



**ADEN IMMOBILIEN**

BERLIN - PARIS



# **Der vollständige Leitfaden zu Immobiliensteuern in Deutschland**

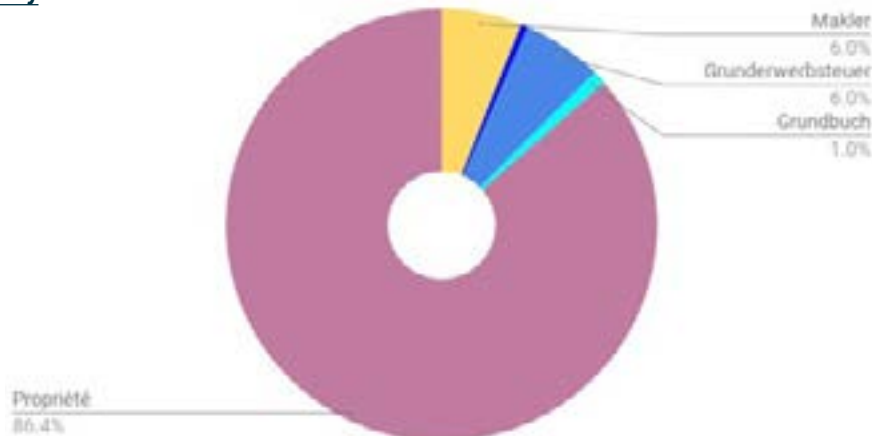
[www.aden-immo.com](http://www.aden-immo.com)

# Kauf und Verkauf von Immobilien

Wenn Land in Deutschland übertragen wird, muss der Käufer die Nebenkosten der Transaktion übernehmen. Diese Nebenkosten betragen rund 15 Prozent des Immobilienpreises und umfassen:

- >> **6% Grunderwerbsteuer, die innerhalb eines Monats nach Vertragsunterzeichnung gezahlt werden muss.** Als Käufer erhalten Sie einen Grunderwerbsteuerbescheid. Erst bei Zahlung dieser Grunderwerbsteuer wird der Notar die Transaktion registrieren. Im Land Berlin beträgt die Steuer 6 Prozent. In den anderen Bundesländern variiert sie zwischen 2,5 % und 6,5 % des Immobilienwertes.
- >> **0,5% fallen für den Notar an.** Nur ein Notar kann als juristische Person den Kaufvertrag aufsetzen, legitimieren und die Transaktion im öffentlichen Bereich registrieren.
- >> **Zudem werden 1% des Immobilienpreises für die Eintragung im Grundbuch beim Katasteramt fällig.** Die Eintragung übernimmt der Notar, aber erst, wenn die Grunderwerbsteuer an die Gemeinde bezahlt und der Eingang der Zahlung bestätigt wurde.
- >> **7,14% des Immobilienpreises fallen als Gebühren für den Immobilienmakler an.**

## Total costs of real estate transactions in Berlin, Germany



**Und was ist mit dem Verkäufer der Immobilie?** In großen Städten wie Berlin, wo der Immobilienmarkt stark expandiert, ist es möglich, dass die Immobilie an Wert gewonnen hat und zu einem höheren Preis verkauft wird, als sie gekauft wurde.

**Dies nennt man Kapitalgewinn oder Kapitalertrag und auch dieser wird in Deutschland entsprechend besteuert:**

- >> **Erstens:** der Gewinn aus dem Verkauf von privaten Immobilien, die für zwei volle Kalenderjahre (Januar bis Dezember) der Hauptwohnsitz des Eigentümers waren, ist von der Kapitalertragsteuer befreit.
- >> **Zweitens:** der Gewinn aus dem Verkauf von privaten Immobilien, die zehn vollständige Jahre im Besitz des Verkäufers waren, ist von der Kapitalertragsteuer befreit.
- >> **In allen anderen Fällen gilt:** der Gewinn aus dem Verkaufspreis und dem Anschaffungspreis wird als Teil Ihres Einkommens in dem Geschäftsjahr angesehen, in dem die Immobilie verkauft wird (genauer gesagt, wenn der Käufer den Kaufpreis bezahlt). Für eine Wohnung, die 2010 für 100.000 € gekauft und 2015 für 150.000 € verkauft wurde, beträgt der Kapitalgewinn 50.000 €. Dies ist ein grobes Beispiel, da viele Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Verbesserung der Immobilie von der Berechnung abgezogen werden können (z. B. Makler- und Notargebühren).

# Finanzierung von Immobilien:

## Hypotheken in Deutschland

Wollen Sie eine Immobilie in Deutschland erwerben, dann müssen Sie bei einer deutschen Bank eine Hypothek aufnehmen. Um ein deutsches Bankkonto zu eröffnen, müssen Sie kein deutscher Staatsbürger sein. Als Nicht-Staatsbürger erhält man aber oftmals niedrigere Kreditsummen, etwa nur 50 Prozent des Kaufpreises der Immobilie. Das bedeutet, dass Sie oft im Voraus schon 50 Prozent des Kaufpreises ohne Hypothek zahlen müssen, was eine ziemlich hohe Summe sein kann! Vor allem, wenn Sie noch die 15 Prozent Nebenkosten, die wir oben erläuterten, dazunehmen. Deutsche Staatsbürger hingegen kommen oftmals mit einer Anzahlung von 20 Prozent auf die Immobilie aus. Die Beträge variieren aber je nach persönlicher Situation.

In der Regel verlangen Kreditgeber von den Kreditnehmern ein jährliches Netto-Einkommen von mindestens 20.000 Euro. Abgelehnt werden solche Anträge, bei denen die monatlichen Ratenzahlungen mehr als 35 Prozent des Einkommens des Antragstellers für eine Hypothek betragen.

Die vier größten Banken in Deutschland sind Deutsche Bank, Commerzbank, Postbank und die Hypovereinsbank. Sie alle bieten Hypotheken, doch wir empfehlen Ihnen, das Kleingedruckte zu lesen. Die Pakete unterscheiden sich nämlich von Bank zu Bank in einigen Punkten voneinander. Die meisten Banken haben auch einen Online-Hypothekenrechner, mit dem Sie sich einen Überblick über die Zinssätze und die Gebühren verschaffen können. Aber es gibt neben den Banken auch noch viele andere Finanzinstitute und Crowd-Sourcing-Alternativen in Deutschland, die Hypotheken anbieten, beispielsweise [LoanLink](#).

Wenn Sie eine Hypothek in Deutschland beantragen, dann werden im Hypothekenangebot die Laufzeit des Darlehens (die Tilgung), die monatlichen Zahlungen und die Zinssätze festgelegt. Beachten Sie jedoch, dass die meisten Hypothekenanbieter nur für zehn Jahre einen festen Zinssatz garantieren. Diesen Zeitraum bezeichnet man als Zinsbindung. Nach zehn Jahren werden neue Zinssätze für den übrigen Betrag verhandelt. Meistens haben Sie aber das Darlehen in den zehn Jahren nur zu einem kleinen Teil zurückgezahlt, sodass der noch ausstehende Betrag ziemlich hoch sein kann. Deswegen ist es besonders wichtig, die Zahlungen und Kreditbedingungen sorgfältig zu prüfen und einen Finanzberater hinzuzuziehen.

### Haftungsausschluss:

ADEN IMMOBILIEN stellt diesen Inhalt nur zu Ihrer Information zur Verfügung und hat alle angemessenen Anstrengungen unternommen, um sachlich richtige Informationen auf Basis der Erfahrungen als Immobilienmakler zu geben. ADEN IMMOBILIEN lehnt aber jegliche Haftung für Schäden ab, die direkt oder indirekt aufgrund von Fehlern, Abweichungen oder Auslassungen entstehen.

i

Möchten Sie mehr über die verschiedenen Arten von Hypotheken bei deutschen Banken erfahren? Dann lesen Sie unseren KOMPLETTEN LEITFADEN ZUM KAUF VON IMMOBILIEN ALS AUSLÄNDER.



# Lokale Grundsteuer

**Die Grundsteuer ist eine lokale Steuer in Deutschland**, die von den Gemeinden erhoben wird. Sie wird auf Grundlage der Größe des Grundstückes festgelegt, auf dem die Immobilie steht. Jedes Grundstück unterliegt dieser Steuer, sie gilt für bebaute und unbebaute Grundstücke. Das Gute an der Grundsteuer in Deutschland ist, dass sie relativ niedrig ist.

**Die Grundsteuer basiert auf dem steuerlichen Wert des Grundstückes bzw. der Immobilie (dem Einheitswert)**, der normalerweise unter dem Marktwert liegt. Dieser wird mit einem Standortkoeffizienten multipliziert. In Gebieten der ehemaligen Bundesrepublik Deutschland, also Westdeutschland, variiert dieser Wert zwischen 2,6 und 6 Prozent. In Gebieten der ehemaligen DDR, also Ostdeutschland, ist dieser Koeffizient mit 5 bis 10 Prozent etwas höher. Letztendlich können Sie bei einer Standardwohnung in Berlin mit einer jährlichen Grundsteuer von 18 bis 150 Euro rechnen. Die Grundsteuer wird üblicherweise jedes Trimester gezahlt.

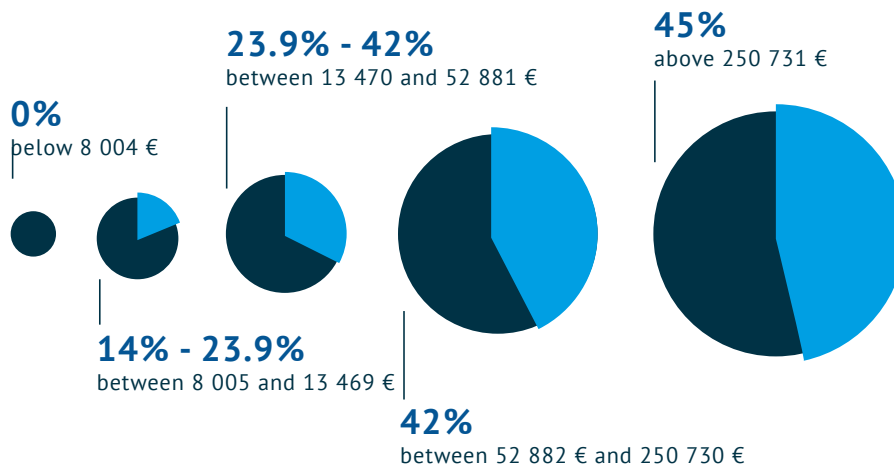
“  
**Das Gute an der Grundsteuer  
in Deutschland ist, dass sie  
relativ niedrig ist.**



# Mieteinnahmen

Auch wenn Sie als Besitzer einer Immobilie in Deutschland ihren steuerlichen Wohnsitz im Ausland haben, werden Ihre Immobilien nach deutschem Recht besteuert. Die Einnahmen aus den Immobilien müssen jedes Jahr mit einer Steuererklärung für Steuerpflichtige gemeldet werden. **Die Einkommensteuer, die dann zu zahlen ist, variiert zwischen 14 und 45 Prozent des angegebenen Gesamteinkommens, wie nachfolgende Tabelle zeigt. Verheiratete Paare dürfen den gleichen Satz für das doppelte angegebene Einkommen haben. Zusätzlich zur Einkommensteuer wird eine Solidaritätssteuer (Solisteuer) von 5,5 Prozent erhoben.** Ursprünglich diente die Solisteuer zur Unterstützung des Wiederaufbaus und der Wiedervereinigung beider deutscher Staaten sowie der Finanzierung vieler öffentlicher Projekte in Deutschland.

## Tax rates on rental incomes in Germany



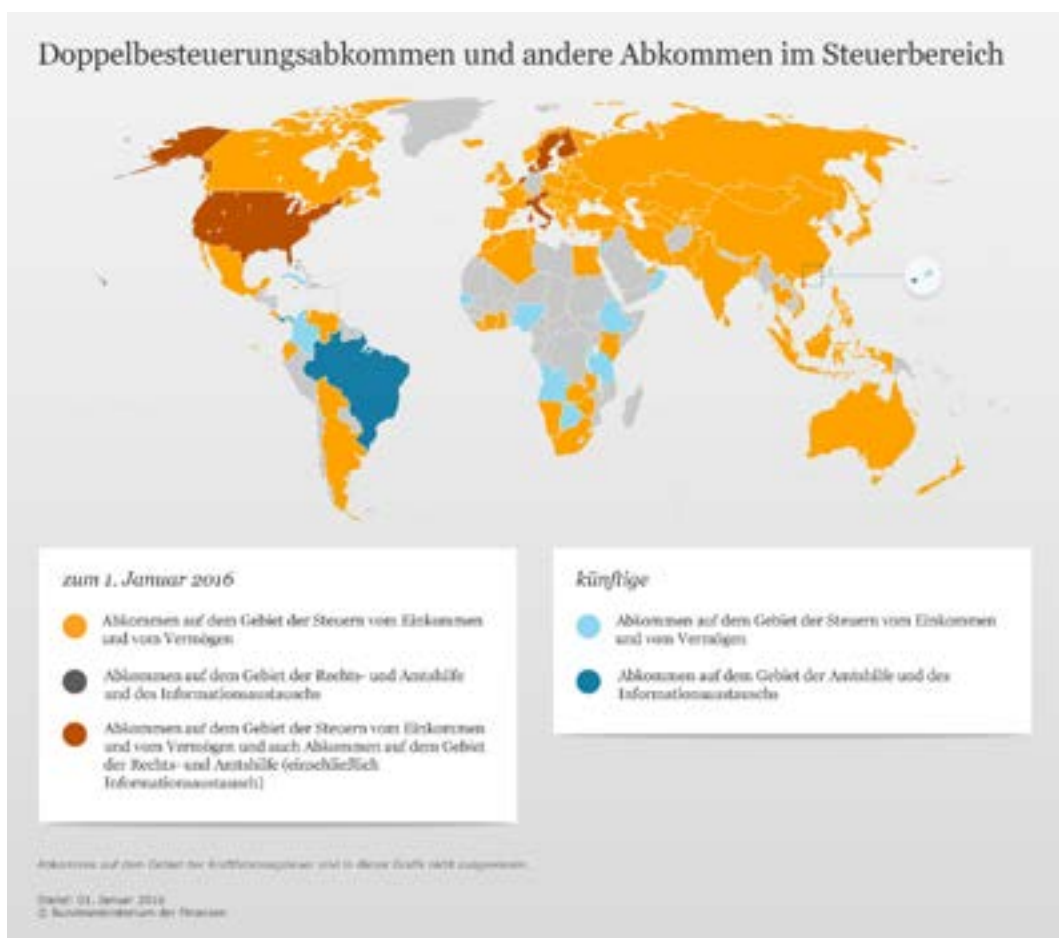
Quelle: G. Rubechi, "Aperçu de la Fiscalité Immobilière en Allemagne", Revue Française de Comptabilité, N°462, Février 2013

**Es können aber viele Gebühren von den Mieteinnahmen in Deutschland abgezogen werden.** Darunter fallen zum Beispiel Zinssätze aus der Hypothek (siehe nächster Absatz), Wartungs- und Reparaturkosten, Grundsteuer, Gebühren für den Immobilienmakler oder auch die Buchhaltungskosten...

**Darüber hinaus unterscheidet sich die Höhe der Einkommensteuer je nach Art der Miete.** Lang- oder kurzfristig, möbliert oder nicht möbliert, Eigentum einer Privatperson oder eines Unternehmens usw. sind einige Stichpunkte dazu. ADEN IMMOBILIEN ist keine Steuerberatungsgesellschaft und wir empfehlen daher, mit einem Steuerberater zu sprechen, wenn Sie Ihren genauen Steuerstatus und die abzuführenden Steuern genau wissen wollen.

# Steuerabkommen und das deutsche Steuersystem

Immobilien in Deutschland werden nach dem deutschen Steuersystem besteuert, auch wenn Sie selbst Ausländer sind. Es bestehen aber für Sie als Ausländer oder Nicht-Staatsbürger keine besonderen Hürden für den Besitz oder den Kauf von Immobilien in Deutschland. Der deutsche Immobilienmarkt ist sogar einer der am besten zugänglichen für internationale Investoren. Seit Anfang der 1960er Jahre hat Deutschland mit vielen Ländern (in der OECD und darüber hinaus) Steuerabkommen geschlossen, um Doppelbesteuerung zu vermeiden. **Im Fall von Immobilien bedeutet dies, dass ein Vermieter, der Immobilien in Deutschland besitzt, aber seinen steuerlichen Wohnsitz im Ausland hat, nicht zweimal Immobiliensteuern zahlen muss.** Allerdings muss man immer ein Auge auf die Feinheiten vor allem hinsichtlich von Mieteinnahmen und Kapitalgewinne haben.



Quelle: [Bundesfinanzministerium, Doppelbesteuerungsabkommen](#)

**Solch ein Steuerabkommen über die Einkommens- und Vermögenssteuer bedeutet, dass ein Vermieter, der seinen Wohnsitz nicht in Deutschland hat,** die Grundsteuer entrichtet und eine Steuererklärung für Mieteinnahmen abgibt, die im Zusammenhang mit seinem Besitz an Immobilien in Deutschland und dem daraus entstehendem Vermögen, steht. Geben Sie dann die Erklärung über Ihre Einkünfte in Ihrem Heimatland ab, so werden Sie hier eine Steuerbefreiung in Höhe der in Deutschland gezahlten Steuern erhalten.

Prüfen Sie die Details des Steuerabkommens zwischen Deutschland und Ihrem Heimatland, damit Sie wissen, was es konkret für Sie bedeutet.



**ADEN IMMOBILIEN**  
BERLIN - PARIS

[www.aden-immo.com](http://www.aden-immo.com)

## Unsere Büros

**Charlottenburg**  
Giesebrechtstr. 16  
10629 Berlin

**Friedrichshain**  
Grünberger Str. 50  
10245 Berlin

**Wilmerdorf**  
Brandenburgische Str. 32  
10707 Berlin

**Paris**  
128 Bd de Courcelles  
75017 Paris