

Fragen

1. Gib Deinem Objekt einen Namen
2. Wo steht Deine Immobilie (PLZ = Bundesland)
3. Als Anlage oder Eigennutzung?

Bei Eigennutzung:

4. Wann hast Du den Kaufvertrag unterschrieben? (Auswahl Monat und Jahr oder Auswahlmöglichkeit: „Geschenkt / Geerbt“)

Info: „U.a. entscheidend für Die Spekulationssteuerfrist.

Übrigens, wenn Du “bewegliche Extras” wie z.B. Einbauküchen, Markisen, Photovoltaikanlagen, Saunen oder Gartenhäuser im Kaufvertrag gesondert aufführst, musst Du auf diese Dinge womöglich keine Grunderwerbssteuer zahlen.

Bei einer WEG wird auf Deinem erworbenen Anteil der Instandhaltungsrücklage ebenfalls keine Grundsteuer fällig. Sprich Deinen Notar direkt darauf an.“

5. Wann hast Du das Darlehen in Anspruch genommen? (Auswahl Monat und Jahr oder Auswahlmöglichkeit „kein Darlehen“

6. Art des Darlehens? Auswahlmöglichkeit : Annuitäten (für gewöhnlich), Endfällige Darlehen, Tilgungsdarlehen, Euribor-Darlehen*

Info: „Für Gewöhnlich werden Annuitätendarlehen (Du zahlst anhaltend dieselbe Rate die sich aus Zinsen und Tilgung zusammensetzt) vereinbart, sollte dies bei Dir anders sein, kreuzen das richtige Darlehen an:

Endfällige Darlehen (auch Festdarlehen) / Du zahlst nur die Zinsen und Tilgst nicht.

Tilgungsdarlehen / Tilgungsanteil bleibt immer gleich, dadurch fällt der Zinsanteil und du zahlst monatlich eine kleiner werden Rate

Euribor-Darlehen / Deine Zinsen variieren alle 3 Monate“

7. Wie lang ist Deine Zinsbindung? Auswahlmöglichkeit Jahre 5,10 (häufig), 15, 20 + individuell Jahre
8. Wie hoch sind Deine Zinsen? Auswahlmöglichkeit Prozentanzeige
9. Wie hoch ist das Darlehen das Du in Anspruch genommen hast? Betrag
10. Wie hoch ist die monatliche Rate (auch Annuität genannt)? Betrag
11. Hast Du weitere Darlehen in Anspruch genommen? Auswahlmöglichkeit Ja/Nein
- 11.1. Bei „Ja“ erneut ab Frage 5 Wiederholen

Bei Anlage

4. Wann hast Du den Kaufvertrag unterschrieben? (Auswahl Monat und Jahr oder Auswahlmöglichkeit: „Geschenkt / Geerbt“)

Info: „U.a. entscheidend für Die Spekulationssteuerfrist.

5. Wann war das Übergabedatum (Beim Neubau: Wann war das Fertigstellungsdatum?) Auswahlmöglichkeit Monat / Jahr

Info: passender gesagt, wann war diese bezugsfertig d.h. wesentliche

Bestandteile sind installiert, unwesentliche Restarbeiten sind unerheblich

U.a. wichtig für Deine Abschreibung und Wartungsintervalle

- 5.1. Wenn vor 2006: Hast Du Dich damals für eine degressive Immobilienabschreibung entschieden? Auswahlmöglichkeit Ja/Nein

Info: Seit dem 01.01.2006 können Immobilien nur Linear abgeschrieben werden. Solltest Du damals eine degressive Abschreibung gewählt haben, ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass Du mittlerweile von der geringen Abschreibungsmöglichkeit benachteiligt wirst. Sprich einmal Deinen Steuerberater darauf an.

Nach Erbe oder Schenkung darfst Du die bisherige AfA in dem gleichen Umfang weiterführen. Mehr unter: (§ 11d EStDV). PS: Dies kann sich bei einer degressiven AfA (vor 2006) auch negativ auswirken.

- 5.2. Wenn zwischen September 2018 und 2021:

- 5.2.1. Hast Du Dich für die Sonder-AfA (nach § 7b EStG.) entschieden?

Auswahlmöglichkeit Ja/Nein

Info: Für Neugeschaffenen Wohnraum konnten zwischen 2018 und 2021 eine „Sonder-AfA“ von zusätzlichen 5% in den ersten 4 Jahren

gewährt werden. Dafür mussten allerdings einige Voraussetzung erfüllt

sein. U.a. müssen Wohnungen min. 10 Jahren zu Wohnzwecken

vermietet werden. Die Herstellungs- beziehungsweise

Anschaffungskosten einschließlich Kaufnebenkosten dürfen 3.000

Euro je Quadratmeter nicht überschreiten. Für mehr Informationen

siehe Paragraphen 7b EStG.

Übrigens, sobald Du Hecken Büsche oder Bäume an den Grundstücksgrenzen zur „lebenden Umzäunung“ pflanzt, können diese zu den Herstellungskosten hinzugerechnet und somit abgeschrieben werden.

- 5.2.2. Hast Du Wohnraum z.b. durch Umnutzung oder Ausbau in Deiner Immobilie geschaffen und die Sonder-AfA für diesen Teil aktiviert?

Auswahlmöglichkeit Ja/Nein

- 5.2.2.1. Wenn ja: Wie hoch waren die Kosten für die Wohnraumschaffung?

Betrag

6. Wohnst Du ebenfalls im Objekt? Auswahlmöglichkeit Ja/Nein

- 6.1. Wenn ja: Wie Groß ist die Fläche die Du bewohnst? Flächenzahl Qm

Info: Übrigens: Sollte sich einmal die Nutzung der Flächen verändern, verlieren Sie für gewöhnlich nicht Ihre Abschreibungseigenschaften

7. Hast Du einen Betrieb im Objekt das zu Deinem Betriebsvermögen gehört?

Auswahlmöglichkeit Ja/Nein

- 7.1. Wenn Ja: Wurde der ursprüngliche Bauantrag für das Gebäude bzw. Ihrer

Betriebsfläche nach 31.03.1985 gestellt? Auswahlmöglichkeit Ja/Nein

Info: In diesem Fall kann eine Höhere Abschreibung gewährt werden.

- 7.2. Wenn ja: Wie groß ist die Fläche? Flächenzahl Qm

- 7.2.1. Wie groß ist die Bruttogeschossfläche des Gebäudes? Flächenzahl Qm

Info: (inkl. Unselbständige Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Lift, Heizungsraum, Garagen etc.) Kosten die in diesen Flächen entstehen, können anteilig Abgeschrieben werden

- 7.2.2. Wieviel vermietete Nutzfläche hat Dein Objekt?

8. Wann hast Du das Darlehen in Anspruch genommen? (Auswahl Monat und Jahr oder Auswahlmöglichkeit „kein Darlehen“

9. Laufzeit bzw. Zinsbindung? Auswahlmöglichkeit Jahre 5,10 (häufig), 15, 20 + individuell Jahre

10. Zinshöhe? Auswahlmöglichkeit Prozentanzeige

11. Darlehenshöhe? Betrag

12. Wie hoch ist die monatliche Rate (auch Annuität genannt) dafür? Betrag

13. Hast Du ein weiteres Darlehen für diese Immobilie aufgenommen? Auswahlmöglichkeit
Ja/Nein

13.1. Bei „Ja“ erneut ab Frage 8 Wiederholen

14. Wie hoch war Dein eingebrachtes Eigenkapital? Betrag

Info: Je geringer Dein eingebrachtes Eigenkapital, desto höher die Eigenkapitalrendite.

15. Wie hoch ist die Jahresnettomiete? Betrag

Info: (auch Kaltmiete genannt, Miete ohne Nebenkosten (bei WEG: abzüglich
Instandhaltungsrücklagen und Verwaltergebühren)

16. Wie ist das Baujahr?

Info: Das Baujahr entscheidet u.a. über Deine Nutzungsdauer und somit über die
Abschreibungshöhe.

17. Hast Du die Immobilie einmal ausschließlich selber bewohnt? Auswahlmöglichkeit
Ja/Nein

Info: Wir berechnen für Dich die Restnutzungsdauer Deines Objektes. Eventuell verändert
sich hierdurch auch die Spekulationssteuerfrist Deines Objektes!

17.1. Wenn Ja: Wie viele Jahre?