



WELCOME TO HAMBURG

HAUS & WOHNUNG KAUFEN

LUKINSKI

REAL ESTATE INVESTMENT HAMBURG

office@lukinski.com

Lukinski Real Estates USA

New York +1 (0) 646 547 1187

Los Angeles: +1 (0) 310 492 9668

Lukinski Real Estates EU

Berlin: +49 (0) 30 398 204 202

Cologne: +49 (0) 221 165 323 72

London: +44 (0) 20 3475 9225

Hamburg: Großstadt am Wasser

Hamburg platzt aus allen Nähten. Immobilien in der Innenstadt sind grundsätzlich schwer zu finden und auch hier ziehen die Menschen immer häufiger in die Außenbezirke. Wie in den meisten deutschen Städten macht das exponentielle Wachstum den Kauf typischerweise zu einer besseren Wahl. Vor allem in Hamburg steigen die Mietpreise scheinbar minütlich, sodass Mieten hier im Laufe der Jahre immer teurer werden können. Ein Kauf würde dieses Problem verhindern. Hinzu kommt, dass die Zinsen für Immobilienkredite historisch niedrig sind, was einen Kauf jetzt noch attraktiver macht

Highlights: Hafen & Philharmonie

Hamburg ist weltweit für seine historische Bedeutung und seinen Hafen bekannt. Dieser Hafen verdient seinen Ruf, denn er ist der drittgrößte in Europa. Damit lässt sich Hamburg jedoch nicht genau beschreiben. Es ist eine der beliebtesten, hochklassigen Kulturhauptstädte Deutschlands. Das Image der Elbphilharmonie ist ikonenhaft, die Hafencity modern und wegweisend, und mit ihren unzähligen Restaurants und Museen wird es in dieser Stadt nie langweilig werden. Sie bietet interessante Möglichkeiten für Menschen, von jungen Studenten bis hin zu Menschen in ihren goldenen Jahren.

Wirtschaftliche Stärke

Das Wichtigste, was man über Hamburg wissen muss, ist die Wirtschaft. Betrachtet man das Bruttoinlandsprodukt, so liegt Hamburg nach der Metropole Berlin an zweiter Stelle, noch vor München und Frankfurt. All dies macht Hamburg zu einem der begehrtesten Wohnorte in Deutschland. Innerhalb Hamburgs gibt es hochklassige Luxusviertel wie Eimsbüttel oder die Hafencity, aber auch St. Pauli oder die Schanze. Bei den Immobilien sind es vor allem Eimsbüttel, Barmbek-Süd, Othmarschen und Winterhude mit über 200 verkauften Wohneinheiten pro Jahr, die in einem Jahr erworben werden.

- BIP: 112 bil.
- Bevölkerung: 1,8 Mil.



Investieren in Hamburg

Hamburg rangiert in Deutschland hinsichtlich des Umfangs der Immobilientransaktionen an dritter Stelle. Dies zeigt, wie beliebt dieser Markt in dieser Stadt ist. Darüber hinaus wächst dieser Markt, was bedeutet, dass sich eine Investition mit der Zeit auszahlen wird. Auch bei der Anzahl der Immobilien, die gebaut werden, liegt Hamburg landesweit an zweiter Stelle. Steigendes Angebot bedeutet im Moment niedrigere Preise, aber da die Käufe scheinbar endlos zunehmen, ist dies ein reifer Markt. Bei der Mehrzahl dieser Immobilientransaktionen handelt es sich um Wohnungen, die über die Hälfte aller Verkäufe ausmachen. Die Preise für Wohnungen steigen jährlich um etwa 8%, während sie für Einfamilienhäuser um etwa 6% steigen.

Beachten Sie, dass fast die Hälfte der Immobilientransaktionen mit Wohnungen in Hamburg über Immobilienmakler abgewickelt werden. Innerhalb Hamburgs haben sich die Preise für den Kauf von Immobilien positiv entwickelt. Für eine Wohnung in der Stadt haben sich die Preise wie folgt entwickelt

- 2018: 5.331 €/m²
- 2019: 5.879 €/m²
- 2020: 6.993 €/m²

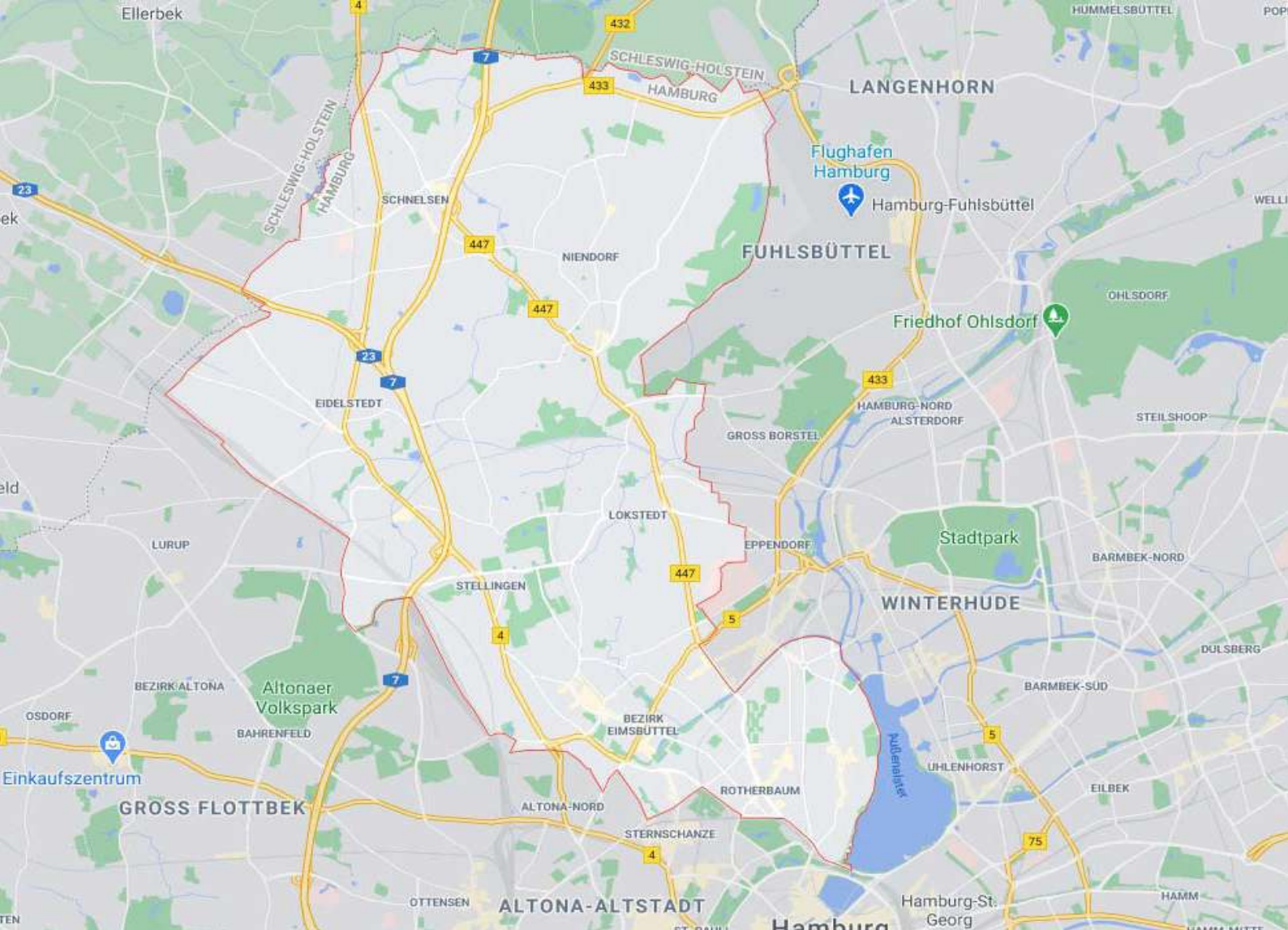






Eimsbüttel: Gastronomie, Trubel und zentrale Lage

Eimsbüttel zählt nicht nur zu den beliebtesten Stadtteilen Hamburgs, sondern ist auch einer der am dichtesten besiedelten Stadtteile. Das liegt vor allem an der zentralen Lage und der perfekten Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Außerdem überzeugt Eimsbüttel mit vielen Parks, Grünflächen und mit einem von Altbauten geprägtes Stadtbild. Die Mietpreise gelten als recht moderat, wodurch das Viertel vor allem bei jungen Familien beliebt ist. Durch das belebte Schanzenviertel ist Eimsbüttel ein noch attraktiverer Stadtteil, da es mit zahlreichen Cafés und Bars aufwartet.



Schanzenviertel: Restaurants, Cafés & Nachtleben

Die über die Stadtgrenzen bekannte „Schanze“ ist eines der angesagtesten Viertel in Hamburg. Das Schanzenviertel wird mittlerweile von Altona aus verwaltet, liegt aber genauso nah an Eimsbüttel. Die Schanze ist vor allem durch ihre vielen Restaurants, Cafés und Bars bekannt, die sowohl tagsüber, als auch abends zum gemütlichen Verweilen oder auch zum Feiern einladen. Eimsbüttel vereint also ruhigeres Familienleben mit dynamischem Gastro-Flair.

Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 58.004
- Fläche: 3,2 km²
- Bevölkerungsdichte: 18.126 Einwohner/km²



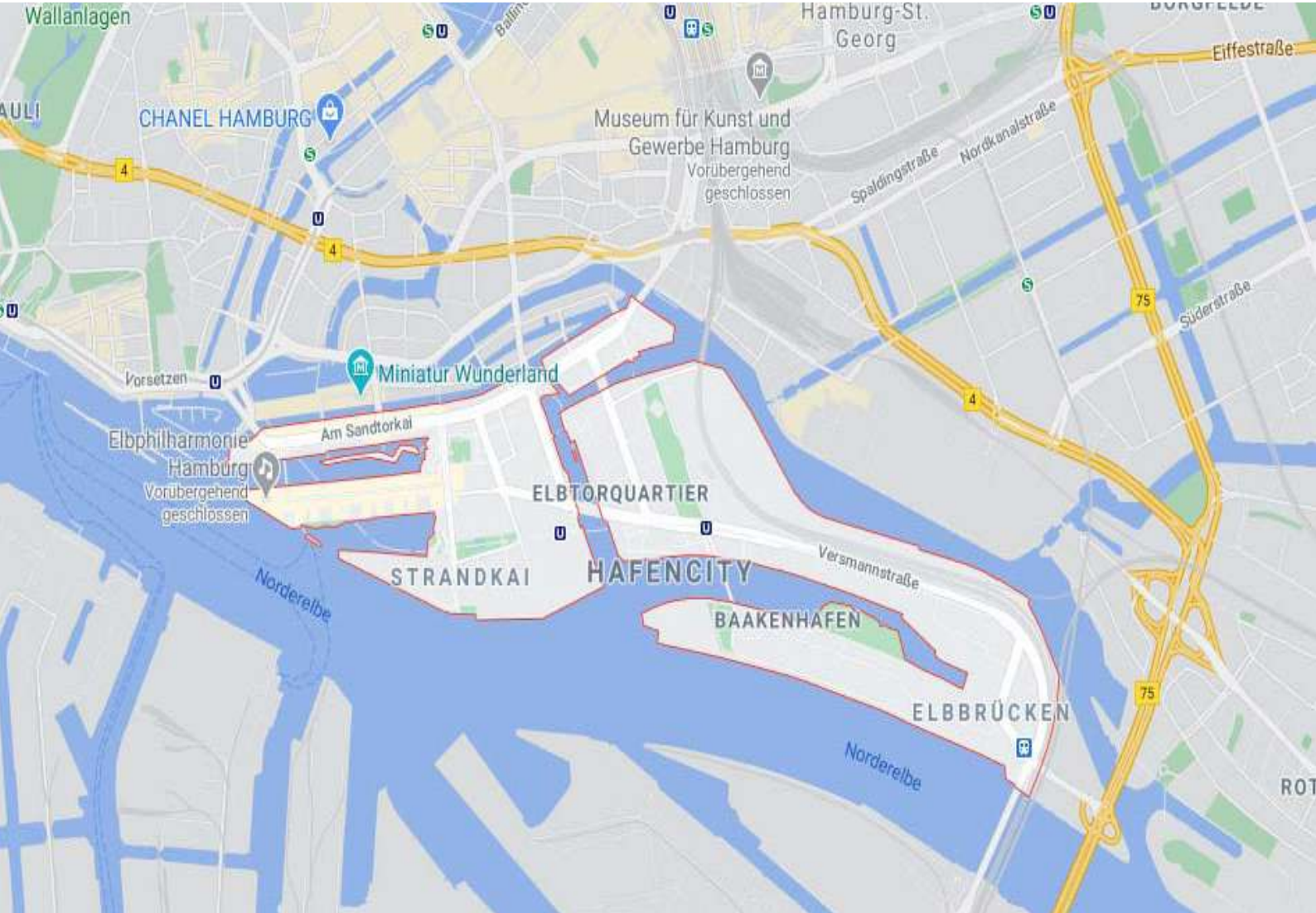


lukinski.com



Hafen City: Hamburg Mitte an Elbe und Nordsee

Hafen City ist einer der neueren und moderneren Stadtteile Hamburg. Das Viertel entsteht auf einem nicht mehr genutzten Hafengebiet direkt an der Elbe/ Nordsee und ein Großteil des Stadtviertels befindet sich auf dem Wasser. Hier sind bereits diverse moderne Wohngebäude mit Blick aufs Wasser entstanden und der Stadtteil wächst noch immer. Neben Wohnhäuser haben auch schon viele Geschäfte und Restaurants ihre Türen für die neue Kundschaft geöffnet. Bis 2030 soll der Stadtteil laut Bebauungsplan fertiggestellt werden. In den Wohn- und Arbeitsvierteln sind neben Wohnungen auch zahlreiche Büroräume entstanden. Die Nachfrage nach Wohn- und Kaufobjekten ist aufgrund der einzigartigen Lage und des modernen Flairs bereits überdurchschnittlich hoch.



Blick aufs Wasser: Zentral wohnen an Elbe und Nordsee

Die Lage des größten innerstädtischen Stadtentwicklungsprojektes Europas ist absolut einzigartig und definitiv das stärkste Argument für diesen Stadtteil. Hafen City liegt direkt an Elbe und Nordsee und viele der hochmodernen Wohn- und Bürogebäude bestehen durch einzigartigen Blick aufs Wasser. Außerdem liegt die Hafen City sehr zentral in Hamburg Mitte und die Anbindungen zu Stadtmitte und Fußgängerzone sind hervorragend. Leben mit Urlaubsblick und trotzdem mitten in der Stadt: das ist Hafen City.

Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 4.925
- Fläche: 2,4 km²
- Bevölkerungsdichte: 2.052 Einwohner/km²

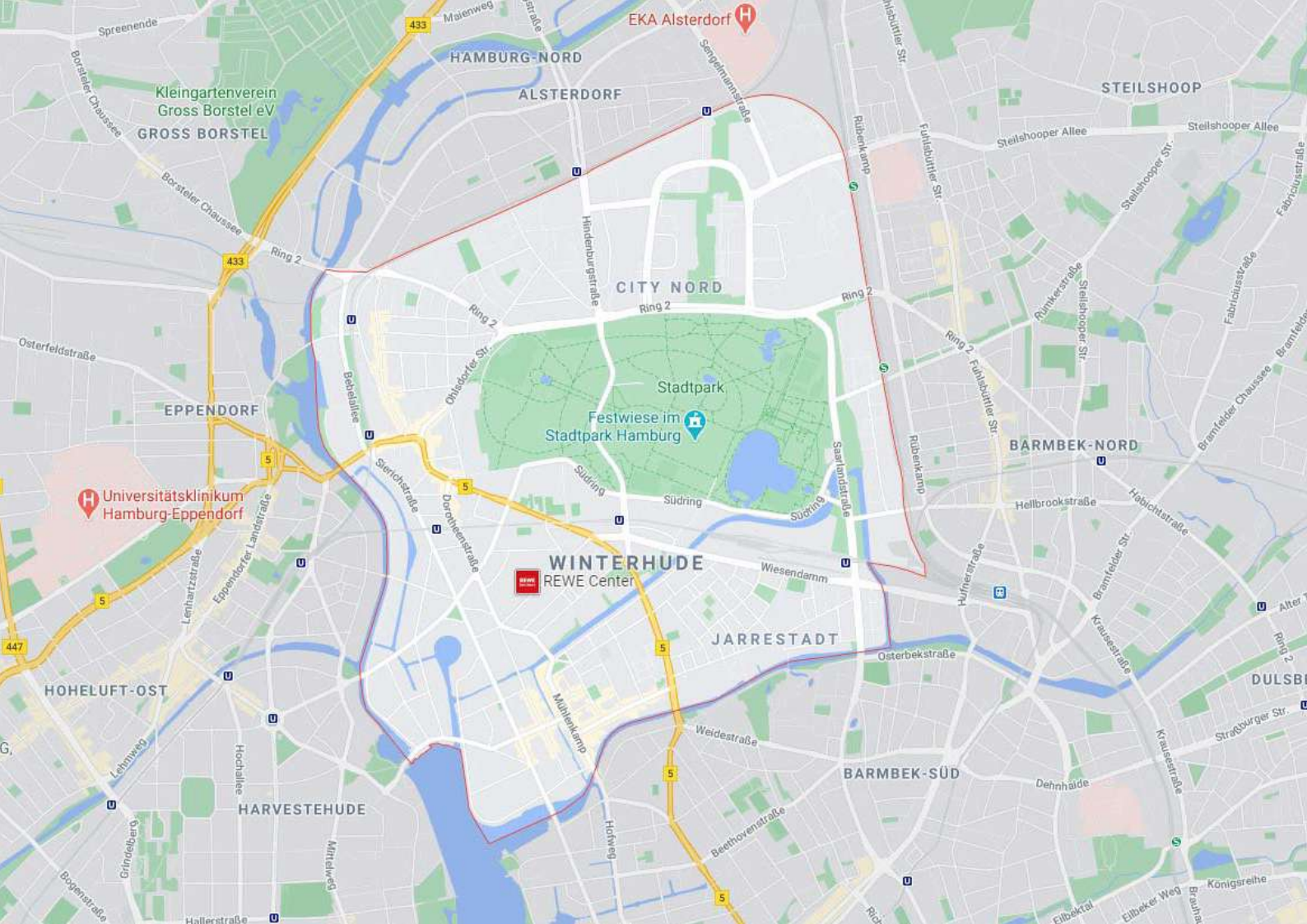






Winterhude: Villenviertel am Alsterufer mit Stadtpark

Dieser ruhige Stadtteil liegt im Norden Hamburgs und ist in mehrere Zonen aufgeteilt. Der Norden ist von beschaulichen Alt- und Neubauten geprägt, sowie von traditionsreichen Geschäften und Boutiquen. Im Osten und Süden von Winterhude findet man charmante Villen und entsprechende Unterhaltungs- und Einkaufsmöglichkeiten. Winterhude ist vor allem durch seine Lage an der Außenalster, den Hamburger Stadtpark und die Nähe zur Innenstadt beliebt. Miet- und Kaufpreise liegen in diesem Stadtteil dementsprechend über dem Durchschnitt der Stadt.



Charmante Villen & Stadtpark am Alsterufer

Winterhude gilt als eines der wohlhabenderen Stadtviertel Hamburgs. Seinen einzigartigen Charme erhält dieser Stadtteil durch seine vielen charmanten, gut erhaltenen Stadtvillen aus dem 19. Jahrhundert, die verteilt am Ufer der Alster liegen. Außerdem überzeugt Winterhude mit seiner grünen Seele: Hier liegt der weitläufige Hamburger Stadtpark, der zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einlädt. Cafés und Restaurants kommen in der Straße Mühlenkamp auch nicht zu kurz. Das perfekte Viertel für Familien und Menschen, die nach Idylle und Bewegung an der frischen Luft streben.

Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 55.491
- Fläche: 7,6 km²
- Bevölkerungsdichte: 7.301 Einwohner/km²

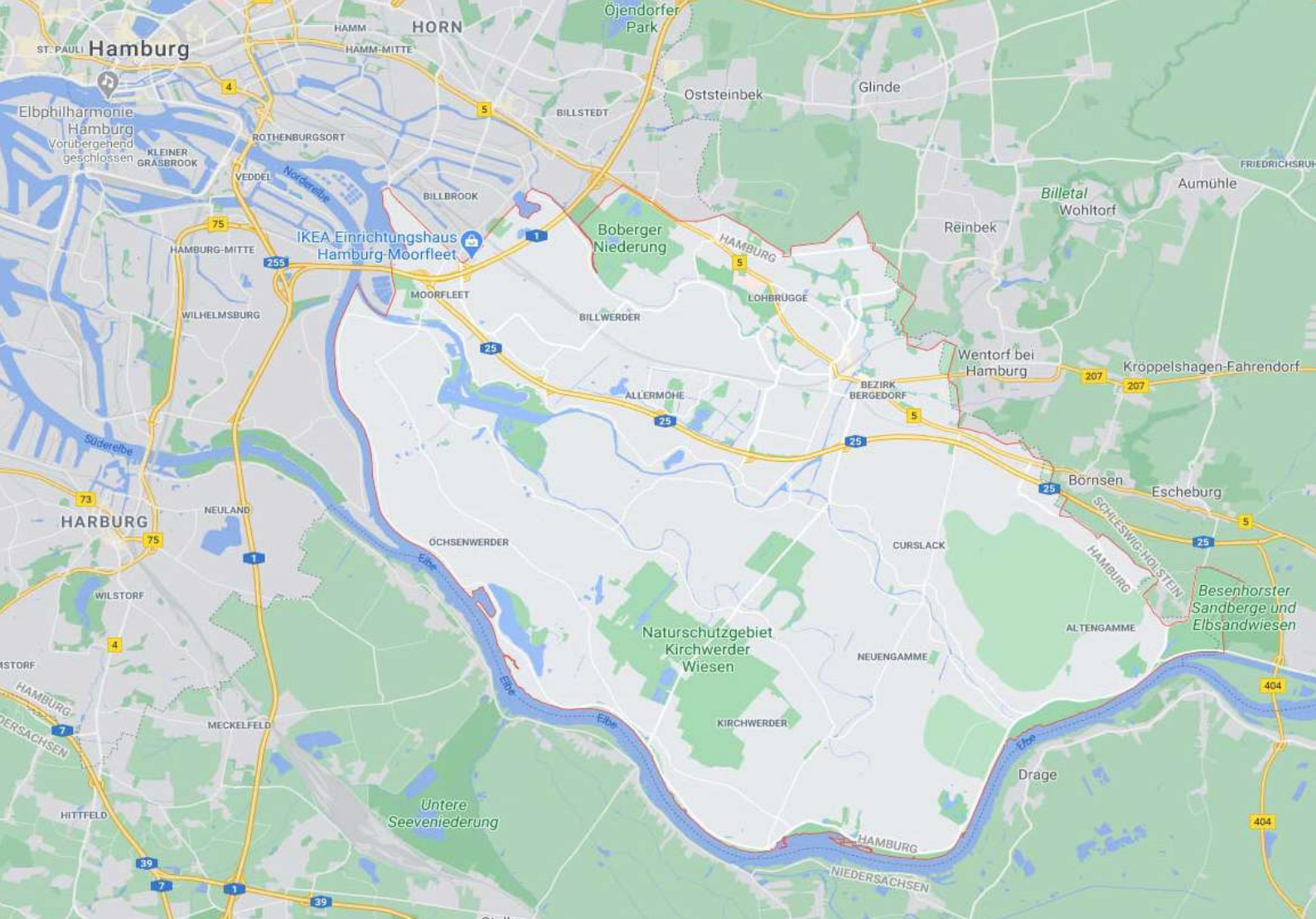






Bergedorf: Mehrfamilienhäuser, Villen und idyllische Parks

Bergedorf liegt im Südosten Hamburgs und setzt sich als Stadtteil äußerst heterogen zusammen. Man findet hier Mehrfamilienhäuser neben Hochhaussiedlungen und Villenvierteln, wodurch das Viertel fast wie eine eigene kleine Stadt wirkt. Bergedorf ist vor allem wegen des 13.000 Hektar großen Blumen-, Obst- und Gemüsegartens Hamburgs beliebt. Deshalb ist es nicht verwunderlich, dass die Nachfrage nach Miet- und Kaufobjekten auch hier verhältnismäßig hoch ist. Der Hafen am Serrahn, das Bergedorfer Schloss und die reizende Altstadt sind nur einige der Sehenswürdigkeiten dieses Stadtteils.



Ein Stadtteil für Jedermann mit guter Anbindung

Bergedorf besticht durch seine Größe und seine vielfältigen Wohnmöglichkeiten. Dieser Stadtteil birgt hochpreisige Villen, ebenso wie günstiger zu ergatternde Wohnungen in Wohnblöcken. Trotz der heterogenen Besiedlung des Stadtteils ist die Bevölkerungsdichte relativ niedrig, wodurch das Leben dort etwas ruhiger ist. Bergedorf ist sowohl für Singles, als auch für Paare und Familien eine attraktive Wohngegend, die etwas weiter außerhalb liegt und daher eine gewisse Ruhe bietet. Dank guter Infrastruktur gelangt man trotzdem schnell ins Stadtzentrum.

Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 35.796
- Fläche: 10,3 km²
- Bevölkerungsdichte: 3.475 Einwohner/km²







Dulsberg: Ruhe und Klinker-Charme

Dulsberg ist ein Hamburger Stadtteil, der bei vielen noch nicht auf dem Radar erscheint, wenn es um spannende Viertel in Hamburg geht. Doch Dulsberg sollte man auf jeden Fall im Auge behalten: Lange Zeit verschwand dieser Teil unter dem Namen Barmbek, doch mittlerweile ist Dulsberg ein eigenständiger Stadtteil. Flächenmäßig ist es einer der kleinsten Stadtteile Hamburgs, doch architektonisch hat das unscheinbar wirkende Viertel einiges zu bieten. Dulsberg liegt im Bezirk Hamburg-Nord und ist vor allem für seine charmanten, roten Klinkerbauten bekannt. Auffällig sind daneben auch die fränkischen Laubenganghäuser zwischen der Oberschlesischen Straße und Dulsberg-Süd.

Rote Klinkerbauten mit guter Anbindung und günstige Mieten

Umfangreiche Ausgehoptionen sind hier leider nicht zu finden, doch die gute Anbindung von öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglichen einen kurzen und schnellen Weg in die Innenstadt, um dennoch am Nachtleben teilhaben zu können.

Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 17.229
- Fläche: 1,2 km²
- Bevölkerungsdichte: 14.358 Einwohner/km²



Ottensen - Altona: Vielfältige Altbauten

Ottensen liegt im Westen der Stadt Hamburg und ist durch seine Nähe zum Bahnhof Altona besonders verkehrsgünstig angebunden. Dieser Stadtteil ist sehr belebt und man findet hier vor allem Altbauten. Ottensen bietet außerdem vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und auch das Nachtleben hier kann sich sehen lassen. Die Nähe zur Elbe und die vielen hier gelegenen Kulturstätten machen Ottensen zu einem besonders beliebten Viertel. Kunst und Kultur findet man hier vor allem in ehemaligen Industrieanlagen, die zu Kulturzwecken umgebaut wurden. Hier leben vorwiegend viele junge Familien und Akademiker, auch wenn die Mieten aufgrund der beliebten Lage in Hamburg nach wie vor steigen.

Kulturell vielfältiges Stadtzentrum

Das kulturelle Angebot in Ottensen ist vielfältig und lockt vor allem Mittelschichtsfamilien, Akademiker und Kulturinteressierte an. Ottensen verfügt über eine Vielzahl an Nationalität und ein reges Nachtleben, wodurch es zu einem attraktiven und lebendigen Stadtteil wird, in den viele Hamburger auch gern zum Feiern pilgern.

Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 35.585
- Fläche: 2,8 km²
- Bevölkerungsdichte: 12.709 Einwohner/km²







Steuern

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 Grunderwerbsteuer 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 Hamburg: – 4,50%

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 Grundsteuerermessbescheid 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. Januar eines jeden Kalenderjahres gilt folglich als

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

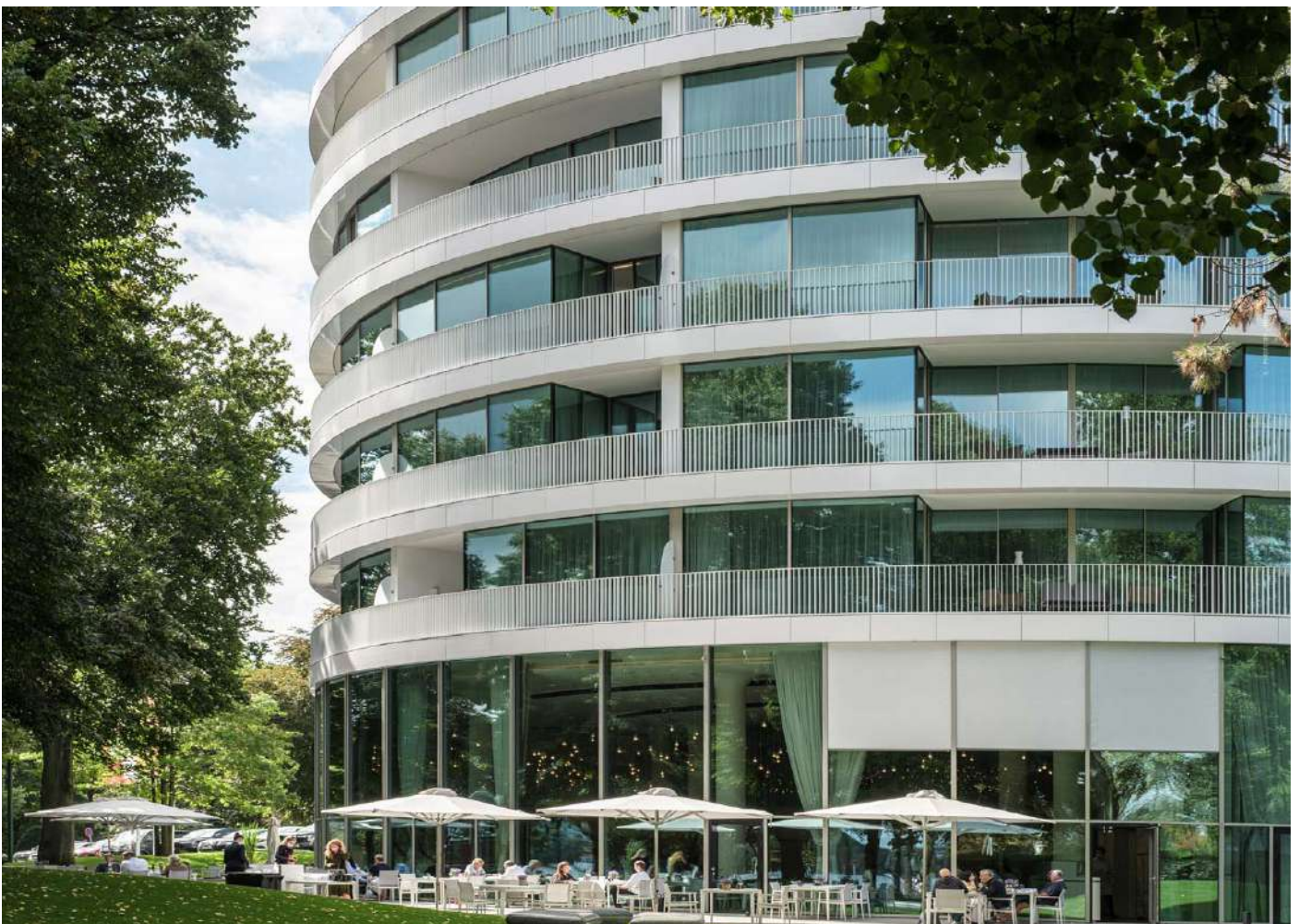
Die Zahlungen die Grundsteuer betreffend werden gemeinhin in vier Raten pro Jahr getätigt, und zwar jeweils zum 15. Februar, Mai, August und November. Bei geringen Zahlungsbeträgen zwischen 15 € und 30 € sind halbjährliche Raten – jeweils zum 15. Februar und August – üblich, wohingegen bei Steuerabgaben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

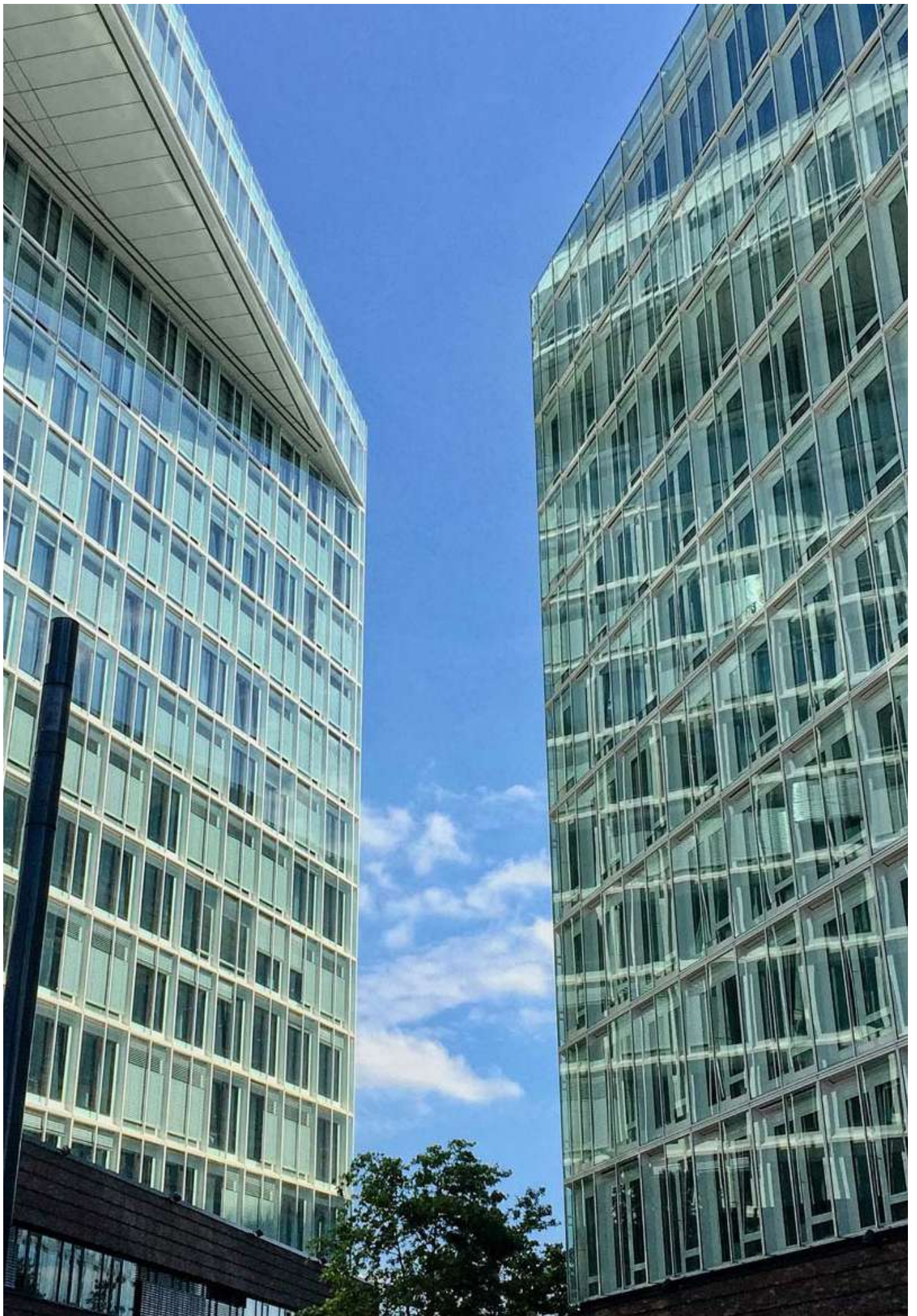
Die Beitragshöhe der Erbschaftsteuer kann über gewisse Freibeträge geschmälert werden. Diese erfolgen hinsichtlich des jeweiligen Verwandtschaftsgrades, den ein Begünstigter zu dem Verstorbenen hält.

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 Gewähr 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.

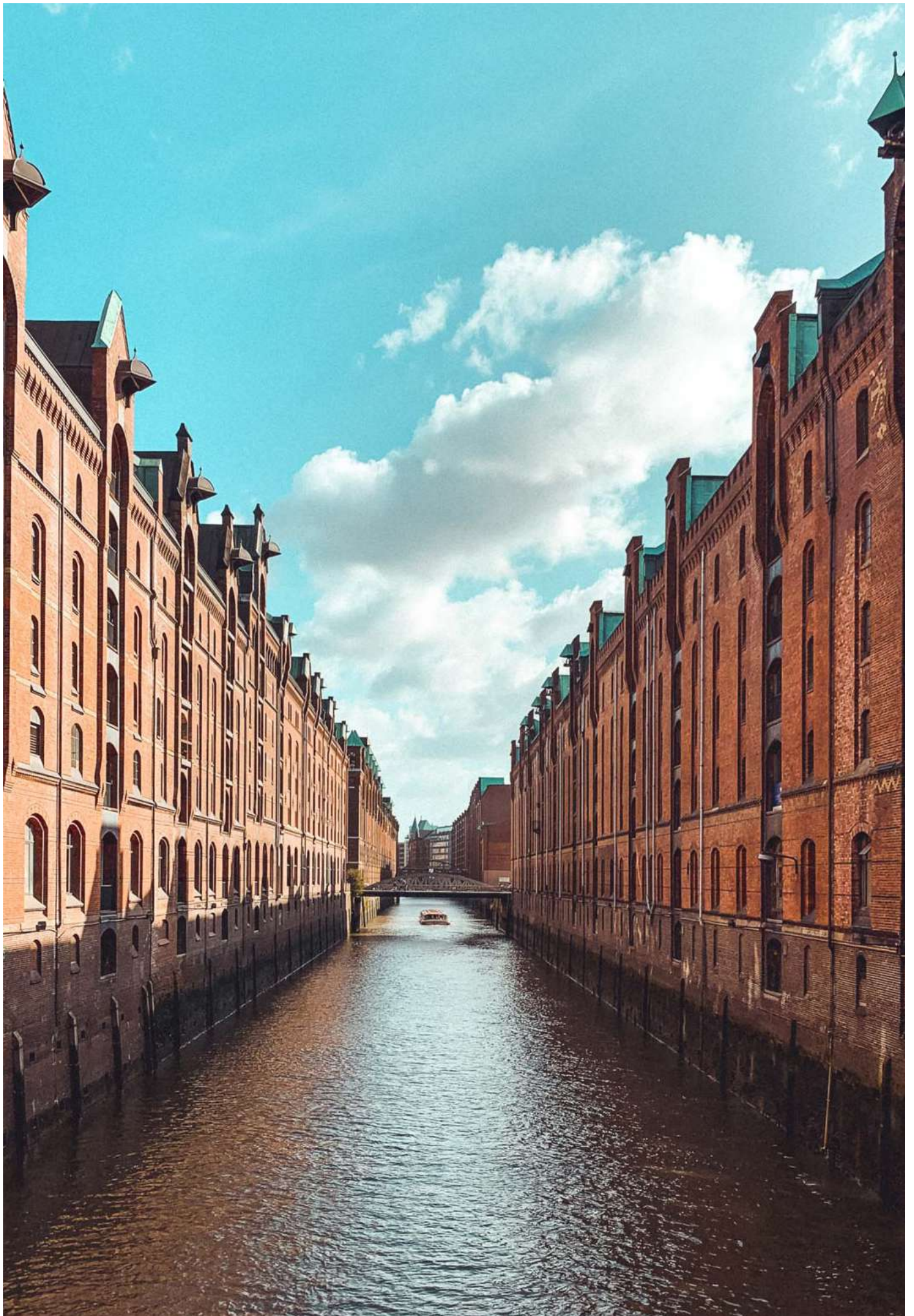
$$\text{Gewerbesteuerbetrag} = 3,5 \% \text{ des Gewinns} * \text{Hebesatz}$$

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.







ADIAN

Black V

1



LUKINSKI

REAL ESTATE INVESTMENT HAMBURG

office@lukinski.com

Lukinski Real Estates USA

New York +1 (0) 646 547 1187

Los Angeles: +1 (0) 310 492 9668

Lukinski Real Estates EU

Berlin: +49 (0) 30 398 204 202

Cologne: +49 (0) 221 165 323 72

London: +44 (0) 20 3475 9225