

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** überblicken Sie schnell, 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!

Ihre vermietete Immobilie gehört zu Ihrem 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.

Ihre vermietete Immobilie ist 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 Baudenkmälern 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**

Für neu gebaute bzw. im Jahr der Fertigstellung erworbene **Wohnimmobilien, deren Bau zwischen dem 01.10.2023 und dem 30.09.2029 begonnen hat**, gibt es eine **Sonderabschreibung** von 5 % der Kosten jährlich – ab dem zweiten Jahr je nur noch vom Restwert (sog. degressive Abschreibung).

Vermietung einer Ferienwohnung

Das Finanzamt erkennt die Verluste dann an, wenn aus der gelegentlichen Vermietung der Ferienwohnung auf Dauer ein Überschuss erzielt wird (siehe Infografik zu diesem Thema). Ist die Vermietung an Feriengäste auf Dauer angelegt, wird die Gewinnerzielungsabsicht nicht geprüft.

Vorsicht bei (verbilligter) 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 werden Mietverträge zwischen Eltern und Kindern, wenn die Kinder die Miete aus der Unterhaltssumme zahlen.

Wir stehen gerne zu Ihrer Verfügung

Bei weiteren Fragen rund um Ihre Immobilie können Sie gern einen Termin mit uns vereinbaren.