

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

„Die erste eigene Immobilie“
Was ist zu beachten

von

Nicolai Utz
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Erbrecht

und

Agnes Fischl-Obermayer
Rechtsanwältin | Steuerberaterin
Fachanwältin für Erbrecht



Acconsis München
www.acconsis.de
www.convocat.de

Der Kauf der ersten eigenen Immobilie ist ein bedeutender Schritt im Leben vieler Menschen. Ob nun eine Eigennutzung geplant ist, und somit das Wohnen zur Miete ein Ende findet, oder eine Fremdvermietung beabsichtigt wird, bietet ein Immobilienkauf die Möglichkeit, finanzielle Stabilität und langfristige Sicherheit aufzubauen. Selbstverständlich birgt der Immobilienkauf auch Risiken, sodass es einiges zu beachten gibt, ehe der Gang zum Notar angetreten wird. Insbesondere bietet auch das Steuerrecht – jedenfalls im Planungsstadium – erhebliches Gestaltungspotenzial, welches man vor allem bei Vermietungsabsicht nicht ungenutzt lassen sollte.

Darüber hinaus verbleibt eine Immobilie, insbesondere das Eigenheim, bestenfalls über viele Jahrzehnte im Eigentum und muss die weiteren Meilensteine des Lebens, wie beispielsweise Heirat, berufliche Veränderungen oder Familienzuwachs, aber auch Schicksalsschläge überdauern. Sowohl bereits bei Kauf als auch im weiteren Verlauf sollten daher, angepasst an die jeweilige persönliche Situation und familiäre Veränderungen, Vorkehrungen zur Absicherung der Immobilie, zur eigenen Absicherung und zur Absicherung von Angehörigen getroffen werden. Hierfür kommen beispielsweise die Errichtung eines Testaments, eines Ehevertrags, die Erteilung von Vollmachten oder auch der Abschluss von Lebensversicherungen in Betracht.

Die richtige Immobilie finden

Ein wichtiger Schritt zu Anfang ist die Wahl der richtigen Immobilie. Bevor man sich auf die Suche begibt, sollten die eigenen Bedürfnisse und Wünsche klar definiert und priorisiert werden. Abhängig davon, ob die Immobilie an Dritte vermietet oder als Eigenheim genutzt werden soll, ergeben sich unterschiedliche Faktoren, auf die geachtet werden sollte. Soll ein bereits vermietetes Objekt gekauft werden, ist zu beachten, dass das Mietverhältnis nach dem Kauf grundsätzlich zu den gleichen Bedingungen weiterbesteht. Der Käufer tritt an die Stelle des bisherigen Vermieters. Mieterhöhungen sind nur abhängig von den bisherigen Konditionen und im Rahmen der gesetzlichen Regelungen möglich.

Sofern man nach dem Kauf selbst einziehen will, gibt es zwar das Recht, den Mietern wegen Eigenbedarfs außerordentlich zu kündigen. Ob, wie schnell und zu welchem Preis dieses Recht praktisch durchgesetzt werden kann, steht aber insbesondere in München auf einem anderen Blatt. Daher ist es ratsam, im Vorfeld mietrechtlichen Rechtsrat einzuholen und gegebenenfalls bereits in Zusammenhang mit dem Kauf des Objekts eine Vereinbarung mit den Mietern zu treffen.

Für die Suche sollte man sich Zeit nehmen und zunächst verschiedene Objekte besichtigen, um Vor- und Nachteile der einzelnen Optionen besser abwägen zu können. Die Begleitung durch eine baukundige Person ist von Vorteil, um etwaige Mängel zu erkennen. Die nachträgliche Geltendmachung von Mängeln gestaltet sich in der Praxis als schwierig bzw. ist oftmals vertraglich weitgehend ausgeschlossen. Bei der Suche nach einem Objekt kann selbstverständlich ein Makler helfen.

Finanzielle Aspekte und Vorüberlegungen

Bei der Wahl der richtigen Immobilie muss selbstverständlich auch die finanzielle Situation miteinbezogen werden. Neben dem Kaufpreis sind auch die sogenannten Kaufnebenkosten, wie Notargebühren, Kosten für die Eintragung ins Grundbuch, Grunderwerbsteuer (in Bayern 3,5 %) oder Maklerprovisionen miteinzukalkulieren. Die konkrete Höhe der Grunderwerbsteuer hängt von dem für die Immobilie gezahlten Kaufpreis ab. Sofern für nicht dauerhaft mit dem Gebäude verbundene Einrichtungsgegenstände ein gesonderter Kaufpreis ausgewiesen wird, unterliegt dieser Betrag grundsätzlich nicht der Grunderwerbsteuer.

Finanzierungskosten müssen in die Überlegungen miteinbezogen werden. Es muss ein realistisches Budget aufgestellt werden, das Einnahmen, monatliche Ausgaben und auch die Rücklagenbildung berücksichtigt. Bezüglich letzterem darf nicht vergessen werden, den baulichen und energetischen Zustand des Gebäudes zu bedenken, der inzwischen ganz erheblichen Einfluss auf den Kaufpreis hat. Ein finanzieller Puffer sollte auch auf lange Sicht notwendige Renovierungs- und vor allem kostenintensive Modernisierungsmaßnahmen abdecken können.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält (auch bereits in der seit 01.11.2020 geltenden Fassung) die energetischen Anforderungen für Neubauten als auch Bestandsgebäude und

kann erheblichen Sanierungsbedarf für eine Steigerung der Energieeffizienz vorgeben. Ein sorgfältiger Blick in den Gebäudeenergieausweis, der vom Verkäufer vorzulegen ist, hilft, die anstehenden Modernisierungen abschätzen zu können.

Die Frage der Finanzierung

Spätestens wenn die passende Immobilie gefunden und man sich mit dem Verkäufer im Wesentlichen einig ist, muss die Frage der Finanzierung konkret geklärt werden. Sofern nicht genug liquide Mittel vorhanden sind, um den Kaufpreis selbst aufzubringen, muss ein Kredit aufgenommen werden. Auch wenn ausreichend Liquidität vorhanden ist, kann die Aufnahme eines Kredits – insbesondere aus steuerlichen Gründen – sinnvoll sein. Bei der Finanzierung lohnt es sich, Angebote verschiedener Kreditgeber einzuholen, um den besten Zinssatz und die besten Konditionen zu erhalten. Hierbei kann beispielsweise ein unabhängiger Finanzierungsberater helfen.

Verbindliche Angebote können Kreditinstitute zumeist erst abgeben, wenn die Eckpfeiler des Kaufvorhabens bekannt sind. Zuvor können aber bereits die erforderlichen Unterlagen gesammelt werden, um den Abschluss der Finanzierung später zu beschleunigen. Bei der Finanzierungsplanung ist auch eine etwaige Veränderung der Lebensumstände in den nächsten Jahren zu berücksichtigen. Ob die Immobilie selbst bezogen und / oder daraus Mieteinnahmen erwirtschaftet werden sollen, spielt bei der Finanzierungsplanung eine entscheidende Rolle. Denn von den konkreten Modalitäten der Finanzierung gehen auch steuerliche Folgen aus, insbesondere welcher Zinsaufwand steuerlich geltend gemacht werden kann.

Weitere steuerliche Aspekte des Immobilienkaufs

Dem notariellen Kaufvertrag kommt im Rahmen des Immobilienkaufs zentrale Bedeutung zu. Eine Überprüfung des Notarentwurfs durch Rechtsanwalt und Steuerberater ist anzuraten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Notar eine neutrale Beurkundungsperson ist und – anders als der Anwalt – nicht der Vertreter nur Ihrer Interessen. Eine steuerliche Beratung durch den Notar erfolgt grundsätzlich nicht. Hinsichtlich der zukünftigen steuerlichen Belastungen sollte man sich aber frühzeitig Gedanken machen. Nur durch eine planvolle Vorbereitung lassen sich steuerliche Aspekte gestalten und gesetzlich vorgesehene Befreiungen und Vorteile bestmöglich ausschöpfen.

Bei vermieteten Objekten ist insbesondere relevant, eine möglichst hohe Abschreibung für Abnutzung (AfA) steuerlich geltend machen zu können. Der Prozentsatz der AfA hängt vom Jahr der Fertigstellung des Gebäudes ab (grundsätzlich 2,0 %, bei Fertigstellung vor 1925 2,5 % und bei Fertigstellung nach dem 31.12.2022 sogar 3,0 %). Sofern bei (teilweise) vermieteten Objekten in den ersten drei Jahren nach Kauf bauliche Maßnahmen in größerem Umfang geplant sind, sollte dies unbedingt mit dem Steuerberater erörtert werden. So kann sich beispielsweise ein erheblicher Steuervorteil ergeben, wenn die baulichen Maßnahmen erst nach Ablauf von drei Jahren in Angriff genommen werden.

Kaufpreisaufteilung im Kaufvertrag

Empfehlenswert ist auch, in Abstimmung mit dem Steuerberater eine sogenannte Kaufpreisaufteilung in den Kaufvertrag aufzunehmen. Mit dieser wird zwischen den Vertragsparteien klargestellt, inwieweit der Kaufpreis auf den Grund und Boden einerseits und auf das Gebäude andererseits entfällt. Steuerlich abschreibbar ist grundsätzlich nur der Anteil des Kaufpreises, der auf das Gebäude entfällt (weil Grund und Boden nicht abnutzbar sind). Käufer und Verkäufer können diese Kaufpreisaufteilung zwar nicht steuerlich bindend festlegen, dennoch empfiehlt sich die Kaufpreisaufteilung vorab zu ermitteln oder ermitteln zu lassen und im Kaufvertrag schriftlich festzuhalten. Dies verbessert für den Käufer in der Regel die Ausgangslage gegenüber dem Finanzamt.

Immobilien Eigentum bei Personenmehrheit / Ehegatten

Wenn mehrere Personen eine Immobilie kaufen, ist entscheidend, wer Eigentümer der Immobilie werden soll. Hierbei ist grundsätzlich darauf zu achten, dass jeder in dem Verhältnis Eigentümer werden sollte, in dem er auch den Kaufpreis mitaufbringt. Sofern jemand im Rahmen eines Immobilienkaufs eine Miteigentümerstellung erhält, ohne selbst den Kaufpreis hierfür getragen zu haben, steht eine Schenkung im Raum, die wiederum erhebliche Schenkungsteuer auslösen kann. Insbesondere zwischen Ehegatten wird häufig zu wenig Augenmerk auf die Herkunft des Kaufpreises und auf die Eigentumsverhältnisse gelegt.

Wird der Kaufpreis hälftig aufgebracht, sollten die Käufer auch jeweils als hälftige Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden. Auch im Hinblick auf die zukünftige Ausnutzung von Schenkung- oder Erbschaftsteuerfreibeträgen ist eine einigermaßen gleichmäßige Vermögensverteilung zwischen Ehegatten grundsätzlich sinnvoll. Bei etwaiger Vermietung haben die Eigentumsverhältnisse selbstverständlich auch Einfluss darauf, wem die Mieterträge steuerlich zuzurechnen sind.

Ehevertrag zum Schutz der Immobilie bei Scheidung

Sofern die Ehegatten hälftige Eigentümer werden, stehen ihnen etwaige Wertsteigerungen oder Einnahmen durch Vermietung grundsätzlich hälftig zu. Sofern auch nur ein Ehegatte über Immobilien verfügt, sollte stets die Errichtung eines Ehevertrages grundsätzlich in Betracht gezogen werden. Denn auch wenn nur einer der Ehegatten Eigentümer einer Immobilie ist, fällt ohne Ehevertrag zumindest die während der Ehe dauer eingetretene Wertsteigerung der Immobilie bei Scheidung grundsätzlich in den sogenannten Zugewinnausgleich.

Durch einen notariellen Ehevertrag kann ein anderer ehelicher Güterstand (z.B. Gütertrennung) vereinbart werden oder beispielsweise auch eine bestimmte Immobilie aus dem Zugewinnausgleich ausgenommen werden. Dies ist auch dann relevant, wenn eine Immobilie geerbt wird, da zwar das Erbe an sich grundsätzlich nicht in den Zugewinnausgleich fällt, aber die ab dem Erbfall etwaig eingetretene Wertsteigerung. Ein Ehevertrag kann auch nachträglich geschlossen werden. Bei Immobilienschenkungen – sei es an den Ehegatten oder an Kinder – sollten in den notariellen Schenkungsvertrag vorsorgliche Regelungen für den Fall einer Scheidung aufgenommen werden.

Abschluss von Risikolebensversicherungen

Voraussetzung für die Finanzierbarkeit einer Immobilie durch Ehegatten / Paare ist in der Regel die dauerhafte Erwerbsfähigkeit beider Ehegatten oder zumindest des Hauptverdieners. In diesen Fällen kann es sinnvoll sein, den Ausfall eines oder beider Ehegatten mit Risiko-lebensversicherungen abzusichern. Um eine zukünftige Erbschaftsteuer auf die Ver-sicherungssumme im Versicherungsfall möglichst zu vermeiden, sollten diese Versicherungen grundsätzlich „über Kreuz“ angelegt werden. Man schließt also selbst eine Versicherung ab und zahlt selbst die Beiträge, aber versichert ist das Leben des Anderen.

Immobilienachfolge ohne Nachlassregelung

Beim Kauf der ersten Immobilie steht üblicherweise die Schaffung einer stabilen Grundlage für die eigene Existenz im Vordergrund. Ebenso wichtig ist aber, auch über zukünftige Aspekte nachzudenken, die eine Immobilie langfristig beeinflussen können. Die Immobilienachfolge nach dem eigenen Tod sollte daher ebenfalls bedacht werden. Unglücksfälle lassen sich nun mal auch in jungen Jahren nicht ausschließen. Sofern zu Lebzeiten keine Regelungen über den Nachlass getroffen werden, greift die gesetzliche Erbfolge.

Diese kann aber in der Praxis erhebliche Probleme aufwerfen, beispielsweise dass sich der Ehegatte mit den minderjährigen Kindern in einer Erbengemeinschaft wiederfindet und einen Ergänzungspfleger bzw. das Familiengericht in die Erbauseinandersetzung miteinbeziehen muss. Auch eine Erbengemeinschaft zwischen dem Ehegatten und seinen Schwiegereltern kann entstehen. Die gesetzliche Erbfolge führt oftmals zu einer Zufallsgemeinschaft, weil sich deren Zusammensetzung nach den Verwandtschaftsverhältnissen bei Tod richtet. Das Entstehen einer Erbengemeinschaft erschwert in der Regel die Verwaltung oder Veräußerung der Immobilie, denn ein einzelner Miterbe kann Entscheidungen blockieren. Bei Streit unter den Miterben droht eine Teilungsversteigerung der Immobilie.

Testament zur gezielten Steuerung

Es empfiehlt sich daher, bereits frühzeitig ein Testament zu errichten und die eigene Nachfolge zu regeln. Insbesondere um den Erhalt der Immobilie zu sichern. Im Rahmen der Testaments-errichtung steht ein breites rechtliches Instrumentarium zur Verfügung, um den eigenen Vor-stellungen entsprechende Regelungen zu treffen. Um die Entstehung einer Erbengemein-schaft zu vermeiden, kann beispielsweise der Ehegatte als Alleinerbe eingesetzt werden. Einzelne Gegenstände / Immobilien können im Testament per Vermächtnis beispielsweise den Kindern zugedacht werden. Speziell betreffend Immobilien gibt es die Möglichkeit, neben der Zuteilung einer Immobilie an eine bestimmte Person auch Rechte für weitere Personen anzuordnen, wie beispielsweise ein Nießbrauchs- oder Wohnrecht zugunsten des Lebens-gefährten. Auch Ausgleichszahlungen an Geschwister können angeordnet werden.

Sofern man die Instrumente richtig anzuwenden weiß, bietet ein Testament für fast jede Vorstellung eine passende individuelle Gestaltungsmöglichkeit. Durch unklare Formulierungen oder unvorhergesehene Ereignisse, wie etwa das vorzeitige Versterben eines Kindes, kann eine zunächst maßgeschneiderte Lösung aber auch schief gehen und mehr Schaden anrichten als nutzen. Deshalb sollte man sich bei der Testamentserrichtung professionell beraten lassen und auch in regelmäßigen Abständen prüfen, ob das Testament noch dem aktuellen Willen entspricht oder Änderungen erforderlich sind. Durch ein professionell gestaltetes Testament lässt sich oftmals auch die Erbschaftsteuerbelastung erheblich reduzieren oder sogar ganz vermeiden.

Vorsorge treffen durch Generalvollmacht

Neben der Vorsorge für den Todesfall sollten auch Vorkehrungen getroffen werden für den Fall, dass man selbst nicht mehr in der Lage ist, sich um die eigenen Angelegenheiten zu kümmern. Beispielsweise infolge einer Erkrankung oder eines Unfalls. Mit der Errichtung einer Vorsorgevollmacht kann man dafür sorgen, dass eine Vertrauensperson sämtliche erforderlichen Rechtshandlungen vornehmen kann. Dem Bevollmächtigten sollte man aber uneingeschränkt vertrauen, da eine Vorsorgevollmacht aufgrund der weitreichenden Befugnisse auch ein Risiko darstellen kann. Da die Errichtung einer Vorsorgevollmacht nach Eintritt der Geschäftsunfähigkeit nicht nachgeholt werden kann, sollte über die Errichtung einer Vorsorgevollmacht unbedingt so früh wie möglich nachgedacht werden (grundsätzlich ab Erreichen der Volljährigkeit!).

Vollmacht des Immobilieneigentümers

Ergänzend kann man speziell in Bezug auf Immobilien eine gesonderte Immobilienvollmacht erteilen, die dem Bevollmächtigten Verwaltungs- und Veräußerungsbefugnisse einräumt. Insbesondere im Hinblick auf vermietete Objekte ist eine gesonderte Immobilienvollmacht (in mehreren Ausfertigungen) sinnvoll. Denn nicht immer will man, um sich gegenüber dem Mieter zu legitimieren, die komplette Vorsorgevollmacht offenlegen. Ferner ist auch zu bedenken, dass beispielsweise bei Kündigungen grundsätzlich Originalvollmachten vorgelegt werden müssen, was bei der Vorsorgevollmacht in der Praxis ebenfalls zu Schwierigkeiten führt. Hier ist es einfacher, wenn jeweils eine reine Immobilienvollmacht im Original der Kündigung beigelegt werden kann.

Fazit

Der Kauf der ersten eigenen Immobilie ist ein bedeutender Schritt im Leben, der neben einer sorgfältigen Planung beim Kauf selbst auch Weitblick erfordert, um unliebsame Überraschungen zu vermeiden und für unvorhergesehene Fälle gerüstet zu sein. Da die Folgen des Immobilienkaufs sehr weitreichend sind, sollte man sich nicht scheuen, zu finanziellen, baulichen, steuerlichen und rechtlichen Fragestellungen im Vorfeld fachkundige Beratung einzuholen.

Am Montag, 25. September 2023 wird das Thema der Präsenz-Veranstaltung sein: „Die erste eigene Immobilie – Regeln Sie die Nachfolge“. Herr Nicola Utz und Herr Alexander Scholz werden Ihnen hierzu einen Überblick über sinnvolle Vorsorgeregelungen bei Erwerb einer (gemeinsamen) Immobilie zum Schutz der Immobilie und ihrer Eigentümer geben.

Die Anmeldung erfolgt ausschließlich über <https://www.convocat.de/events/> oder <https://www.acconsis.de/events/>. Sie erhalten hierüber die Verlinkung zur Anmeldeseite.

Wir freuen uns auf Sie.

Für alle gewünschten Beratungen nehmen Sie Kontakt mit uns auf.

Per E-Mail N.Utz@acconsis.de bzw. A.Fischl@acconsis.de oder telefonisch unter +4989547143.