

# **Selbstgenutzte Immobilien: Lohnt sich das steuerlich?**

**Eine abbezahlte und selbst genutzte Immobilie eignet sich als gute Altersvorsorge für Selbständige. Welche steuerlichen Vorteile ergeben sich beim Kauf einer selbstgenutzten Immobilie?**

Der Kauf einer Immobilie zur Selbstnutzung kann steuerlich interessant sein. Zum einen können laufende Kosten abziehbar sein. Zum anderen können beispielsweise bei einer selbstgenutzten Denkmalimmobilie 90% der Sanierungs- und Instandhaltungskosten über 10 Jahre abgeschrieben werden.

**Welche Kosten lassen sich in der Einkommenssteuererklärung absetzen?**

In der Einkommensteuererklärung lassen sich haushaltsnahe Dienstleistungen, also auch Handwerkerleistungen, absetzen. 20% der Arbeitskosten – maximal jedoch 6.000 € – werden berücksichtigt. Der Abzug mindert die Steuerlast damit um 1.200 €.

Zudem lassen sich die anteiligen Kosten der Immobilie abziehen, wenn ein Raum als Arbeitszimmer genutzt wird.

Ob die Anschaffungskosten einer “normalen” Immobilie absetzbar sind, entscheidet die konkrete Konstellation.

**Kann es als Selbständiger sinnvoll sein wegen steuerlicher Vorteile eine selbstgenutzte Immobilie zu kaufen?**

Die Beantwortung dieser Frage hängt stark vom Einzelfall ab. In bestimmten Konstellationen kann es auch wegen steuerlicher Vorteile sinnvoll sein, eine selbstgenutzte Immobilie zu kaufen, zum Beispiel wenn höhere Erhaltungsaufwendungen anstehen oder hohe Kreditzinsen anfallen und die selbständige

Person derzeit einen hohen Steuersatz hat.

**Ist eine teilgewerbliche Nutzung beispielsweise eine gute Idee? Zum Beispiel als Fotograf das Foto-Studio in der eigenen Wohnung zu haben oder als UnternehmerIn das eigene Büro?**

Auf den ersten Blick scheint eine teilgewerbliche Nutzung eine gute Idee zu sein: Es ist keine Miete zu zahlen und stattdessen kann eigenes Vermögen aufgebaut werden. Zudem sind auch die laufenden Kosten dem betrieblichen Anteil entsprechend dauerhaft abziehbar. Es kann jedoch steuerliches Betriebsvermögen entstehen. Dies ist nicht immer gewollt.

**Was spricht gegen den Kauf einer Immobilie aus steuerlichen Gründen?**

Wird eine Immobilie später verkauft oder scheidet der bzw. die Selbständige aus dem Berufsleben aus und hatte die Immobilie dem Betrieb zugeordnet, drohen hohe Steuernachzahlungen. Denn das Betriebsvermögen wird dann in das Privatvermögen überführt und der berufliche Anteil wird vom Finanzamt als fiktiver Erlös gesehen.

*Stefan Heine ist CEO von smartsteuer und gelernter Rechtsanwalt und Fachanwalt für Steuerrecht. [smartsteuer](#) digitalisiert einen der analogsten Prozesse Deutschlands: Die Steuererklärung. smartsteuer ist der führende Anbieter für Online-Steuererklärungen und wurde mehrfach Testsieger in unabhängigen Studien von Steuer-Software. Das Unternehmen ist seit 2010 am Markt und hat seinen Nutzer:innen schon zu mehr als 1,5 Milliarden Euro an Steuererstattungen verholfen. Die 38 Mitarbeitenden arbeiten remote und von Hannover aus. Die smartsteuer GmbH ist eine Tochter der Haufe Gruppe.*