

Dipl. Finanzwirt (FH)
KARL BERGBAUER
Steuerberater • vereid. Buchprüfer



KARL BERGBAUER • Rodinger Straße 19 • 93413 Cham

Freiberufliche Steuerberater
Tobias Bergbauer Dipl. Betriebswirt (DH)

Angestellte Steuerberater
Ingrid Puchta Sabrina Kuen

Telefon: 09971 / 85 12 – 0
Telefax: 09971 / 85 12 – 102
E-Mail: info@stk-bergbauer.de
Internet: www.bergbauer-steuerkanzlei.de

Welche Aufwendungen können Sie als Vermieter von Immobilien steuerlich geltend machen?

Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,

in Deutschland wird etwa die Hälfte des Vermögens in Immobilien angelegt, möglicherweise gehören auch Sie zum Kreis der Hausbesitzer und Vermieter. Der Trend zum „Betongold“ ist ungebrochen, da es eine stabile, langfristige Rendite verspricht. Vermieten Sie Ihre Immobilie im Rahmen Ihres privaten Vermögens, erzielen Sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, die der Einkommensteuer unterliegen. Ist die Immobilie Teil eines unternehmerischen Vermögens, werden Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt. Hier kann es dann noch zu einer zusätzlichen Belastung mit Gewerbesteuer kommen.

Egal welcher Einkunftsart die Erträge aus Ihrer Immobilie zuzuordnen sind, viele Ihrer Aufwendungen können sich als Werbungskosten oder Betriebsausgaben steuermindernd auswirken. Für vermietete Immobilien haben Sie außerdem die Möglichkeit, sog. Abschreibungen in Anspruch zu nehmen.

Bei Aufwendungen für Sanierungen und Reparaturen stellt sich immer die Frage, ob sofort abziehbarer Aufwand vorliegt oder nachträgliche Herstellungskosten, die über einen längeren Zeitraum abgeschrieben werden müssen. Hier müssen Sie Detailregeln beachten, um Steuernachzahlungen zu vermeiden.



Mit Hilfe unserer **Infografik auf der nächsten Seite** erhalten Sie einen Überblick, was bei der Vermietung von Immobilien steuerlich zu beachten ist und welche Kosten wie geltend gemacht werden können. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Welche Aufwendungen können Sie als Vermieter von Immobilien steuerlich geltend machen?

Nutzen Sie steuerliche Vergünstigungen rund um die Vermietung Ihrer Immobilien!

Gehört Ihre vermietete Immobilie zum Privatvermögen?

Sie erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

- Mit den daraus resultierenden Einnahmen sind Sie **nur einkommensteuerpflichtig**.
- Sie können Ihre Gewinne relativ einfach durch eine **Einnahmenüberschussrechnung** ermitteln.

Ist Ihre vermietete Immobilie Teil eines Betriebsvermögens?

Sie erzielen Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

- Sie sind **einkommen- und gewerbesteuerpflichtig**.
- Sie können die **Gewerbsteuer** zumindest teilweise auf die Einkommensteuer **anrechnen**.
- Die **Gewinnermittlung** richtet sich nach den Vorschriften für den Betrieb, eine **Bilanzierungspflicht** ist möglich.

Sie können als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben geltend machen:

- **Abschreibungen** von jährlich
 - 3 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten bei Gebäuden im Betriebsvermögen, die nicht Wohnzwecken dienen (für eine Nutzungsdauer von 33,3 Jahren)
 - 2 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten für nach 1924 fertiggestellte Gebäude (50 Jahre lang) und 2,5 % für bis 1924 fertiggestellte Gebäude (40 Jahre lang)
 - 9 % für Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen an Baudenkmalern und bei Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten in den ersten acht Jahren und 7 % in den anschließenden vier Jahren
 - Abschreibungen sind nur vom Gebäude möglich; der Grund und Boden wird mangels Abnutzung nicht abgeschrieben.
- **Ausgaben für Arbeitsmittel** (z.B. Gartengeräte) bei Nettopreisen bis 800 € sofort als Werbungskosten, ansonsten über die Nutzungsdauer
- **Fahrtkosten** im Zusammenhang mit der Verwaltung der Immobilie
- **Ausgaben für Zeitungs- und Internetanzeigen** zur Mietersuche
- **laufende Instandhaltungs- und Reinigungskosten** (auch für Außenanlagen)
- **Grundsteuer**
- **Schuldzinsen für die Finanzierung**

Gefahren einer (verbilligten) Vermietung an Verwandte

Verträge sollten wie unter Fremden üblich gestaltet sein, sonst geht das Finanzamt davon aus, dass Sie versuchen, der Steuerzahlung zu entgehen. Auch kann es, abhängig von der Miethöhe, Ihren Werbungskostenabzug kürzen (siehe Infografik zu diesem Thema).

Allgemein akzeptiert wird:

- Mietvertrag zwischen Eltern und Kindern, wenn die Kinder die Miete aus der Unterhaltssumme zahlen.
- Bei ausschließlich wechselnder Vermietung an Feriengäste geht das Finanzamt ohne weitere Prüfung von einer sog. Überschusserzielungsabsicht aus.

Vermietung einer Ferienwohnung

Grundsätzlich erkennt das Finanzamt Verluste dann an, wenn aus der Vermietung der Ferienwohnung auf Dauer ein Überschuss erzielt wird (siehe Infografik zu diesem Thema).

Bei weiter gehenden Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Bei weiteren Fragen können Sie gerne einen Termin mit uns vereinbaren.