
Werner Siepe

Richtig Steuern sparen mit Haus und Wohnung

Aktueller Steuerratgeber
für Selbstnutzer und Vermieter

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	7
1. Ihr persönliches Steuersparkonzept mit Immobilien: Steuern sparen ja, aber richtig	
1.1 Magisches Dreieck für Haus und Wohnung: Nicht nur nach Steuern steuern	12
1.2 Rechnungen unter dem Strich: Nicht ohne Steuern steuern	22
1.3 Privates Steuersparprogramm: Nicht planlos Steuern steuern	33
2. Steuersparobjekt Eigenheim: So sparen Sie richtig Steuern als Selbstnutzer	
2.1 Die neue Eigenheimzulage ab 1996: Direkte Steuervergütung durch Vater Staat	43
2.2 Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmersparzulage: Direkte Förderung beim Bausparen	53
2.3 Vorkostenabzug: Steuerersparnisse vor Einzug	58
2.4 Häusliches Arbeitszimmer: Steuervorteile mit beruflicher oder betrieblicher Nutzung	62
2.5 Zwei-Konten-Modell: Steuerünstige Umschuldung für Unternehmer oder Vermieter mit Eigenheim	66
3. Vermietete Immobilie als Steuersparobjekt: So sparen Sie richtig Steuern als Vermieter und Kapitalanleger	
3.1 Negative Vermietungseinkünfte: Gewinnen mit steuerlichen Verlusten	72
3.2 Mietreinertrag: Weniger versteuern durch Vorzugsmieten und höhere Bewirtschaftungskosten ...	81
3.3 Schuldzinsenabzug: Hohe Steuervorteile mit Festdarlehen	92
3.4 Abzug von Abschreibungen: Paradebeispiel für Steuerersparnisse	102

3.5	Anteile an geschlossenen Immobilienfonds: Steuern sparen als reiner Kapitalanleger	112
4.	Steuergünstige Verwertung von Haus und Wohnung: So sparen Sie richtig Steuern beim Verkaufen, Verschenken und Vererben	
4.1	Verkauf gegen Einmalzahlung: Steuerfreie Veräußerungsgewinne als Ziel	118
4.2	Verkauf oder Übertragung auf Rentenbasis: Steuerbegünstigte Immobilienrenten	122
4.3	Vererben und Verschenken: Niedrige Steuerwerte und hohe Freibeträge bei der Erbschaft- und Schenkungssteuer	132
5.	Vorsicht ist besser als Nachsicht: So vermeiden Sie Steuerfallen	
5.1	Überschußzielungsabsicht bei Mietobjekten: Vermeiden Sie Liebhaberei	140
5.2	Immobilien im Privatvermögen: Vermeiden Sie Spekulationsgeschäfte und gewerblichen Grundstückshandel	143
5.3	Steuerfreie Ablaufleistungen bei Kapital-Lebensversicherungen: Vermeiden Sie steuerschädliche Abtretungen	147
6.	Anhang	
6.1	Schreiben des Bundesfinanzministeriums	153
6.2	Eigenheimzulagengesetz	188
6.3	Formular „Antrag auf Eigenheimzulage“	194
6.4	Formular Anlage V (Vermietung und Verpachtung)	197
6.5	Auszug aus der Einkommensteuer-Tabelle 1997	199
	Literaturverzeichnis	203
	Stichwortverzeichnis	205