Schweizer Kunden

Hilfreiche Informationen beim Immobilienkauf

RE/MAX

Die Marke RE/MAX

RE/MAX ist ein Franchise-Unternehmen in über 100 Ländern und weltweiter Marktführer in der Immobilienbranche.

Profitieren auch Sie von dem RE/MAX Maklernetzwerk und unserer Zusammenarbeit, insbesondere mit unseren Partnerbüros in der Schweiz.

Die Kraft der starken Marke und das überproportionale Wachstum von RE/MAX in Europa bieten für Verkäufer, Käufer, Vermieter und Mieter beste Perspektiven. Dadurch haben unsere Kunden mehr Marketing und einen größeren Interessenten- und Objektpool. Ein unschlagbarer Vorteil, insbesondere bei Geschäften, die Grenzen von Städten, Ländern oder gar Kontinenten überschreiten.

Da alle Büros und Makler rund um den Globus dem Code of Ethics verpflichtet sind, können sich Kunden darauf verlassen, in jedem RE/MAX-Büro denselben hohen Standard bezüglich Professionalität und Service vorzufinden.

+ 110 Länder
+ 44 Sprachen
+ 8.300 Büros weltweit

Aufenthaltsgenehmigung

Es gibt keine Beschränkung für Schweizer Staatsbürger eine Immobilie in Deutschland zu erwerben.

Schweizer Bürger genießen ebenfalls Freizügigkeit innerhalb der Europäischen Union und müssen sich nach der Einreise bei der Ausländerbehörde innerhalb von drei Monaten anmelden.

Die zuständige Behörde in Waldshut-Tiengen ist das Landratsamt, Kaiserstraße 110 in Waldshut, Telefon 07751/86-0, www.landkreis- waldshut.de.

Sie benötigen weder ein Visum noch eine Arbeitsgenehmigung, aber weiterhin einen (deklaratorischen) Aufenthaltstitel und müssen einen solchen beantragen.

Dazu sind in der Regel folgende Unterlagen erforderlich:

- Anmeldung bei der Meldebehörde
- Antrag auf Erteilung eines Aufenthaltstitels bei derAusländerbehörde
- Vorlage von Pass oder Personalausweis
- 1 biometrietaugliches Passfoto (Infos unter www.landkreis-waldshut.de)
- Arbeitnehmer brauchen eine Arbeitgeberbescheinigung
- Selbständige legen die Gewerbeanmeldung vor
- Rentner legen den letzten Bescheid vor

Alle müssen eine für Deutschland gültige Krankenversicherung vorweisen.

Sind Sie bereits im Besitz eines solchen Aufenthaltstitels und ziehen Sie zu uns in den Landkreis, benötigten Sie nur eine Anmeldung bei der Meldebehörde.

Quelle: Landratsamt Waldshut

Die Anschaffungskosten einer Immobilie in Deutschland

Wenn Sie in Deutschland eine Immobilie erwerben, fallen folgende Kosten an:

Kaufnebenkosten (ca. 10 % des Kaufpreises)

- Grunderwerbsteuer (in Baden-Württemberg 5% des Kaufpreises)
- Notar etwa 1%
- Eintragung im Grundbuch etwa 0,5 %
- Maklerprovision Ø 3,57 %

Beispielrechnung:

Kaufpreis		200.000,- Euro
Notar/Grundbuchamt	1,5 %	3.000,- Euro
Grunderwerbsteuer	5,0 %	10.000,- Euro
Maklerprovision	3,57 %	7.140,- Euro
Gesamt		220.140,- Euro

Das Eigenkapital sollte zum Erwerb einer Immobilie etwa 10 - 20 % des Kaufpreises betragen. Zu empfehlen sind mehr als 30 % für eigengenutzte Immobilien.

In aller Regel kann ein Vorbezug der Pensionskasse erfolgen. Hier sollten Sie im Vorfeld klären, wie die Situation bei einem Verkauf gemeinsam mit dem Partner aussieht. Übrigens werden diese Gelder als Eigenkapital angerechnet.

Eine Finanzierung über eine Deutsche Bank in Schweizer Franken ist möglich.
Wir vermitteln Ihnen gerne einen kompetenten Ansprechpartner.

Steuern

Einkommensteuer

Die Einkommensteuerpflicht ist in § 1 des Einkommensteuergesetzes (EStG) geregelt. Danach ist unbeschränkt einkommensteuerpflichtig, wer in Deutschland einen Wohnsitz hat und sich dort mehr als 6 Monate im Jahr aufhält. Die Staatsangehörigkeit ist ohne Bedeutung. Kurzfristige Unterbrechungen des Aufenthalts im Inland werden hierbei nicht berücksichtigt.

Selbstbezieher

Dies bedeutet: wenn Sie sich ständig in Deutschland aufhalten – etwa mehr als 180 Tage im Jahr – müssen Sie Ihre gesamten Einkünfte hier versteuern. Diese Situation kann – insbesondere bei Rentnern und Familien mit vielen Kindern – durchaus Vorteile mit sich bringen. Berechnen können Sie das ganze unter https://www.bmf- steuerrechner.de.

Grenzgänger, welche ihren Arbeitsplatz in der Schweiz haben und den Wohnort in Deutschland, bekommen die Quellensteuer (4,5 %) direkt vom Bruttolohn abgezogen, diese Steuer wird dann durch den Arbeitgeber an das kantonale Steueramt abgeführt.

Deutschland und die Schweiz haben ein Abkommen zur Verhinderung der Doppelbesteuerung von Einkünften, deshalb muss bis im Mai des Folgejahres eine Einkommensteuererklärung beim Wohnsitzfinanzamt gemacht werden. Dann wird vom gesamten zu versteuernden Einkommen die einbehaltene Quellensteuer auf die Einkommensteuer angerechnet.

Wenn Sie die Wohnung oder das Haus nur zeitweise, z.B. als Ferienwohnung nutzen, unterliegen Sie weiterhin der Einkommensteuerpflicht in der Schweiz.

Einen Mietwert für eigengenutzte Immobilien ist in Deutschland nicht festgesetzt, somit wird die Wohnung/ das Haus nicht steuerlich erfasst.

Ein Veräußerungsgewinn (Spekulationssteuer) ist bei selbstgenutzten Immobilien bereits nach drei Jahren steuerfrei.

Steuern für Rentner

Rentner genießen Vorteile gegenüber anderen Steuerpflichtigen.

Besteuerung der Rentner:
Das Alterseinkünftegesetz betrifft in Deutschland lebende Rentner.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte muss gemäß des Renteneintrittsalters bis zu folgendem Prozentsatz als Ertragsanteil versteuert werden.

vor 2006:	50%
2006:	52%
2007:	54%
2008:	56%
2009:	58%
2010:	60%
2011:	62%
2012:	64%
2013:	66%
2014:	68%
2015:	70%
2016:	72%
2017:	74%
2018:	76%
2019:	78%
2020:	80%
2021:	82 %
2022:	84 %
2023:	86 %
2024:	88%
2025:	90 %
bis 2040:	100%

Die Prozentzahl bezeichnet den Ertragsanteil, welcher besteuert wird, dieser steigt bis 20140 um jährlich 2%.

Quelle: Bundesfinanzministerium

Steuern für Investoren

Verluste aus Vermietung und Verpachtung

Beschränkt einkommensteuerpflichtig ist, wer keinen Wohnsitz und keinen gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland hat, jedoch Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Deutschland erzielt. versteuert. Auch einen Grundfreibetrag gibt es nicht. Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (V&V) werden über eine Einnahmen- Überschussrechnung ermittelt (siehe Beispiel).

Als Werbungskosten werden Ausgaben berücksichtigt, die im Zusammenhang mit der Immobilie stehen. Hierzu gehören Fremdkapitalszinsen für die Aufnahme eines Darlehens.

Anschaffungs- und Herstellungskosten können nicht sofort in vollem Umfang, sondern nur anteilig durch planmäßige Abschreibung abgezogen werden.

Grundlage für die Ermittlung der Abschreibungen sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten des Gebäude(teils). Grund und Boden kann nicht abgeschrieben werden. Der Abschreibungssatz beträgt 2 %.

Ausländische Investoren haben für die Immobilieneinkünfte eine Einkommensteuererklärung einzureichen.

Die Höhe der Steuer bemisst sich nach der Höhe der Mieteinnahmen (Progression).

Verluste aus dem Vermietungsgeschäft können ein Jahr zurückgetragen; abgezogen und vorgetragen werden. Auch ein beschränkter Verlustrücktrag ist möglich.

Wird die Immobilie nach Ablauf der Spekulationsfrist (zehn Jahre) verkauft, so bleibt der Veräußerungsgewinn steuerfrei.

Wichtig: Kontaktieren Sie einen Steuerberater, bevor Sie eine Immobilie zur Vermietung erwerben! Wir können und dürfen Sie diesbezüglich nicht beraten! Gerne vermitteln wir Ihnen kompetente Ansprechpartner.

Beispiel
(beschränkt steuerpflichtig, d.h. Wohnsitz weiterhin in der Schweiz)

Kauf eines Mehrfamilienhauses	300.000,- Euro
Monatliche Miete	1.500,- Euro
Aufgenommenes Darlehen	200.000,- Euro
Zinssatz	3 %
Grundstückswert	45.000,- Euro
AfA	2 %
Betriebskosten (circa)	4.500,- Euro
Sonstige Werbungskosten (circa)	1.000,- Euro

Kaufpreis - Gebäudewert	255.000,- Euro
Einnahmen: jährliche Miete	18.000,- Euro

Ermittlung Werbungskosten

Afa	5.100,- Euro
Zinsen	6.000,- Euro
BKO	4.500,- Euro
Sonstige Werbungskosten	1.000,- Euro
Aufwand : Werbungskosten	16.600,- Euro

Jahresmiete	18.000,- Euro
- Werbungskosten	16.600,- Euro
= Überschuss	1.400,- Euro
daraus Steuern (circa 20 %)	280,- Euro im Jahr

Sonstige Steuern

Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine Steuer auf das Eigentum an Grundstücken und deren Bebauung (Substanzsteuer). Auf den von der Finanzbehörde festgestellten Einheitswert wird nach Feststellung des Grundsteuer-Messbetrags ein je Gemeinde individueller Hebesatz angewendet. Durch Anwendung verschiedener Hebesätze fällt die Grundsteuerbelastung trotz gleicher Einheitswerte in verschiedenen Gemeinden unterschiedlich hoch aus. Diese Steuer ist eine öffentliche Abgabe und ist daher auf den Mieter umlegbar wenn es denn im Mietvertrag vereinbart ist.

Die Höhe der Grundsteuer für Baden-Württemberg können Sie hier ermitteln:
https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/

Grundsätzlich ist es in der Stadt teurer als in den ländlichen Orten.

Zweitwohnungsteuer

Die Zweitwohnungsteuer ist als örtliche Aufwandssteuer eine reine Kommunalsteuer. Sie wird von der Gemeinde erhoben. In unserem Landkreis haben nur 17 von 32 Gemeinden eine Zweitwohnungssteuer. Besteuert wird das Innehaben einer Wohnung (Zweitwohnung) neben einer Hauptwohnung.

Die meisten Gemeinden bei uns erheben keine Zweitwohnungssteuer. Die wenigen Orte, die diese Abgabe erheben, haben meist recht niedrige Hebesätze. Meist liegen die jährlichen Aufwendungen unter 200,- Euro.

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer ist eine einmalige Steuer, die bei Kaufvertragsabschluss fällig wird. Sie beträgt in Baden-Württemberg 5,0 % aus dem Kaufpreis.

Wichtig: Kontaktieren Sie einen Steuerberater, bevor Sie eine Immobilie zur Vermietung erwerben! Wir können und dürfen Sie diesbezüglich nicht beraten. Gerne vermitteln wir Ihnen kompetente Ansprechpartner.

Wichtige Versicherungen

Haftpflichtversicherung

Eine private Haftpflichtversicherung kostet lediglich etwa 60,- Euro im Jahr und dürfte eigentlich selbstverständlich sein. Sollte ein Haftpflichtschaden durch Ihre selbstgenutzte Immobilie entstehen – z.B. ein Besucher verletzt sich, ist dieser Schaden durch die private Haftpflichtversicherung abgedeckt.

Für vermietete Wohnungen empfehlen wir den Abschluss einer Haus- und Grundstückshaftpflichtversicherung.

Einem Haus- und Grundbesitzer werden vom Gesetz sogenannte Verkehrssicherungspflichten auferlegt, die dem Schutz Dritter dienen. Dazu gehören vor allem die Reinigung und Beleuchtung des Anwesens und im Winter die Befreiung der Gehwege von Eis und Schnee (Streupflicht). Vernachlässigt der Haus- und Grundbesitzer diese Pflichten und kommt ein Dritter zu Schaden, haftet er. Der Hausbesitzer hat zudem auch dafür zu sorgen, dass sich sein Gebäude in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden.

Aufgrund der strengen Haftungsregelungen nach dem Gesetz und der Vielzahl der Risiken ist der Abschluss einer Haus- und Grundstückshaftpflicht für jeden Immobilien- und Grundstücksbesitzer unerlässlich, soweit die Immobilien vermietet werden. Die Kosten liegen bei jährlich etwa 25,- Euro pro Wohneinheit.

Gebäudeversicherung

Die Gebäudeversicherung ist ebenfalls recht günstig und beim Wohngeld (bei Eigentumswohnungen) inklusive. Der Verwalter ist übrigens verpflichtet eine solche abzuschließen.

Es können folgende Risiken alleine oder in Kombination versichert werden: Brand, Leitungswasser, Sturm und Hagel. Zusätzlich können weitere Elementarschäden mitversichert werden. Wobei es in den meisten Fällen eine extra Police benötigt.

Selbstverständlich ist diese ebenso wichtig für Hauskäufer. Sollte die Immobilie finanziert werden, so verlangen die Kreditinstitute diese Versicherung. Die jährliche Prämie liegt meist zwischen 150,- bis 600,- Euro für ein freistehendes Einfamilienhaus.

Wir vermitteln Ihnen gerne kompetente Berater für den Bereich Versicherungen!

Sonstiges

Mülltrennung

Zurzeit ist jeder in Deutschland lebende Bürger aufgefordert, seinen Müll bereits beim Wegwerfen zu sortieren.

Es gibt verschiedene Abfallarten: Papier, Glas, Kunststoffe, organische Abfälle, Metalle, Elektrogeräte, Sperrmüll.

Soweit hierfür jeweils gesonderte Müllsammelbehälter aufgestellt sind, muss man seinen Müll entsprechend getrennt darin entsorgen. Dafür zuständig ist der jeweilige Landkreis. In Waldshut-Tiengen sammeln das Altpapier und die Kartonage die Vereine ein. Außerdem gibt es eine kostenfreie, blaue Tonne, die regelmäßig geleert wird.

Glas sollte man am besten an die dafür aufgestellten Container bringen. Dort kann man die entsprechenden Flaschen und Gegenstände selber entsorgen.

Kunststoffe wie Verpackungen werden im „gelben Sack“ entsorgt – diese sind auf der Gemeinde oder auf dem Recyclinghof erhältlich.

Auch die Bioabfälle müssen seit 2015 getrennt werden. Ansonsten gibt es die Möglichkeit, diese selber auf den Recyclinghof zu bringen. Ab 2019 sollen auch wieder separate Biotonnen im Landkreis eingeführt werden.

Schrott (Metall) wird ebenfalls von den Vereinen abgeholt oder kann ebenso wie Elektrogeräte und Sperrmüll auf den Recyclinghof gebracht werden. Ebenso läuft es sich mit Holz.

Außerdem gibt es die Möglichkeit, diesen Abfall auf Abruf abholen zu lassen. Dazu bedarf es einer vollständig ausgefüllten Sperrmüllkarte, welche jedem Haushalt am Jahresanfang zur Verfügung gestellt wird.

Den Müllkalender und weitere Informationen gibt es übrigens unter:
www.abfall-landkreis-waldshut.de

Sonstiges

Auto und Führerschein

Wenn Sie länger als 3 Monate in Deutschland leben möchten, dann müssen Sie Ihren PKW ummelden. Zudem muss auch eine neue KFZ-Versicherung abgeschlossen werden, es sei denn Ihre Versicherung hat auch eine Niederlassung in Deutschland.

Zudem lassen Sie bitte innerhalb von 6 Monaten Ihren Führerschein umschreiben. Ihr Schweizer Führerschein bleibt auf dem Landratsamt verwahrt. Ansonsten verlieren Sie Ihre Fahrerlaubnis!

Zollbeschränkungen beim Umzug

Die Richtlinienfinden Sie hier: *www.zoll.de*

Notizen

Ihre Immobilienmakler für Waldshut-Tiengen und Umgebung

Bei uns kümmert sich ein ganzes Team um Ihre Anliegen.

RE/MAX Immobilienexperten
Freundliche Spezialisten
Hauptstraße 12, 79761 Tiengen

E freundliche.spezialisten@remax.de
T +49 (0) 7741 5556

DIE WELT
Januar 2020
DIE BESTEN IMMOBILIENMAKLER
TESTSIEGER
– RE/MAX –
Im Test:
10 Makler in Waldshut-Tiengen
Deutsche Markenallianz GmbH
Ressort Immobilien
www.d-ma.immobilien

FOCUS
TOP
IMMOBILIEN MAKLER
2021
WALDSHUT-TIENGEN
FOCUS 15/2021
IN KOOPERATION MIT
statista

RE/MAX

www.remax-waldshut.de

Jeder RE/MAX-Lizenznehmer und RE/MAX-Franchisenehmer ist jeweils ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.
Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der Daten und Zahlen.