen

- Sehr gut - €4.000-€20.000 (steigend)
- Gut - €3.100-€11.500 (steigend)
- Mittelmäßig - €2.200-€6.500 (stetig)
- Einfach - €1.800-€5.000 (stetig)

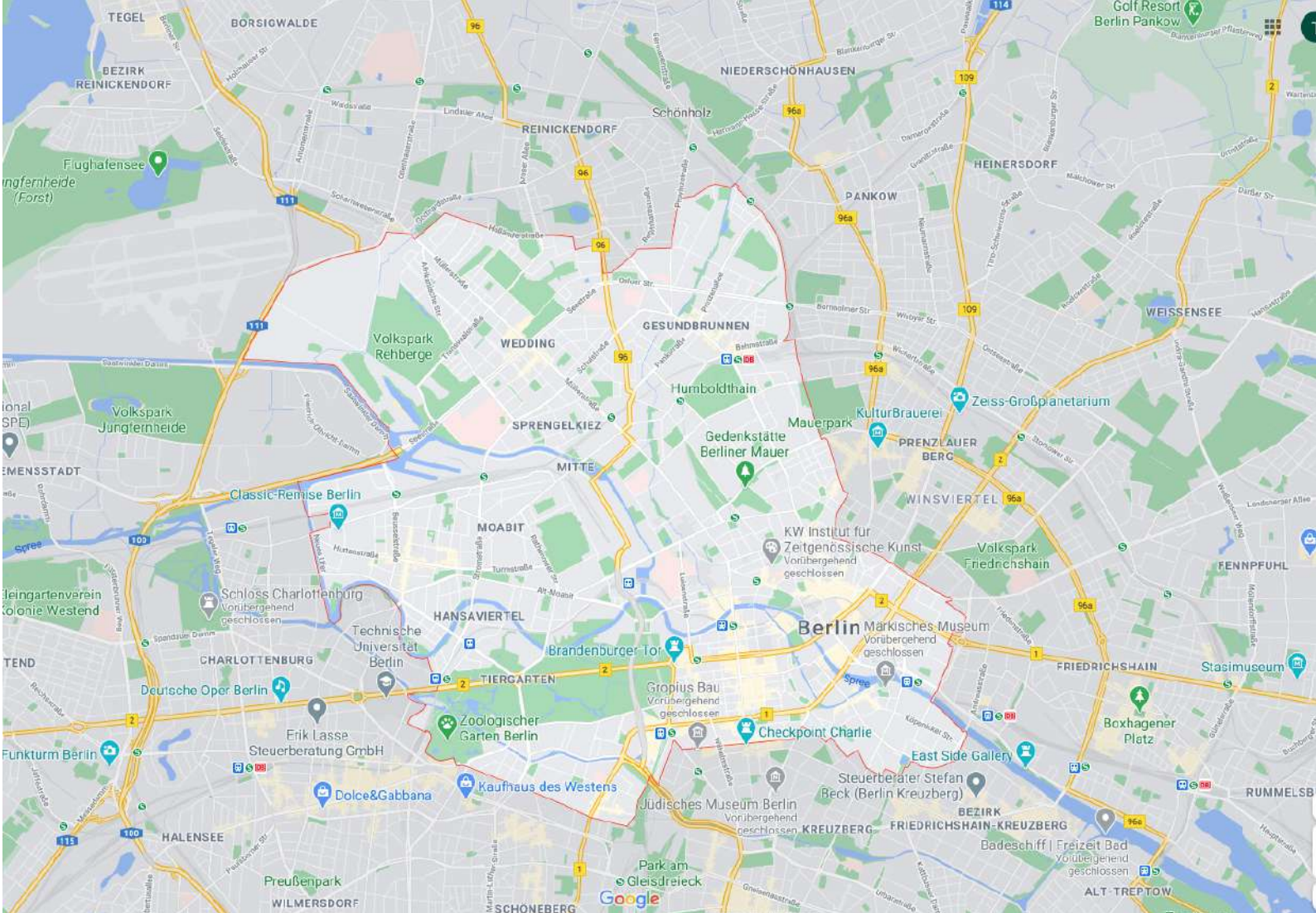






Berlin Mitte

Zentraler und geschäftiger kann man in Deutschland wohl nicht wohnen: Berlin Mitte liegt wie der Name schon sagt im Stadtzentrum der Millionenstadt. Hier ist 24 Stunden, 7 Tage die Woche etwas los, Berlin Mitte schläft nie. Neben dem Trubel hat dieses Viertel auch noch mehr zu bieten: hier befinden sich das Brandenburger Tor, die Museumsinsel, der Hauptbahnhof und der weitläufige Tiergarten. Auch der elegante Boulevard Unter den Linden liegt hier. Auch der Gendarmenmarkt ist in Berlin Mitte zu finden und lädt zum Verweilen und Bestaunen der restaurierten, historischen Gebäude ein. Zu diesem Stadtbezirk zählen insgesamt 6 Ortsteile.

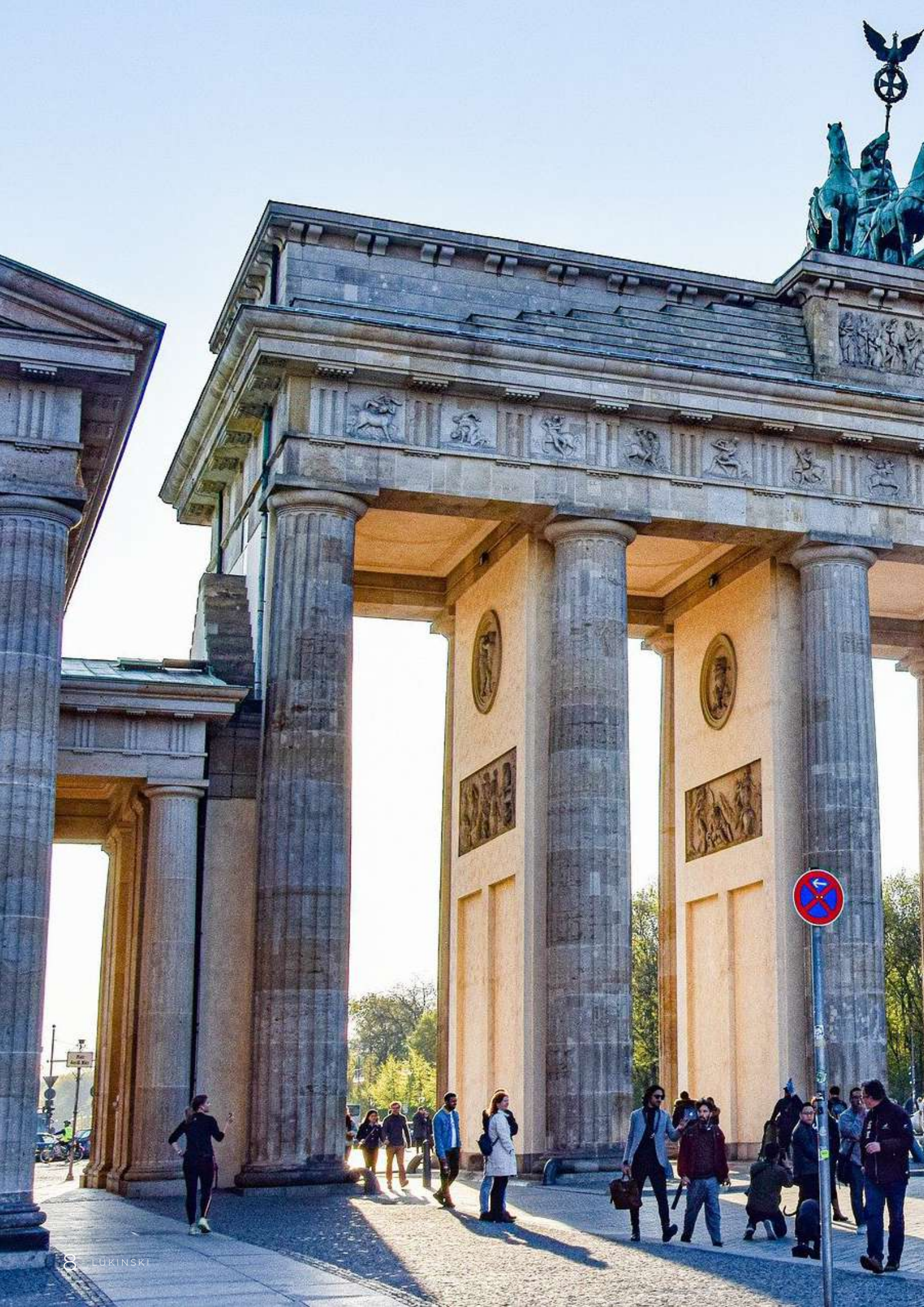


Zentrum für Kunst, Kultur, Wissenschaft, Medien & Politik

Berlin macht seinem Namen als Millionen-Hauptstadt alle Ehre und gerade Berlin Mitte wartet mit etlichen Highlight der Stadt auf. Das zentrale und wahnsinnig geschäftige Viertel gilt als Zentrum für Kunst & Kultur, aber auch für Wissenschaft, Medien und Politik. So findet sich hier neben berühmten Hochschulen auch die Museumsinsel mit vielen renommierten Museen, der Bundestag und das Kanzleramt. Berlin Mitte ist ein dynamischer Stadtteil, in dem immer viel los ist und den auch täglich tausende Touristen besuchen. All diese Faktoren sind bei der Wahl einer Wohnung in Berlin Mitte zu berücksichtigen.

Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 385.748
- Fläche: 39,47 km²
- Bevölkerungsdichte: 9773 Einwohner/km²

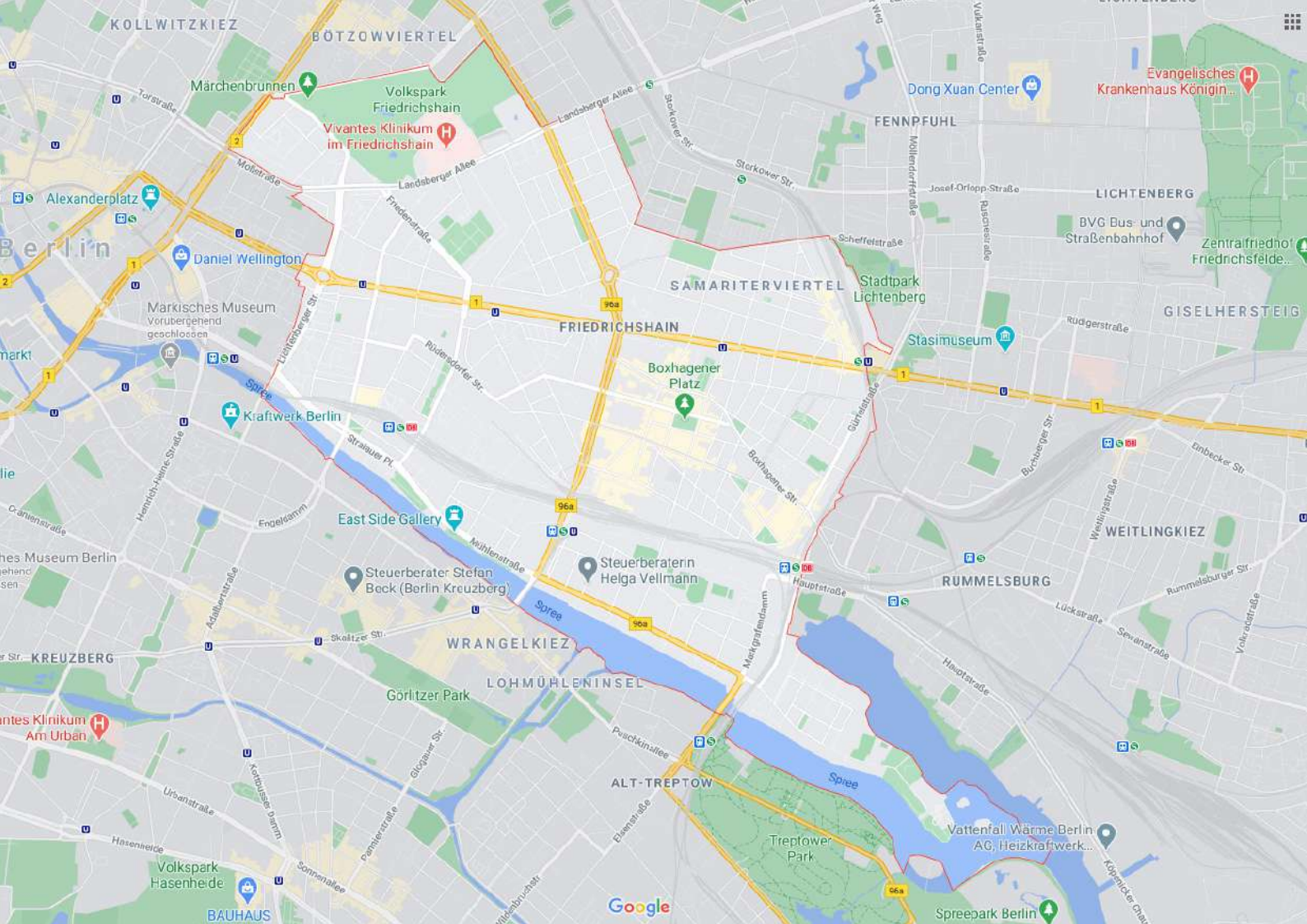






Friedrichshain-Kreuzberg: Bezirk mit Kunst- und Partyszene

Friedrichshain und Kreuzberg sind zwei Ortsteile, die zu einem Bezirk zusammengefasst werden. Es gilt als eher alternatives Stadtviertel, das vor allem für Gebäude aus der DDR-Zeit bekannt ist. Das Jüdische Museum sowie die East Side Gallery befinden sich hier. Das Viertel steht vor allem für einen alternativen Lebensstil und Kreativität. Neben dem Deutschen Technikmuseum findet man hier auch den Volkspark, den Viktoriapark, die Halbinsel Stralau (Zentrum für Segelsport), die Markthalle Neun und die Bergmannstraße, die mit etlichen gemütlichen Restaurants und Cafés zum Verweilen und Schlemmen einlädt. Die Clubszene hier ist ebenfalls ausgeprägt, so findet man hier das Zentrum der Berliner Clubszene: der Technoclub Berghain.



Belebtes Künstlerviertel mit ausgezeichnete Gastronomie

Friedrichshain-Kreuzberg hat für seine Bewohner wirklich einiges zu bieten. Hier kommt keiner bei Unterhaltungs- oder Freizeitangeboten zu kurz. Ob Segeln, Schlemmen, Party oder Spaziergänge im Grünen: hier kannst du wirklich alles finden. Dies ist ein perfektes Viertel für alle, die es etwas ruhiger mögen als im absoluten Stadtzentrum und dennoch den Bezug zur Großstadt suchen. Hier findest du die perfekte Mischung aus Ruhe und Beschäftigung.

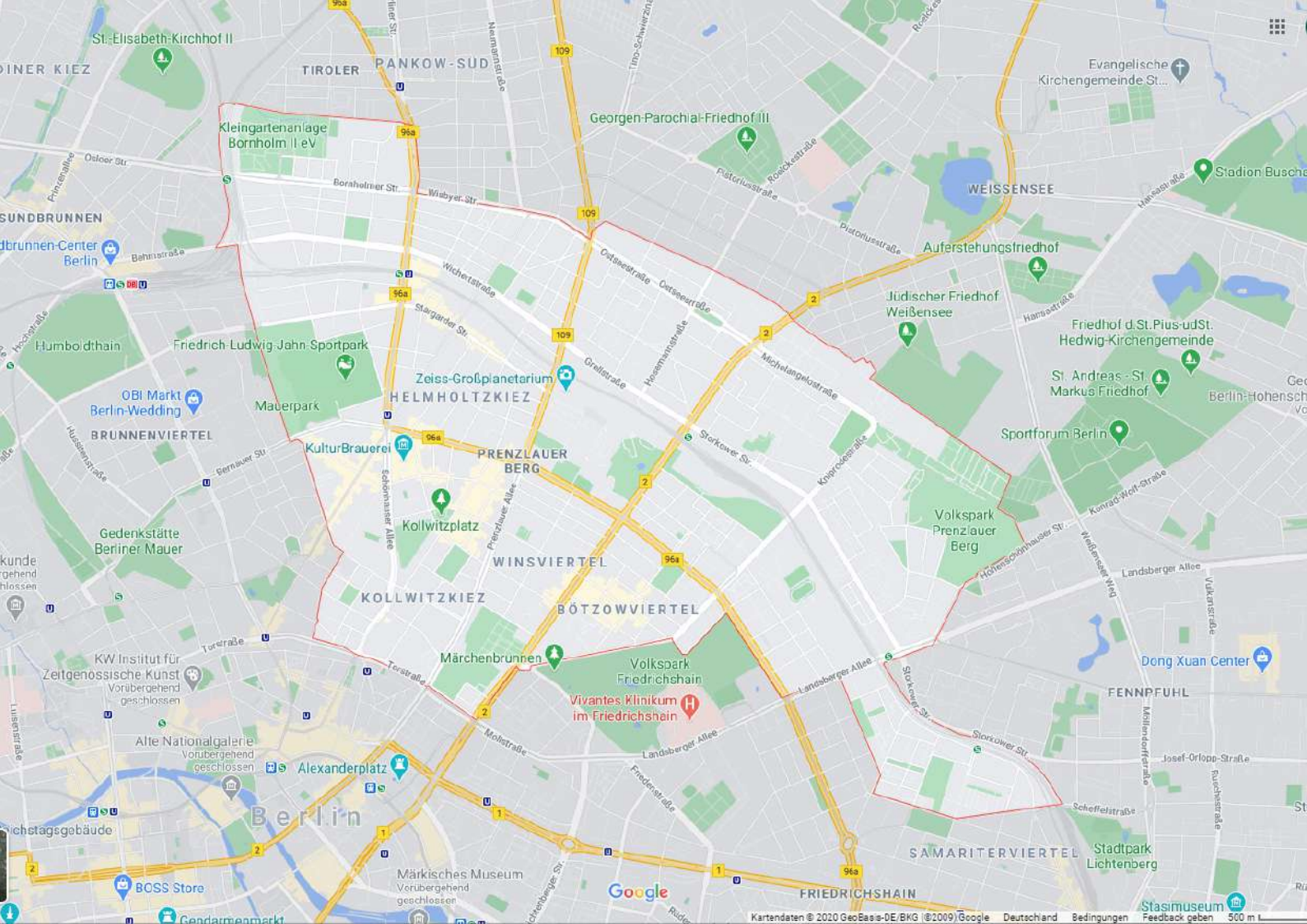
Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 290.386
- Fläche: 20,34 km²
- Bevölkerungsdichte: 14.277 Einwohner/km²



Prenzlauer Berg: Hipbes Viertel für junge Familien

Der familienfreundliche Prenzlauer Berg ist vollgepackt mit kinderfreundlichen Eisdie-
len, Cafés und Spielplätzen. Dieses einst einmalige Zentrum für Künstler, die nach miet-
freien, verlassenen Gebäuden suchen, um Live-Studios einzurichten, hat sich zu einer der
angesagtesten und angesagtesten Hoods in Berlin entwickelt. Es war auch das Viertel, in
dem eine der einflussreichsten KünstlerInnen Berlins, Käthe Kollwitz, lebte und studier-
te. Heute beherbergt es junge Familien, die gerne in trendigen Restaurants essen und
Kunsth Handwerk in Boutiquen und Märkten kaufen. Der Mauerpark ist jeden Sonntag ein
Highlight in der Stadt, mit einem Flohmarkt, einer blühenden Buskerszene und wild un-
terhaltsamer Karaoke.



Hotspot für Familien & kinderfreundlicher Stadtteil

Hier leben vor allem junge Berufstätige und wohlhabende Familien, die das kinderfreundliche Flair des Viertels zu schätzen wissen. Hier befinden sich viele zwanglose Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen. Prenzlauer Berg ist perfekt für junge Familien und junge Berufstätige geeignet, die nach einem Anschluss an das Leben in der Großstadt suchen und dennoch einen Rückzugsort für ein dynamisches Familienleben brauchen.

Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 165.003
- Fläche: 10,96 km²
- Bevölkerungsdichte: 15.062 Einwohner/km²

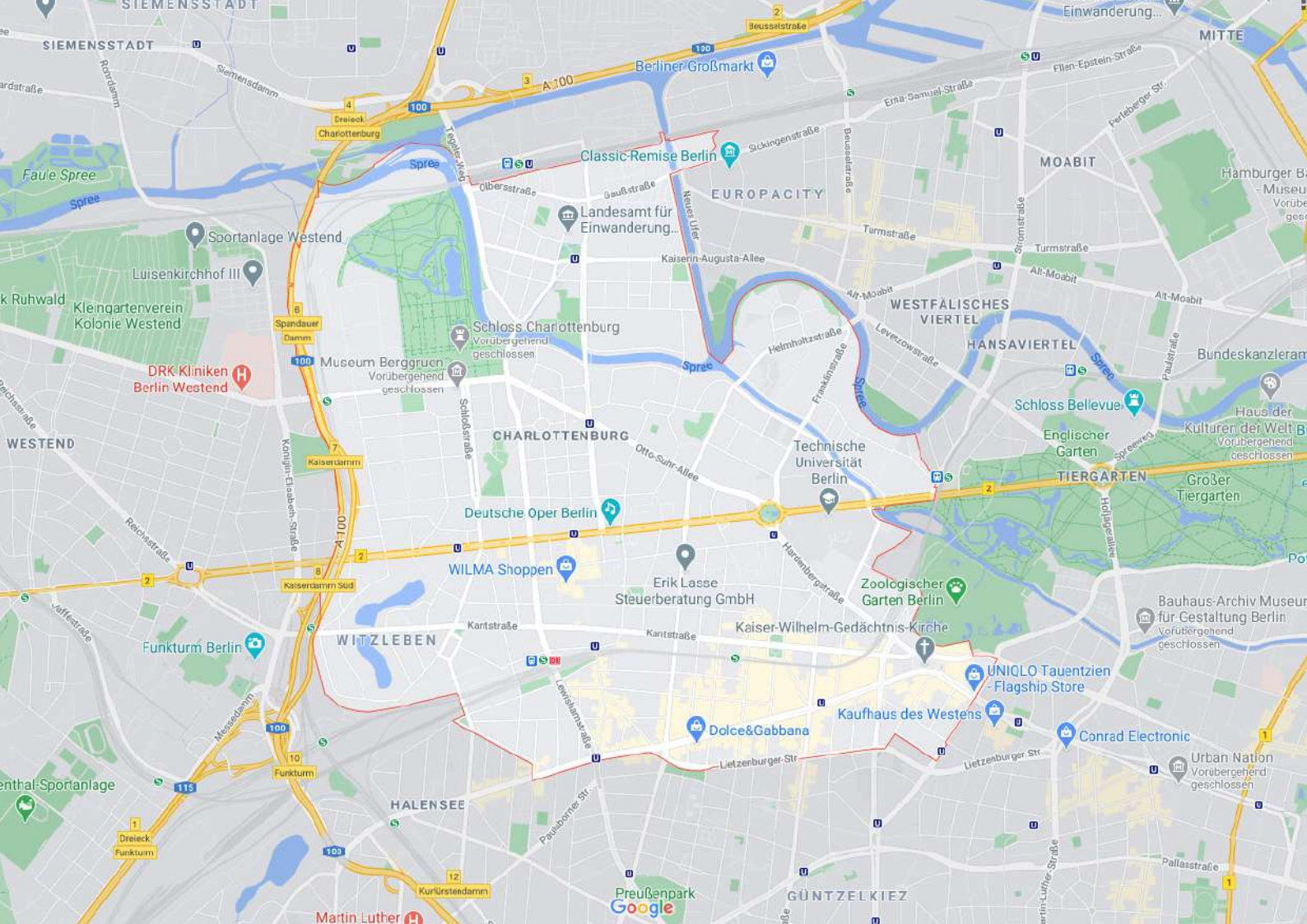






Charlottenburg: Viertel für Luxus & Exklusivität

Berlin Charlottenburg ist ein Stadtteil im Berliner Westen. Dank seiner eleganten Vorkriegsbauten und den Luxusboutiquen genießt dieser Stadtteil einen exklusiven Ruf. Hier befindet sich unter anderem der Kurfürstendamm, eine der teuersten, exklusivsten und berühmtesten Einkaufsstraßen in ganz Deutschland - wenn nicht sogar der Welt. Auf dem sogenannten Ku'damm findet man auch Hotels und Kaufhäuser, alles auf höchstem Niveau. Das Schloss Charlottenburg liegt hier ebenfalls und ist vor allem für seinen kunstvoll angelegten Schlossgarten bekannt, der zum Flanieren und Spazieren einlädt.



Kurfürstendamm als berühmter und exquisiter Einkaufsboulevard

Charlottenburg ist ein sehr beliebtes, aber auch sehr teures Viertel. Wer wert auf Prestige und eine hübsche Altbauwohnung legt, der ist hier genau richtig. Wie in vielen Teilen Berlins sind auch hier tagsüber viele Touristen unterwegs, doch das sollte im grundsätzlichen Großstadtgetümmel nicht weiter auffallen. Die Neben- und Seitenstraßen sind recht ruhig und dieses Viertel ist perfekt für diejenigen, die Luxus und Exklusivität genießen und sich leisten können.

Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 130.663
- Fläche: 10,6 km²
- Bevölkerungsdichte: 12.327 Einwohner/km²







Wedding: Familien & Studenten

Berlin Wedding gilt als multikulturelles Stadtviertel, das sich über diverse Wohngebiete und Parks verteilt, wie beispielsweise dem Volkspark Rehberge oder dem kleineren Schillerpark. Diese Grünflächen sind vor allem bei Joggern und Familien für Ausflüge beliebt. Der Brüsseler Kiez ist das Gastronomie- und Ausgehzentrum des Viertels und wartet mit gemütlichen Restaurants und Cafés auf und gilt als sehr lebhafter Ort. Der Brüsseler Kiez zieht gleichermaßen Studenten und Familien an.

Ruhig und gleichzeitig belebt: Wohnen im Grünen

Wedding ist quasi der perfekte Stadtteil für alle, die die Nähe zur Großstadt suchen aber dennoch auch Ruhe und die Auszeit in der ruhigen Natur brauchen. Hier sind etliche große Grünflächen zu finden, die zum Entspannen und Spazieren einladen. Hier findet man einen guten Ausgleich zum Trubel des Stadtlebens und kann sich nach dem Job nach Belieben auspowern oder ein gemütliches Abendessen in einem der ausgezeichneten Restaurants genießen.

Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 86.806
- Fläche: 9,23 km²
- Bevölkerungsdichte: 9.405 Einwohner/km²



Treptow-Köpenick

Der Bezirk Berlin Treptow-Köpenick ist extrem weitläufig und birgt unter anderem den sehr großen Treptower Park, und den Plänterwald mit dem Spreepark, einem stillgelegten Freizeitpark. In den ehemaligen Industriegebieten Ober- und Niederschöneweide sind zahlreiche Galerien und Künstlerateliers zu finden. Außerdem befinden sich hier auch viele Medien- und Aufnahmestudios in ehemaligen DDR-Gebäuden des Rundfunks. Am Treptower Hafen legen viele Ausflugsschiffe an und ab. Das Viertel ist nicht nur zur Erholung, sondern auch zum Arbeiten attraktiv geworden: in Adlershof steht einer der größten Technologieparks der Welt.

Großer Arbeitsplatz mit Potenzial zur Erholung

Wer hier arbeitet, braucht den Anschluss zum Berliner Stadtzentrum nicht zwangsläufig. Der große Bezirk ist für Berliner Verhältnisse recht niedrig besiedelt und birgt viel Ruhe und Erholung für seine Bewohner. Außerdem sind viele Standorte in der Nähe, die große Arbeitgeber sind, wie z.B. der Technologiepark in Adlershof. Das perfekte Viertel für Menschen, die keine horrend hohen Mieten zahlen wollen, die Ruhe suchen und dennoch in Großstadtnähe leben möchten.

Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 273.689
- Fläche: 168,4 km²
- Bevölkerungsdichte: 1.626 Einwohner/km





ИРКУТСК
УЛАН-БАТОР

ЗАКУТСК

ЧЕЛЯБИНСК
ИЛАНУЙСКОЕ

НИЖНИЙ
НОВГОРОД

4 15 16 17 18

ПЕКИНГ
ШАНГХАЙ
МАНИЛА
ПЕРТ
ГОНГКОНГ
ДЖАЛАЛУПУР
СИНГАПУР

ПОНГОАНГ
ТОКИО
СЕУЛ

СИДНЕЙ
КАНБЕРРА
МЕЛБЮРН



Steuern in Deutschland

Im Zusammenhang mit Immobilien können – je nach Situation – unterschiedliche Steuern anfallen. Die Regelungen hinsichtlich der Steuererhebung entfallen entweder auf Bundes-, auf Landes- oder auf Kommunalebene und unterscheiden sich sowohl in der Bemessungsgrundlage als auch in der Höhe der Steuersätze und Abgabebeiträge. Für den Immobilienverkauf und -kauf, egal ob Wohnungsverkauf / -kauf oder Hausverkauf / -kauf, Mehrfamilienhaus und Grundstück.

Beispiele für Immobiliensteuern:

- Grunderwerbsteuer (GrESt)
- Grundsteuer (GrSt)
- Spekulationssteuer
- Erbschaftsteuer (ErbSt)
- Schenkungsteuer (SchenkSt)
- Umsatzsteuer (USt) & Gewerbesteuer (GewSt)

Grunderwerbssteuern

Immer dann, wenn ein Grundstück oder Grundstückanteil in Deutschland gekauft wird, fällt Grunderwerbsteuer an. Doch, wie viel Gewerbesteuer fällt beim Immobilienkauf an? Die Höhe der Steuer legen die einzelnen Bundesländer fest. In der Regel bewegt sich der Grunderwerbsteuer zwischen 3,5 Prozent und 6,5 Prozent, je nachdem, in welchem Bundesland sich die Immobilie bzw. das Grundstück befindet.

Wer zahlt die Grunderwerbsteuer?

Nachdem Sie Ihre Immobilie gekauft haben, muss der Kauf noch notariell beurkundet werden. Im Kaufvertrag steht, wer die Grunderwerbsteuer entrichten muss: Käufer oder Verkäufer. Ohne diese zusätzliche Vereinbarung ist es so, dass nach Gesetz (§13 Nr. 2 GrEStG) zunächst der bisherige Eigentümer und der Erwerber Steuerschuldner sind, also beide zusammen, Käufer und Verkäufer.

In der Regel weist man dem Käufer die Zahlung der Grunderwerbsteuer zu.

Nach der Beurkundung schickt der Notar den unterschriebenen Kaufvertrag an das zuständige Finanzamt, welches dann die zu belastende Partei mit dem Grunderwerbsteuerbescheid anschreibt. Die Steuer ist einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Das Finanzamt darf aber ggf. eine längere Zahlungsfrist setzen (siehe Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) §15 Fälligkeit der Steuer).

Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG): § 13 Steuerschuldner

Hier noch ein kurzer Blick auf des Gesetzestext nach §13 Nr. 2 GrEStG.

Steuerschuldner sind:

- regelmäßig: die an einem Erwerbsvorgang als Vertragsteile beteiligten Personen;
- beim Erwerb kraft Gesetzes: der bisherige Eigentümer und der Erwerber;
- beim Erwerb im Enteignungsverfahren: der Erwerber;
- beim Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren: der Meistbietende;
- bei der Vereinigung von mindestens 95 vom Hundert der Anteile an einer Gesellschaft in der Hand des Erwerbers: der Erwerber; mehrerer Unternehmen oder Personen: der Beteiligten;
- bei Änderung des Gesellschafterbestandes einer Personengesellschaft: die Personengesellschaft;
- bei der wirtschaftlichen Beteiligung von mindestens 95 vom Hundert an einer Gesellschaft: der Rechtsträger, der die wirtschaftliche Beteiligung innehat.

Quelle: Bundesministerium für Justiz (Stand 09/2020)

Steuersatz Berlin: -6,0%

Grundsteuer (GrSt)

Die Grundsteuer ist eine Gemeindesteuer, die jährlich bei Immobilieneigentum an die entsprechende Kommune abgeführt wird. Es wird zwischen der Grundsteuer A – agrarisch – und der Grundsteuer B – baulich – unterschieden, da für Eigentum in land- und fortwirtschaftlicher Nutzung ein spezieller Hebesatz gilt.

Bemessungsgrundlage, Wertermittlung & Grundsteuererhebung – Neue Reform 2024

Bei der Wertermittlung des zu versteuernden Eigentums kommen zwei Gesetze zum Tragen: zum einen das Grundsteuergesetz (GrStG) und zum anderen das Bewertungsgesetz (BewG). Die für die Grundsteuerberechnung notwendigen Einheitswerte werden aufgrund von Überalterung aktuell reformiert und durch neue Einheitswerte ersetzt werden. Dieser Vorgang soll bis Ende 2024 abgeschlossen werden.

Als erstes wird vom Landesfinanzamt mithilfe des sogenannten Ertragswertverfahrens ein Einheitswert festgelegt. Hierbei werden sowohl der tatsächliche Grundstückswert als auch die Bebauungsart, Lage und Größe der Immobilie.

Als zweites wird der Einheitswert mit der entsprechenden Steuermesszahl multipliziert, welche in direkter Abhängigkeit zu dem jeweiligen Immobilienobjekt steht. So wird für agrarisches Eigentum der Land- und Forstwirtschaft pauschal eine Steuermesszahl von 6,0 Promille berechnet, wohingegen der Promillesatz bei baulichem Eigentum zwischen 2,6 und 3,5 beträgt.

Übersicht der Steuermesszahlen nach Objektart:

- 6,0 Promille bei agrarischem Eigentum
- 2,6 Promille oder 3,5 Promille bei Einfamilienhäusern
- 3,1 Promille bei Zweifamilienhäusern
- 3,5 Promille bei dem restlichen baulichen Eigentum

Die letztendliche Grundsteuer bemisst sich dann als Produkt aus dem vom Finanzamt ausgestellten Grundsteuermessbescheid und dem Grundsteuerhebesatz. Der Hebesatz wird kommunal festgelegt und gilt in der Regel für die Dauer eines Jahres.

Steuerschuldner, Steuerträger & Steuerbefreiung

Steuerschuldner ist im Regelfall – und bei Eigennutzung – der Eigentümer der Immobilie. Er erhält von seiner Kommune nach Steuerfestsetzung einen entsprechenden Steuerbescheid, welcher für mindestens ein Kalenderjahr verbindlich ist. Der rechtliche Eigentümer zum Zeitpunkt des 1. Januars eines jeden Kalenderjahres gilt folglich als

Steuerschuldner, selbst wenn er die Immobilie zwischenzeitlich weiterveräußert. Privatrechtliche Einigungen können selbstverständlich zugunsten des Immobilienverkäufers getroffen werden.

Die Zahlungen die Grundsteuer betreffend werden gemeinhin in vier Raten pro Jahr getätigt, und zwar jeweils zum 15. Februar, Mai, August und November. Bei geringen Zahlungsbeträgen zwischen 15 € und 30 € sind halbjährliche Raten – jeweils zum 15. Februar und August – üblich, wohingegen bei Steuerabgaben unter 15 € annuelle Raten zum 15. August als ausreichend empfunden werden.

Ratenzahlungen der Grundsteuer:

- Steuerabgaben > 30 €: vierteljährlich (zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11.)
- Steuerabgaben 15 – 30 €: halbjährlich (zum 15.02. und 15.08.)
- Steuerabgaben < 15 €: jährlich (zum 15.08.)

Bei vermieteten Immobilienobjekten können die Abgaben jedoch als umlagefähige Nebenkosten auf den/die Mieter abgewälzt werden, insofern vorab eine entsprechende vertragliche Einigung getroffen wurde. Sollte ein unverschuldeter Mietausfall über große Beträge entstehen, ist es möglich, bei den Kommunen einen Antrag auf Grundsteuererlass einzureichen.

Grundbesitz der öffentlichen Hand, Kirchengrundbesitz sowie Eigentum von gemeinnützigen Körperschaften sind von der Grundsteuer vollständig befreit.



Spekulationssteuer

Die Spekulationssteuer ist nach bundesweiter Regelung eine Steuer, die einem Immobilienverkäufer bei privaten Veräußerungsgeschäften auferlegt wird. Die Besteuerung erfolgt gemäß Einkommensteuergesetz (EStG) auf alle aus Privatverkäufen resultierenden Gewinneinnahmen mit Ausnahme von eigengenutzten Immobilienobjekten.

Geltungsbereich & Fälligkeit – Vermietung, unbebaute Grundstücke, Erbbaurechte & Co

Es müssen sowohl bei der Veräußerung von vermieteten Wohnungen und Häusern als auch bei unbebauten Grundstücken Steuerabgaben geleistet werden und weiter im Falle von Erbbaurechten. Ebenfalls betroffen von der Spekulationssteuer sind Anteile an geschlossenen Immobilienfonds und weiter Miteigentumsanteile.

Geltungsbereich der Spekulationssteuer:

- Vermietung von Wohnungen & Häusern
- Unbebaute Grundstücke
- Erbbaurechtsfälle
- Anteile an geschlossenen Immobilienfonds
- Anteile an Miteigentum

Die Fälligkeit entfällt auf das Jahr der Veräußerung. Die Höhe der Steuerabgaben wird von den Bundesländern individuell festgelegt und anhand von Kriterien wie Wertzuwachs und Einkommensteuersatz des Verkäufers entschieden, kann allerdings durch bestimmte Aufwendungen geschmälert werden.

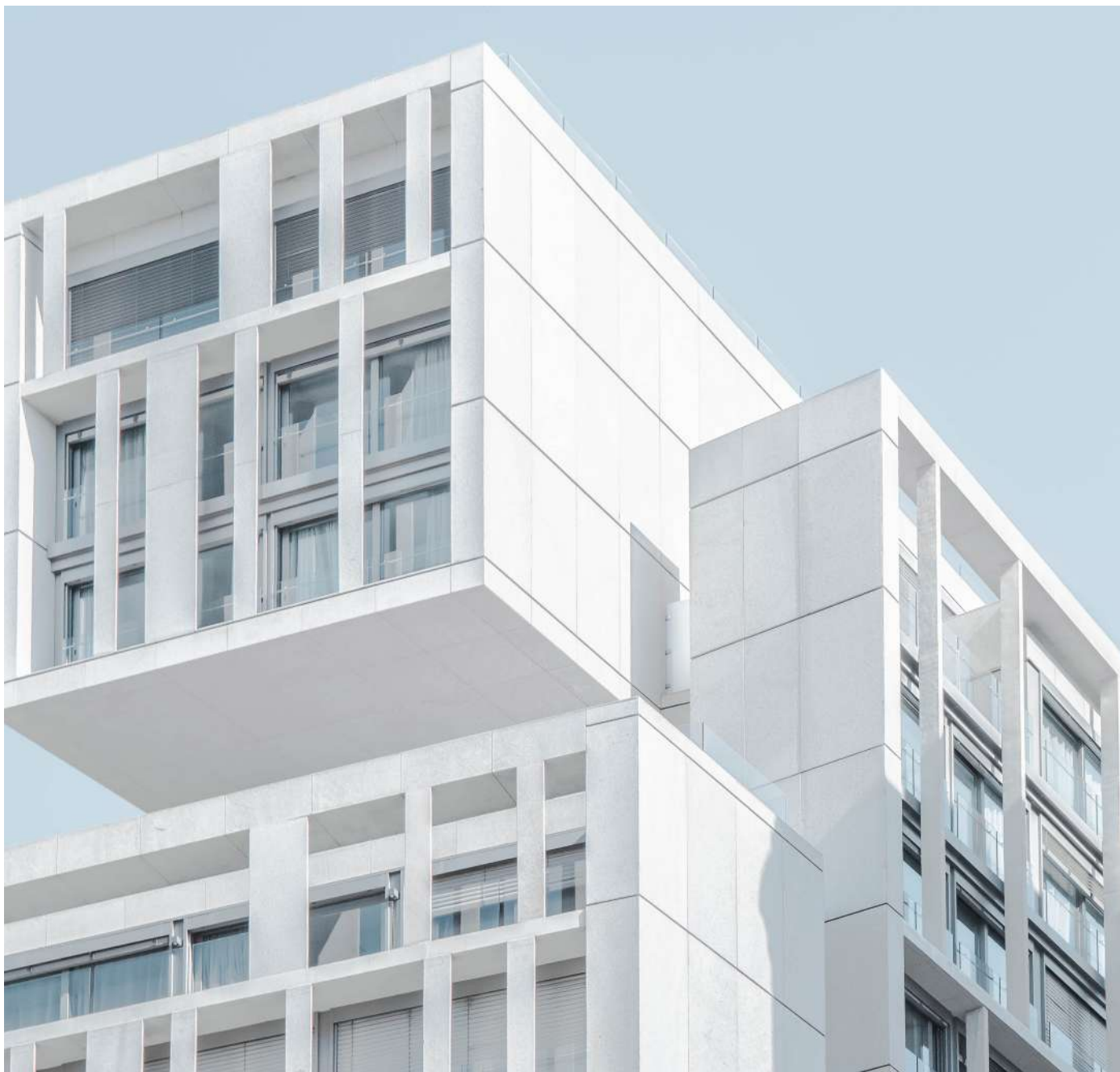
Dies beinhaltet beispielsweise gewinnmindernde Modernisierungskosten – insofern sie 15 % der ursprünglichen Anschaffungskosten übersteigen -, bestimmte Werbungskosten sowie Makler- und Notargebühren. Durch geschickt gelegte Ratenzahlungen können mitunter auch Freibetragsgrenzen beitragschmälernd ausgenutzt werden.

Minderung der Spekulationssteuerabgaben:

- Modernisierungskosten > 15 % der Anschaffungskosten
- Werbungskosten
- Maklergebühren
- Notargebühren

Spekulationsfrist – 10-Jahre-Frist & Drei-Objekt-Grenze bei Immobilienverkäufen

Die Spekulationsfrist beträgt 10 Jahre. Das bedeutet, dass sämtliche privatrechtlichen Veräußerungsgeschäfte nach Ablauf dieser Frist von der Spekulationssteuer befreit sind.



Wird die Wohnung oder das Haus hingegen zeitweise selbst genutzt, kann die 10-Jahre-Frist umgangen und auf zwei bis drei Jahre gekürzt werden.

Dies ist immer dann der Fall, wenn das Immobilienobjekt im Jahr der Veräußerung sowie den beiden vorausgegangenen Jahren ausschließlich dem eigenen Wohnzweck dienlich war – auch bei selbstgenutzten Zweitwohnungen oder Ferienwohnungen. Solange ein Immobilieneigentümer für seine Kinder nachweislich Kindergeld bezieht, gilt deren Privatnutzung ebenfalls als „eigener Wohnzweck“ des Steuerpflichtigen.

Werden in einem Zeitfenster von fünf Jahren insgesamt mehr als drei Immobilienverkäufe getätigt und die Drei-Objekt-Grenze somit überschritten, gelten die Veräußerungen laut Gesetz als gewerblicher Handel und unterliegen somit automatisch der Gewerbesteuerpflicht.





Erbschaftsteuer (ErbSt)

Die Erbschaftsteuer kommt immer dann zum Tragen, wenn ein Verstorbener ein Erbe hinterlässt, welches von den Begünstigten angenommen wird.

Bemessungsgrundlage & Steuerabgaben

Die bundesweiten Regelungen definieren die Erbschaftsteuer hierbei im Gegensatz zu ausländischen Staaten nicht als Nachlasssteuer, sondern als Erbanfallsteuer, was bedeutet, dass die Steuerabgaben grundsätzlich in Relation zu der konkreten Höhe des Erbes erhoben werden. Eine erweiterte Steuerpflicht stellt sicher, dass Begünstigte nicht davon profitieren, im Erbschaftsfall ins Ausland zu migrieren.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht eine Wertermittlung auf Grundlage von Vergleichswert-, Ertragswert- oder auch Sachwertverfahren vor. Für Immobilienerbschaften liegt der Wertermittlung der zum Stichtag aktuelle Marktwert zugrunde, sprich: derjenige Wert, der bei einem Sofortverkauf an diesem Tag für die Immobilie hätte erzielt werden können.

Hierbei wird im Falle von Vermietungen ein pauschaler steuerlicher Bewertungsabschlag von 10 % angesetzt, wohingegen bei nicht-vermieteten Immobilien 100 % des Marktwertes in die Bewertung einfließen.

Bemessungsgrundlage laut ImmoWertV...

- bei vermieteten Objekten: 90 % des Marktwertes
- bei nicht-vermieteten Objekten: 100 % des Marktwertes
- Wertermittler-Gutachten kann als Erbnebenkosten steuerlich abgesetzt werden

Freibeträge & Steuererlass

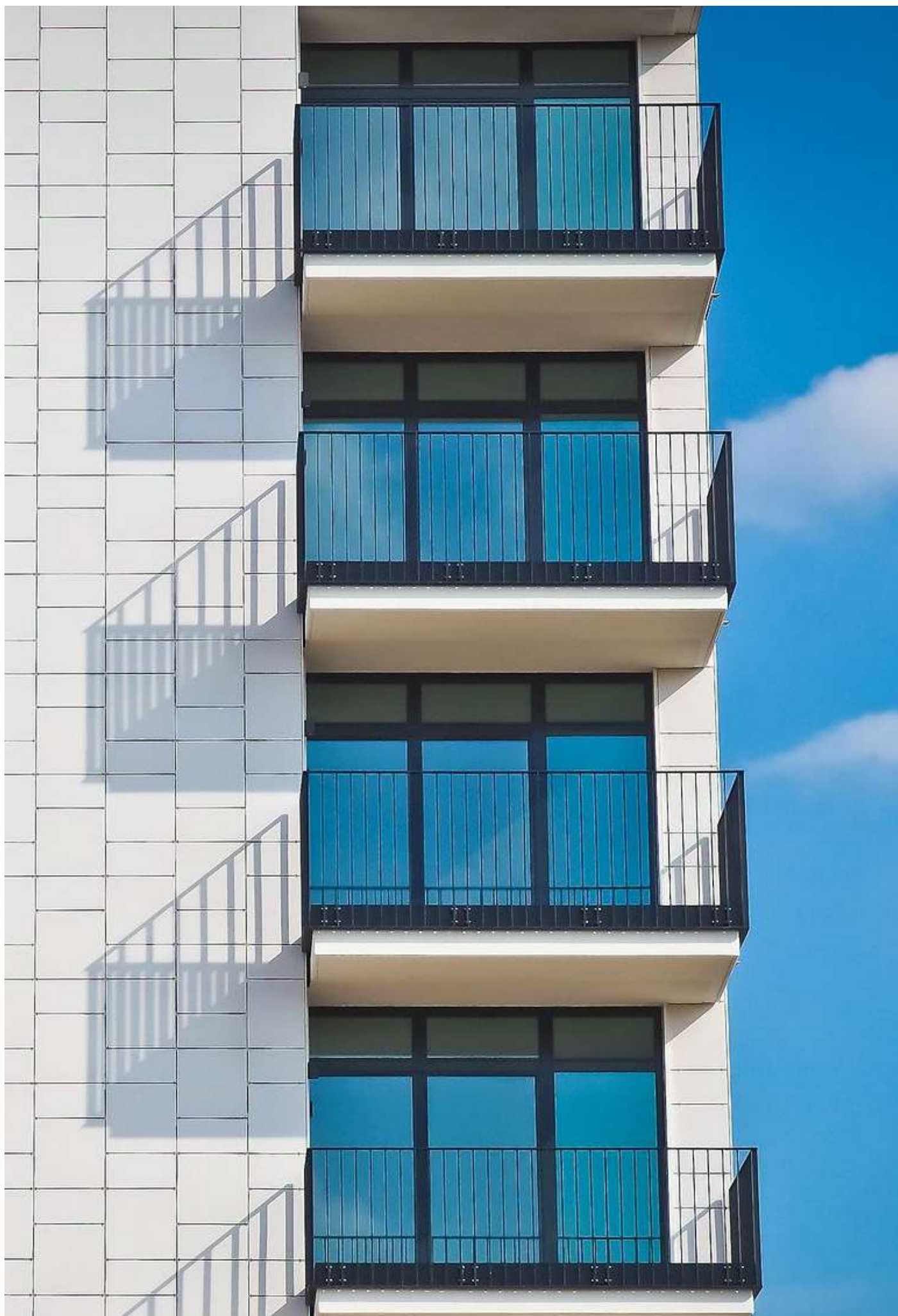
Die Beitragshöhe der Erbschaftsteuer kann über gewisse Freibeträge geschmälert werden. Diese erfolgen hinsichtlich des jeweiligen Verwandtschaftsgrades, den ein Begünstigter zu dem Verstorbenen hält.

Freibeträge nach Verwandtschaftsverhältnis:

- 500.000 € für Ehe-/Lebenspartner
- 400.000 € für leibliche Kinder, Stief- und Adoptivkinder, hinterbliebene Enkel
- 200.000 € für Enkel
- 100.000 € für Eltern und Großeltern
- 20.000 € für alle anderen Erben (verwandt und nicht verwandt)

Gesetz des Falles, dass der Verstorbene vor seinem Ableben in einer eigenenutzten Immobilie wohnlich war und seine Erben nach Eintritt des Erbfalls für mindestens zehn aufeinander folgende Jahre diese Immobilie zu eigenen Wohnzwecken nutzen, wird ihnen die Erbschaftsteuer entlassen. Bei einem vorzeitigen Auszug erfolgt hingegen eine nachträgliche Besteuerung.





Schenkungssteuer (SchenkSt)

Die Schenkungssteuer entfällt auf Wirtschaftsgüter, die anstelle einer Veräußerung, Leihgabe oder Erbschaft an den Begünstigten verschenkt werden. Im Rahmen von Immobilienschenkungen werden den Schenkenden oftmals Wohnrechte und/oder Nießbrauch eingeräumt. In diesen Fällen ist ein Schenkungsvertrag ratsam, gegebenenfalls mit inkludiertem Rückforderungsrecht, um im Schlimmsten Fall Zwangsversteigerungen oder Beschlagnahmen zu vermeiden. Bei der Gewährung von lebenslangem Wohnrecht sollte zudem zugunsten einer eindeutigen Nachweisbarkeit eine entsprechende Eintragung im Grundbuch erfolgen.

Freibeträge & Steuererlass

Bei Schenkungen an Ehe- oder Lebenspartner besteht ein vollständiger Steuererlass. Dies gilt ebenfalls, wenn sich die Partner in einem Scheidungs- bzw. Aufhebungsprozess befinden, insofern sie das Familienheim zum Zeitpunkt der Schenkung noch gemeinsam bewohnen.

Die Freibeträge bei Schenkungsfällen können alle zehn Jahre neu angerechnet werden. Bei Eltern ist dies sogar zweifach möglich. Sie unterscheiden sich hinsichtlich der verwandtschaftlichen Beziehungen zwischen dem Schenkenden und dem Beschenkten.

Freibeträge nach Verwandtschaftsverhältnis:

- 500.000 € für Ehe-/Lebenspartner
- 400.000 € für Kinder und hinterbliebene Enkel
- 200.000 € für Enkel
- 100.000 € für Eltern und Großeltern
- 20.000 € für alle anderen Begünstigten (verwandt und nicht verwandt)

Pflichtteilsanspruch & Ergänzungsanspruch bei Schenkung & Erbschaft

Bei Erbschaftsausschluss besteht bei den nächsten Angehörigen des Erblassers ein sogenannter Pflichtteilsanspruch, also ein Zahlungsanspruch gegen den testamentarischen Erben.

Die Schenkungen, welche ein Verstorbener in den letzten zehn Jahren vor seinem Ableben getätigt hat, zählen bei Eintritt des Erbschaftsfalls laut Bundesgesetzbuch (BGB) ergänzend zum Pflichtteilsanspruch seiner erbberechtigten Angehörigen. Die Ansprüche werden gemäß Abschmelzmodell von Jahr zu Jahr geringer und fallen ab dem elften Jahr vor dem Erbfall auf null Prozent.

Auf Schenkungen, die innerhalb einer Ehe oder eingetragenen Lebenspartnerschaft erfolgt sind, besteht ein zeitlich uneingeschränkter Pflichtteilsergänzungsanspruch. Die Schenkung selbst bleibt jedoch absolut wirksam.

Umsatzsteuer & Gewerbesteuer

Die Umsatzsteuer (USt) wird bei gewerblichen Immobilienverkäufen zu 19 % des Kaufpreises auf den Käufer und neuen Eigentümer abgewälzt.

Die Gewerbesteuer (GewSt) fällt im Rahmen von gewerblichen Veräußerungsgeschäften zulasten des Immobilienverkäufers und bemisst sich individuell auf Grundlage des Veräußerungsgewinns. Der Gewinnanteil entsprechend einer Steuermesszahl von 3,5 %, multipliziert mit dem kommunal festgelegten Hebesatz ergibt den zu zahlenden Gewerbesteuerbetrag.

$$\text{Gewerbesteuerbetrag} = 3,5 \% \text{ des Gewinns} * \text{Hebesatz}$$

Automatische Gewerbesteuerpflicht & Freibeträge – Personengesellschaften, natürliche Personen & Co

Insofern es sich bei den Immobilien um Betriebsvermögen handelt, unterliegen die zugehörigen Gewinneinkünfte grundsätzlich der Steuerpflicht. Wird die im Einkommensteuergesetz (EStG) festgelegte 10-Jahre-Frist hinsichtlich der Spekulationssteuer unterschritten oder die Drei-Objekt-Grenze beim Verkauf von Immobilieneinheiten überschritten, sind die entsprechenden Einnahmen ebenfalls automatisch gewerbesteuerpflichtig.

Eine ursprünglich als Mehrfamilienhaus erstandene Immobilie, die im Zuge einer besseren Vermietung in mehrere Wohnungen unterteilt wird, innerhalb von fünf Jahren weiterzuverkaufen, bewirkt daher eine ebensolche automatisch generierte Steuerpflicht.

Personengesellschaften und natürlichen Personen wird von Gesetzeswegen her ein Freibetrag von 24.500 € zugestanden. Andere Unternehmen und Vereine können unter bestimmten Voraussetzungen von einem niedrigeren Freibetrag zu 5.000 € profitieren.









LUKINSKI

REAL ESTATE INVESTMENT BERLIN

Lukinski Real Estates USA

New York +1 (0) 646 547 1187
Los Angeles: +1 (0) 310 492 9668

office@lukinski.com

Lukinski Real Estates EU

Berlin: +49 (0) 30 398 204 202
Cologne: +49 (0) 221 165 323 72

www.lukinski.com