

Steuertipps für
Immobilien

Das Steuer-1×1 für alle Immobilien



Steuertipps für Immobilien

Inhalt

Einführung	4
Steuervorteile für Ihr Eigenheim	5
Steueranrechnung für Handwerkerleistungen	6
Häusliches Arbeitszimmer	7
Steuervergünstigungen für Baudenkmale	9
Außergewöhnliche Belastung für Renovierungs- und Umbaumaßnahmen	11
Untervermietung eines Raumes im Eigenheim	11
Was kann nicht abgezogen werden?	12
Steuer 1×1 für vermietete Immobilien	13
Allgemeines zur Vermietung und Verpachtung	13
Zufluss- und Abflussprinzip bei Einnahmen und Werbungskosten	14
Ausnahme bei regelmäßig wiederkehrenden Einnahmen und Werbungskosten	14
Besonderheiten bei der Erfassung von Mieteinnahmen	15
Besonderheiten bei der Erfassung von Werbungskosten	17
Typische Werbungskosten bei Vermietung einer Immobilie	18
Ermittlung der Abschreibung für eine vermietete Immobilie	20
Immobilienkauf: Vorsicht vor anschaffungsnahen Herstellungskosten	23
Sonderfall: Verbilligte Vermietung	25
Nachträglichen Schuldzinsenabzug	25
Umsatzsteuerpflichtige Vermietung	26
Privates Veräußerungsgeschäft oder Spekulationsgeschäft	27
Schlussbemerkungen	29

Steuertipps für
Immobilien

Einführung

Immobilien gelten immer noch als eine der sichersten Formen von Wertanlagen. Nicht nur deshalb ist der Kauf einer eigenen Immobilie, wie einer Wohnung oder einem Haus, für viele Menschen ein Ziel im Leben. Haben Sie das Glück, gute Zinsen für einen Kredit zu erhalten oder genug Kapital zur Verfügung zu haben, steht dem Kauf einer Immobilie fast nichts mehr im Weg.

Trotz der aktuell hohen Immobilienpreise in vielen Gegenden, lohnt sich die Investition langfristig. Auch steuerlich ergeben sich zahlreiche Vorteile für Eigentümer von Immobilien. Dabei spielt es keine Rolle, ob ein Haus oder eine Wohnung als Eigenheim genutzt oder vermietet wird. In beiden Fällen gibt es Steuersparmöglichkeiten, die wir Ihnen in diesem eBook vorstellen werden.

Von Steuervorteilen profitieren Sie als Immobilieneigentümer nur, wenn Sie die Ausgaben, die Sie im Zusammenhang mit Ihrer Immobilie haben, dem Finanzamt in einer Einkommensteuererklärung präsentieren.

Mithilfe der Online-Steuererklärung von smartsteuer nutzen Sie die volle Bandbreite an Steuersparmöglichkeiten rund um Ihre Immobilie. Selbst wenn Sie Laie im Thema Steuern sind, kommen Sie mit diesem eBook kombiniert mit der Online-Steuererklärung von smartsteuer zum gewünschten Ziel, die optimalen Steuerersparnisse mitzunehmen. Viel Erfolg als Immobilieneigentümer bei der Umsetzung unserer Steuerspar-Strategien!



Steuervorteile für Ihr Eigenheim

Was viele Eigentümer von Eigenheimen nicht wissen. Sie haben die Möglichkeit, das Finanzamt an den Kosten für Ihr Eigenheim zu beteiligen. Für bewohnte Immobilien gibt es diese Möglichkeiten:

Handwerkerleistungen

Wird ein Handwerker in Ihrem Privathaushalt tätig, rechnet das Finanzamt auf Antrag 20 % der Arbeitsleistung, maximal 1.200 € pro Jahr, auf Ihre persönliche Einkommensteuerschuld an.

Dienstleistungen

Beauftragen Sie einen selbstständigen Dienstleister mit Arbeiten in Ihrem Privathaushalt, wie zum Beispiel ein Fensterputzdienst, ein Pflegedienst oder eine Haushaltshilfe können Sie eine Steueranrechnung auf Ihre persönliche Einkommensteuer von 20 %, maximal 4.000 € pro Jahr beantragen.

Arbeitszimmer

Arbeitnehmer und Selbstständige können unter bestimmten Voraussetzungen die Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer steuersparend absetzen.

Denkmalschutz

Die Aufwendungen für Baumaßnahmen denkmalgeschützter Gebäude dürfen zehn Jahre lang jährlich mit bis zu 9 % pro Jahr wie Sonderausgaben geltend gemacht werden.

Außergewöhnliche Belastung

Müssen Sie eine Immobilie nach einer Naturkatastrophe sanieren lassen oder sind Umbaumaßnahmen wegen einer Behinderung notwendig, kommt steuerlich ein Abzug außergewöhnlicher Belastungen in Betracht.

Untervermietung

Bei der Untervermietung einzelner Räume des Eigenheims bleiben Einnahmen bis zu 520 € pro Jahr steuerfrei.

Sie sehen also schon an dieser Kurzübersicht, dass Sie auch für Ihr Eigenheim von Steuervergünstigungen profitieren können. Entscheidend ist allerdings, dass Sie sich an ein paar Regeln halten, die wir Ihnen im Laufe des Buches näher erläutern werden.

Steueranrechnung für Handwerkerleistungen

Beauftragen Sie einen Handwerker mit Handwerkerleistungen in Ihrem privaten Haushalt, können Sie im Rahmen Ihrer Einkommensteuererklärung 20 % der Arbeitsleistung geltend machen, ohne Waren- und Materialkosten, maximal 1.200 € pro Jahr. Diese Steuervergünstigung gilt für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Neubaumaßnahmen und bezuschusste Baumaßnahmen sind laut [§ 35a Abs. 3 EStG](#) von dieser Vergünstigung ausgeschlossen.

Damit es mit der Steuerentlastung klappt, müssen Sie im Besitz einer Handwerkerrechnung sein und sollten die Handwerker nicht bar, sondern per Überweisung bezahlt haben. Die Rechnung und den Kontoauszug müssen Sie dem Finanzamt aber nur vorlegen, wenn es diese Nachweise extra anfordert.

Gestaltungstipp zu Neubaumaßnahmen

Zu den nicht begünstigten Neubaumaßnahmen gehören nur die Arbeiten im Zusammenhang mit der Errichtung eines Haushalts bis zu dessen Fertigstellung. Fertigstellung beschreibt die Maßnahmen, die erfolgen müssen, bis das Eigenheim bezugsfertig ist. Das bedeutet im Klartext: Lassen Sie beim Bau eines Hauses den Dachgeschoß- oder Kellerausbau vorerst weg, ziehen in das Eigenheim ein und lassen diese Ausbauarbeiten anschließend verrichten, winkt Ihnen eine Steueranrechnung.

Nach einer Entscheidung vom BFH (BFH Urteil vom 06.11.2014 - VI R 1/13, veröffentlicht am 28.01.2015) können auch Schornsteinfegerleistungen und Aufwendungen für Mess- und Überprüfungsarbeiten von Feuerstätten wieder als Handwerkerleistungen angesetzt werden.

Beispiel:

Sie lassen sich ein Haus bauen. Der Dachgeschoßausbau kostet 6.000 €. Sie lassen den Ausbau in Variante a) noch vor Fertigstellung oder in Variante b) erst nach Bezug des Hauses verrichten.

	Variante a: Dachgeschoßausbau bis Fertigstellung	Variante b: Dachgeschoßausbau nach Fertigstellung
Steueranrechnung	0 €	1.200 €
Begründung	Neubaumaßnahme	Keine Neubaumaßnahme

Die Steueranrechnung für Handwerkerleistungen kann jedoch nicht genutzt werden, wenn öffentliche Förderungen wie zinsverbilligte Darlehen (z.B. KfW-Darlehen) oder steuerfreie Zuschüsse für die Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.

Häusliches Arbeitszimmer

Eine weitere Möglichkeit, das Finanzamt an den Ausgaben für eine eigene Immobilie zu beteiligen, ist die steuerliche Berücksichtigung eines häuslichen Arbeitszimmers. Stellt das Arbeitszimmer den Mittelpunkt Ihrer gesamten beruflichen und betrieblichen Tätigkeit dar, gilt Folgendes:

Mittelpunkt: Werden die qualifizierten Arbeiten alle in dem häuslichen Arbeitszimmer erledigt und haben Sie keinen anderen Arbeitsplatz, dürfen alle auf den beruflich genutzten Raum entfallenden Ausgaben steuerlich geltend gemacht werden.

Jahrespauschale: Ab 2023 kann die Jahrespauschale von 1.260 € genutzt werden. Sie wird nur für die vollen Monate angesetzt, in denen das Arbeitszimmer der Mittelpunkt der Tätigkeit war.

Die steuerlich abziehbaren Arbeitszimmerkosten ermitteln Sie in drei einfachen Schritten:

Schritt 1: Ermitteln Sie die Gesamtkosten, die für Ihre Immobilie angefallen sind. Dazu gehören zum Beispiel Miete, sowie Neben- und Heizkosten.

Schritt 2: Ermitteln Sie den prozentualen Anteil des Arbeitszimmers im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche: Formel: Fläche des Arbeitszimmers teilen durch die Gesamtwohnfläche x 100.

Schritt 3: Ermitteln Sie anhand der Ergebnisse aus Schritt 1 und 2 die abziehbaren Arbeitszimmerkosten.

Praxis-Tipp

Anschaffungskosten für eine selbstgenutzte Immobilie dürfen grundsätzlich nicht abgeschrieben werden. Benutzen Sie jedoch aus beruflichen oder betrieblichen Gründen ein häusliches Arbeitszimmer, können Sie dafür eine sogenannte anteilige Abschreibung ermitteln. So können Sie im Rahmen Ihrer Werbungskosten das häusliche Arbeitszimmer anteilig mit angeben.

Beispiel

Sie lassen sich ein Haus bauen. Die Anschaffungskosten für das Gebäude, ohne Anschaffungskosten für Grund und Boden, betragen 100.000 €. Der Anteil des Arbeitszimmers an der Gesamtwohnfläche beträgt 10 %. Das Eigenheim war am 13. Januar bezugsfertig.

Beispiel

Anschaffungskosten für das Gebäude	100.000 €
2% = Jahresabschreibung ⇒ davon 10% = Werbungskostenabzug bzw. Betriebsausgabenabzug	200 € (100.000 € x 2% = 2000 € x 10%)

Wäre die Bezugsfertigkeit nicht im Januar gewesen, sondern erst im Mai, würde die Jahresabschreibung im Bezugsjahr nur 133 € betragen (200 € x 8/12).

Ein häusliches Arbeitszimmer muss nahezu ausschließlich für berufliche Zwecke genutzt werden. Eine Arbeitsecke im Flur oder ein abgetrennter Bereich im Wohnzimmer stellen nach Auffassung der Finanzverwaltung leider kein steuerlich abzugsfähiges Arbeitszimmer dar.

Steuervergünstigungen für Baudenkmale

Haben Sie die Wahl zwischen dem Kauf einer herkömmlichen Immobilie und einem Baudenkmal und die geplanten Renovierungsarbeiten sind in etwa gleich hoch, sollten Sie beim Baudenkmal zuschlagen. Denn obwohl Sie diese denkmalgeschützte Immobilie zu eigenen Wohnzwecken nutzen, sind bestimmte Baumaßnahmen steuerlich begünstigt. Für folgende Baumaßnahmen dürfen die Ausgaben je nach Beginn der Baumaßnahme verteilt über zehn Jahre als Sonderausgaben berücksichtigt werden:

- Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind.
- Baumaßnahmen an Gebäuden, die zwar selbst keine Baudenkmale sind, aber die innerhalb eines Denkmalbereichs liegen. Begünstigt sind hier Ausgaben, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes des Denkmalbereichs erforderlich sind.

i Praxis-Tipp

Voraussetzung für den Sonderausgabenabzug für Renovierungsarbeiten an einem zu Wohnzwecken genutzten Baudenkmal ist die Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde, dass die Renovierungskosten für die sinnvolle Nutzung als Baudenkmal notwendig waren.

Die jährliche AfA für Baumaßnahmen zur Erhaltung oder zur sinnvollen Nutzung von Objekten im Sinne dieser Vorschrift, beträgt für Baumaßnahmen im Jahr der Herstellung und in den folgenden neun Jahren jeweils 9 %.

i Beispiel:

Sie renovieren ein Denkmal, das Sie zu eigenen Wohnzwecken nutzen. Die Renovierungskosten betragen 100.000 €. Die Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde liegt vor. Von diesen 100.000 €, dürfen Sie zehn Jahre lang jährlich 9 % wie Sonderausgaben steuerlich geltend machen.

Jahr 1	Sonderausgaben 9 % von 100.000 €	9.000 €
Jahr 2	Sonderausgaben 9 % von 100.000 €
.....	9.000 €
Jahr 10	Sonderausgaben 9 % von 100.000 €	9.000 €

Außergewöhnliche Belastung für Renovierungs- und Umbaumaßnahmen

Renovierungsarbeiten und Umbaumaßnahmen am Eigenheim können auch als außergewöhnliche Belastung abgezogen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Schäden an Ihrem Eigenheim sind durch ein „unabwendbares“ Ereignis entstanden, beispielsweise durch Brand, Hochwasser, Sturm, Hagel, Erdbeben, Blitzeinschlag, Erdbeben, Schnee oder durch einen Lawinenabgang.
- Sie sind behindert und müssen zur behindertengerechten Nutzung Ihres Eigenheims Umbaumaßnahmen vornehmen.

Praxis-Tipp

Eine außergewöhnliche Belastung wird abhängig von Ihrem Familienstand und von der Höhe Ihrer Einkünfte um eine zumutbare Eigenbelastung gemindert, **§33 Abs. 3 EStG**. Der Betrag, der über dem Zumutbaren liegt, ist letztlich als außergewöhnliche Belastung abziehbar.

Untervermietung eines Raumes im Eigenheim

Werden Teile einer selbstgenutzten Eigentumswohnung, eines selbstgenutzten Einfamilienhauses oder insgesamt selbstgenutzten anderen Hauses vorübergehend vermietet und übersteigen die Einnahmen hieraus nicht 520 € pro Kalenderjahr, kann aus Vereinfachungsgründen von der Besteuerung der Einkünfte abgesehen werden.

Beispiel

Sie vermieten einer Musikband für 40 € im Monat einen Hobbyraum im Keller Ihres Hauses. Da die Einnahmen aus dieser Untervermietung unter 520 € pro Jahr liegen, müssen Sie diesen Zusatzverdienst nicht in der Steuererklärung angeben und auch nicht versteuern.

Was kann nicht abgezogen werden?

Da Sie bei Selbstnutzung Ihres Eigenheims keine Vermietungseinnahmen erzielen, dürfen die Kosten für den Kauf der Immobilie normalerweise steuerlich nicht geltend gemacht werden. Insbesondere der Abzug folgender Ausgaben ist steuerlich grundsätzlich nicht zulässig:

i Diese Kosten sind steuerlich beim Eigenheim nicht ansetzbar

Maklergebühren	Abschreibung der Gebäudekosten	Schuldzinsen
Notargebühren	Kauf von Farbe für Malerarbeiten	Kauf von Pflanzen
Rasenmäher	Fahrten zur Bank wegen Finanzierung	Einbauküche

Doch kein Grundsatz ohne Ausnahme: Ein Teil der Kosten kann natürlich im Rahmen der Arbeitszimmerkosten, der Steueranrechnung für Handwerkerleistungen oder in den vorher beschriebenen Fällen als außergewöhnliche Belastung abgezogen werden.



Steuer 1×1 für vermietete Immobilien

Allgemeines zur Vermietung und Verpachtung

Vermieten Sie eine Immobilie und erhalten dafür Mietzahlungen, sind die Mieteinnahmen in der Einkommensteuererklärung im Bereich Vermietung und Verpachtung zu erfassen. Doch von den Einnahmen dürfen Sie alle im Zusammenhang mit der Vermietung angefallenen Ausgaben, die sogenannten Werbungskosten abziehen. Nur der verbleibende Differenzbetrag ist steuerlich relevant.

i Praxis-Tipp

Übersteigen die Werbungskosten die erzielten Mieteinnahmen, weil beispielsweise hohe Schuldzinsen gezahlt wurden oder wegen Renovierungskosten, entsteht ein Vermietungsverlust. Dieser Verlust kann steuersparend mit anderen Vermietungsgewinnen, mit den Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit und mit selbstständigen Gewinnen ausgeglichen werden.

Zufluss- und Abflussprinzip bei Einnahmen und Werbungskosten

Bei Ermittlung der Einnahmen und Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung einer Immobilie gilt das Zu- und Abflussprinzip des [§ 11 EStG](#). Nach dieser Vorschrift gelten je nach Zahlungsart folgende Zu- und Abflusszeitpunkte:

Zahlungsart	Zeitpunkt des Zuflusses	Zeitpunkt des Abflusses
Barzahlung	Erhalt des Geldes	Hingabe des Geldes
Überweisung	Gutschrift auf dem Bankkonto	Eingang des Überweisungsträgers bei der Bank
Lastschrift	Gutschrift auf dem Bankkonto	Abbuchung vom Bankkonto
Scheck	Entgegennahme des gedeckten Schecks	Übergabe des Schecks
Kreditkarte	Zahlung durch Kreditkarteninstitut	Unterschrift auf Zahlungsbeleg bzw. Eingabe PIN
EC-Karte	Gutschrift auf dem Konto	Unterschrift auf Zahlungsbeleg bzw. Eingabe PIN
Aufrechnung	Zeitpunkt der Aufrechnungserklärung	Zeitpunkt der Aufrechnungserklärung

Ausnahme bei regelmäßig wiederkehrenden Einnahmen und Werbungskosten

Es gibt jedoch eine Ausnahme zu diesem strengen Zu- und Abflusszeitpunkten. In Einzelfällen sind Einnahmen und Werbungskosten in dem Jahr zu erfassen, in das sie wirtschaftlich gehören. Diese Ausnahmeregelung zum Zu- und Abflussprinzip greift unter folgenden Voraussetzungen:

- Es handelt sich um regelmäßig wiederkehrende Zahlungen, wie Miete, Zinsen und Versicherungsbeiträge.
- Diese Zahlungen erfolgen spätestens innerhalb von zehn Tagen vor oder nach dem Jahreswechsel.

Beispiel

Die Miete für Dezember wird am 31.12. fällig. Der Mieter überweist die Miete erst am 8.1. des Folgejahres. Der Mieter hat auch die Novembermiete noch nicht bezahlt. Diese überweist er ebenfalls erst am 8.1. des Folgejahres.

	Novembermiete	Dezembermiete
Erfassung der Einnahme	Im aktuellen Jahr	Im alten Jahr
Begründung	Nachzahlungen für frühere Fälligkeitszeiträume sind nicht zu berücksichtigen. Die am 8.1. nachgezahlte Miete für November ist daher im aktuellen Jahr zu erfassen	Zahlung der Dezembermiete liegt in dem 10-Tageszeitraum nach dem Jahreswechsel, zu dem die Einnahme wirtschaftlich gehört.

Besonderheiten bei der Erfassung von Mieteinnahmen

Als Mieteinnahmen müssen Sie alle Zahlungen und Zuwendungen Ihres Mieters in der Einkommensteuererklärung angeben. Typisch zu versteuernde Mieteinnahmen sind:



Mieteinnahmen	Pachteinnahmen	Umlagen- und Nebenkosten (meist in gleicher Höhe Werbungskosten)
Versicherungsleistungen	Miete für Möblierung	Einnahmen für Wohnrecht
Umsatzsteuer auf Mieten und Pachten	Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln	Erstattung von Aufwendungen

Zinseinnahmen, die Sie im Rahmen der Vermietung einer Immobilie erzielen, gehören grundsätzlich nicht zu den Einnahmen im Bereich Vermietung und Verpachtung in der Einkommensteuererklärung. Gemeint sind folgende Zinseinnahmen:

- **Zinsen aus Instandhaltungsrücklagen:** Zahlen Sie für eine vermietete Immobilie an einen Wohnungsverwalter Wohngeld, steckt darin meist ein Betrag, der in die Instandhaltungsrücklage fließt. Der Verwalter legt das Geld an und verwendet es, für Reparaturen. Die Zinsen, die durch die Anlage des Geldes erzielt werden und Ihnen zuzurechnen sind, stellen Einnahmen aus Kapitalvermögen dar, die der Abgeltungsteuer unterliegen.
- **Zinsen auf Kautionskonto:** Verlangen Sie von dem Mieter Ihrer Immobilie eine Kaution und legen diese auf einem Sparbuch an, sind die Zinsen nicht als Einnahmen aus Vermietung zu erfassen.

Praxis-Tipp

Zahlt Ihnen ein Mieter eine Entschädigung für die vorzeitige Aufhebung eines Mietvertrags, müssen Sie diese Entschädigungszahlung zwar als Einnahme aus Vermietung und Verpachtung erfassen, Sie können beim Finanzamt jedoch die Besteuerung nach der günstigen Fünftel-Methode nach **§ 34 EStG** beantragen, weil es sich bei dieser Zahlung um außerordentliche Einkünfte für entgehende Einnahmen handelt. Dadurch müssen Sie weniger Steuern auf diese Entschädigung zahlen.

Besonderheiten bei der Erfassung von Werbungskosten

Die Ausgaben im Zusammenhang mit der Vermietung einer Immobilie machen Sie in der Einkommensteuererklärung als Werbungskosten geltend. Die Belege und Nachweise hierzu sollten aufbewahrt werden. Sie müssen dem Finanzamt die Höhe der Ausgaben und den Zusammenhang der Ausgaben mit der Vermietung der Immobilie plausibel nachweisen können.

Praxis-Tipp

Als Nachweis für die Werbungskosten im Zusammenhang mit einer vermieteten Immobilie sollten Sie alle Rechnung aufbewahren und auf der Rückseite den Grund für die Ausgabe vermerken. Haben Sie keine Rechnungen (z.B. bei Fahrtkosten), notieren Sie auf einem Blatt Papier das Datum der Ausgabe, den Grund und die Höhe. Bewahren Sie diese Nachweise so lange auf, bis die einmonatige Einspruchsfrist für den betreffenden Steuerbescheid vorüber ist.

Ausgaben vor dem Kauf einer zu vermieteten Immobilie

Planen Sie den Kauf einer Immobilie, die vermietet werden soll, sollten Sie alle Ausgaben im Zusammenhang mit diesem geplanten Kauf auflisten und Belege dazu aufbewahren. Hintergrund: Diese vorweggenommenen Ausgaben können steuerlich berücksichtigt werden.

Typische Ausgaben vor dem Kauf sind Fahrtkosten zu Besichtigungsterminen, Fahrtkosten zur Bank wegen der Finanzierung oder zum Notar. Hier stellt sich die Frage, wie diese Fahrtkosten vor dem Kauf steuerlich geltend gemacht werden können. Dazu sind folgende Grundsätze zu beachten:

Fahrtkosten zur Besichtigung

Besichtigungsfahrten mit dem eigenen Pkw vor dem Kauf stellen Anschaffungsnebenkosten dar. Diese Ausgaben sind dem Kaufpreis der Immobilie zuzuschlagen. Der Teil dieser Ausgaben, der prozentual auf das Gebäude entfällt, kann im Rahmen der Gebäudeabschreibung, in der Regel verteilt auf 50 Jahre, steuerlich geltend gemacht werden. Bei Fahrten mit dem Pkw dürfen Sie 0,30 € je gefahrenen Kilometer berücksichtigen.

Beispiel

Nach Ihren Aufzeichnungen haben Sie vor dem Kauf einer Immobilie, die zu Vermietungszwecken genutzt werden soll, zehn Besichtigungsfahrten durchgeführt. Insgesamt sind Sie jeweils 120 km gefahren. Die Anschaffungskosten der Immobilie inklusive Grunderwerbsteuer betragen 100.000 €, wobei 40 % auf den Grund und Boden entfallen.

	Anschaffungskosten Immobilie	100.000 €
+	Fahrten zur Besichtigung (10 Fahrkarten x 120 km x 0,30 €/km); die Kosten für diese Fahrten stellen Anschaffungsnebenkosten dar, die dem Kaufpreis der Immobilie hinzuzurechnen sind	360 €
=	Gesamt Anschaffungskosten Immobilie	100.360 €
x	60 % = Gebäudewert, der abgeschrieben werden	60.216 €
:	50 Jahre Nutzungsdauer = Jahresabschreibung	1.205 €

Fahrtkosten zur Bank

Fährt ein Immobilieninteressent dagegen zu seiner Bank, um ein Darlehen zur Finanzierung des Immobilienkaufs zu beantragen, fallen diese Ausgaben unter die vorweggenommenen Werbungskosten, die steuersparend mit anderen Einkünften verrechnet werden dürfen. Die Fahrtkosten betragen ebenfalls 0,30 € für jeden gefahrenen Kilometer im Zusammenhang mit dem geplanten Kauf der Immobilie. Diese vorweggenommenen Fahrtkosten können ebenfalls in der Einkommensteuererklärung erfasst werden.

Typische Werbungskosten bei Vermietung einer Immobilie

Von den Einnahmen aus der Vermietung einer Immobilie dürfen Sie alle im Zusammenhang mit der Vermietung anfallenden Werbungskosten steuersparend abziehen. Zu diesen Kosten gehören zum Beispiel:

Abschreibung der Anschaffungskosten des Gebäudes	Betriebskosten (Strom, Gas, Wasser, etc.)	Mitgliedsbeiträge Haus- und Grundbesitzverein
Modernisierungskosten	Schuldzinsen	Grundsteuer
Gebäudeversicherungen	Instandhaltung (Gärtner, Schneeräumdienst)	Kosten für Hausmeister
Gartenpflege	Kosten für Hausverwalter	Kosten für Hausmeister
Fahrtkosten mit Pkw) tatsächliche Kosten oder 0,30 €/km)	Fahrtkosten für öffentliche Verkehrsmittel	Bürokosten (Telefon, Porto, Kopien, PC-)
EC-Fachliteratur für Vermieter	Abschreibung bei Möbellierung	Malerkosten, bei Suche nach neuen Mietern
Steuerberatungskosten im Zusammenhang mit der Beratung zur Vermietung	Abfindungszahlung an Mieter, wenn die Immobilie danach wieder vermietet wird	Kosten für Räumungsprozess (Schlüsseldienst, Rechtsanwalt, etc.)
Auflösung der Instandhaltungsrücklagen wegen Reparaturen	Vermietungsinserate	Zahlung für die Aufgabe eines Wohnrechts, wenn die Immobilie anschließend vermietet wird

Praxis-Tipp

Werbungskosten dürfen Sie sogar dann geltend machen, wenn die Wohnung einen Teil oder das ganze Jahr leer stand und Sie keine Mieteinnahmen erzielt haben. Sie müssen dem Finanzamt dazu nur Ihre Vermietungsabsicht nachweisen, zum Beispiel durch Beauftragung eines Maklers oder Aufzeichnungen zu Treffen mit potenziellen Mietern. Je länger die Immobilie leer steht, desto plausibler müssen Ihre Vermietungsbemühungen werden. Dazu zählen die Minderung der bisher geforderten Miete und Renovierungen, um die Immobilie attraktiver für potenzielle Mieter zu machen. Diese Werbungskosten ohne Mieteinnahmen werden steuerlich als „Verluste“ bezeichnet und dürfen steuersparend mit Einkünften aus selbstständiger Tätigkeit, aus nicht selbstständiger Tätigkeit oder mit Vermietungsgewinnen verrechnet werden.

Ermittlung der Abschreibung für eine vermietete Immobilie

Ein interessanter Posten bei Ermittlung der Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung ist die Abschreibung der Anschaffungskosten auf das Gebäude. Abschreibung bedeutet die Verteilung der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten eines Gebäudes aus dessen geschätzter Nutzungsdauer. Die Nutzungsdauer hat das Finanzamt gesetzlich festgelegt.

Die Abschreibung der Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten eines Gebäudes wird in mehreren Schritten ermittelt.

Schritt 1	Ermittlung des Beginns der Abschreibung. Die Abschreibung beginnt mit Anschaffung (notariell festgelegtes Datum zum Übergang von Nutzen und Lasten) bzw. Fertigstellung (= Abschreibungsvolumen)
Schritt 2	Ermittlung der Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten für das Gebäude (= Abschreibungsvolumen)
Schritt 3	Ermittlung des Abschreibungssatzes je nachdem, ob das Gebäude vor dem 01.01.1925 oder danach fertiggestellt wurde
Schritt 4	Ermittlung der Jahresabschreibung mit den Ergebnissen aus den Schritten 2 und 3
Schritt 5	Ermittlung der zeitanteiligen Abschreibung bei Anschaffung bzw. Fertigstellung der Immobilie während des Jahres

Ermittlung der Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten des Gebäudes

Die steuermindernde Abschreibung bei Vermietung einer Immobilie wird durch die Anschaffungskosten oder die Herstellungskosten des Gebäudes bemessen. Diesen Betrag erhalten Sie, wenn Sie die gesamten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten ermitteln und den Grund- und Bodenanteil abziehen.

Ermittlungsschema für Anschaffungskosten des Gebäudes

	Kaufpreis laut Kaufvertrag €
+	Aus dem Kaufvertrag angerechnete Restschuld eines Hypothekendarlehens vom Verkäufer der Immobilie €
-	Im Kaufpreis enthaltene Kosten für Inventar (Sauna, Einbauschränke, Möbel) €
-	Übernommene Instandhaltungsrücklage €
+	Anschaffungsnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Gebühren des Grundbuchamts, Fahrtkosten zur Immobilienbesichtigung vor dem Kauf, Maklergebühren, Notarkosten) €
+	Schätz- und Gutachterkosten €
=	Gesamte Anschaffungskosten der Immobilie für Gebäude sowie Grund und Boden €
-	Anschaffungskosten für Grund und Boden €
+	Nachträgliche Herstellungskosten für das Gebäude €
=	Anschaffungskosten für das Gebäude = Bemessungsgrundlage für Abschreibung €

Problematisch wird die Aufteilung der ermittelten Gesamtanschaffungskosten in einen Gebäude- und einen Grund- und Bodenanteil. Zur Aufteilung der Gesamtanschaffungskosten sollten Sie folgende Besonderheiten kennen:

Aufteilung im Notarvertrag: Ist im Notarvertrag der Kaufpreis für das Gebäude, das Inventar und für den Grund und Boden getrennt ausgewiesen, wird das Finanzamt diese Aufteilung nur überprüfen, wenn diese offensichtlich zu einer unzutreffenden Aufteilung führen könnte.

Hilfetool des BMF: Auf der Webseite des [Bundesfinanzministeriums](#) finden Sie eine bundeseinheitlich abgestimmte Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Kaufpreises in einen Gebäude- sowie in einen Grund- und Bodenanteil. Hier können Sie prüfen, ob Ihr vereinbarter Kaufpreis für den Grund und Boden in den Augen des Finanzamts womöglich zu niedrig ist.

Praxis-Tipp

Nutzen Sie die Online-Steuererklärung von smartsteuer, werden Sie Schritt für Schritt durch das Programm geführt und können problemlos die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung ermitteln.

Ermittlung des linearen Abschreibungssatzes

Haben Sie die Aufteilung der Anschaffungskosten durchgeführt, haben Sie das Schwierigste bereits überstanden. Die Ermittlung des Abschreibungssatzes ist denkbar einfach. Je nach Zeitpunkt der Fertigstellung der vermieteten Immobilie gilt folgender Abschreibungssatz nach der linearen Abschreibung:

- Für nach dem 31.12.2022 fertiggestellte Gebäude gilt ein Abschreibungssatz von 3 %.
- Die Abschreibung des Gebäudes beträgt 2 % (= Nutzungsdauer 50 Jahre), wenn die vermietete Immobilie vor dem 01.01.2023 und nach dem 31.12.1924 fertiggestellt wurde.
- 2,5 % Abschreibung (Nutzungsdauer 40 Jahre) können als Werbungskosten geltend gemacht werden, wenn die vermietete Immobilie vor dem 01.01.1925 fertig gestellt wurde.

Praxis-Tipp

Erben Sie eine bislang vermietete Immobilie, übernehmen Sie den Abschreibungssatz von dem verstorbenen Vermieter. Dabei kann es vorkommen, dass ein anderer Abschreibungssatz als derzeit gesetzlich festgelegt, zur Anwendung kommt. Das kann daran liegen, dass der Verstorbene von der degressiven Abschreibung Gebrauch machen durfte, die es in der Vergangenheit gab.

Ermittlung der abziehbaren Abschreibung

Die Ermittlung der Abschreibung erfolgt streng zeitanteilig. Das bedeutet, dass nur für die Monate eine Abschreibung abgezogen wird, ab dem die Immobilie Vermietungszwecken dienen soll, bezugsfertig ist und sich im Eigentum des Vermieters befindet.

Beispiel

Sie kaufen eine vermietete Immobilie, deren Gebäudewert 200.000 € beträgt, am 5. Juni. Die lineare Abschreibung wird mit 2 % ermittelt. Danach ergibt sich folgender Abschreibungsbetrag im Jahr des Kaufs:

Anschaffungskosten für das Gebäude	200.000 €
x 2 % = Jahresabschreibung für Gebäude	4.000 €
x 7/12 (Abschreibung zur zeitanteilig für die Monate Juni bis Dezember = 7 Monate) = Abschreibung im ersten Jahr	2.334 €

Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen

Als Vermieter eines Baudenkmals können Sie die Herstellungskosten für Baumaßnahmen ab dem Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7 % steuerlich geltend machen.

Immobilienkauf: Vorsicht vor anschaffungsnahen Herstellungskosten

Kaufen Sie eine Immobilie, die Sie vermieten möchten, sollten Sie darauf achten, dass die Sanierungs- und Renovierungskosten in den ersten drei Jahren nach dem Kauf netto nicht mehr als 15 % der Anschaffungskosten für das Gebäude betragen. Wird die 15 %-Grenze überschritten, liegen sogenannte anschaffungsnahe Herstellungskosten vor.

Folge: Diese Werbungskosten mindern nicht sofort Ihre Vermietungseinkünfte.

In einem Urteilsfall vor dem Finanzgericht Münster kaufte ein Ehepaar eine Immobilie, die vermietet werden sollte. Da die Fassade zu mehr als 10 % beschädigt war, mussten

die beiden nach der Energiesparverordnung die Fassade vollständig energetisch sanieren lassen. Obwohl die Sanierungskosten mehr als 15 % der Gebäudeanschaffungskosten betragen, behandelten die beiden Eheleute die Sanierungskosten als sofort abziehbare Werbungskosten.

Ihre Begründung: Die Sanierungsmaßnahmen wurden Ihnen durch die Energiesparverordnung behördlich bzw. gesetzlich aufgezwungen.

Auch aufgezwungene Sanierungskosten können anschaffungsnahe Aufwendungen darstellen. In [§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG](#) sind keine Ausnahmen genannt. Der Grund der Sanierung spielt bei der Beurteilung der 15 %-Grenze keine Rolle.

Folge: Die Sanierungskosten stellen in dem Urteilsfall anschaffungsnahe Aufwendungen dar.

Folge: Die Sanierungskosten sind den Anschaffungskosten des Gebäudes zuzurechnen und im Rahmen der Gebäudeabschreibung, die auf 50 Jahre verteilt ist als Werbungskosten zu berücksichtigen (FG Münster, Urteil v. 17.11.2014, Az. 13 K 3335/12 E).

Beispiel

Sie kaufen ein Haus für 200.000 €. Auf das Gebäude entfallen vom Kaufpreis 120.000 € auf das Haus und auf den Grund und Boden 80.000 €. Das Haus soll vermietet werden. Die Sanierungskosten im ersten Jahr betragen a) 20.000 € oder b) 10.000 € oder c) in den ersten drei Jahren jeweils 7.000 €.

	Variante a	Variante b	Variante c
Anschaffungskosten Gebäude	120.000 €	120.000 €	120.000 €
Sanierungskosten innerhalb der ersten drei Jahre nach Kauf	20.000 €	10.000 €	21.000 €
Im Verhältnis zu den Anschaffungskosten des Gebäudes	16,6 %	8,33 %	17,5 %
Anschaffungsnahe	ja	nein	ja

Sonderfall: Verbilligte Vermietung

Vermieten Sie eine Wohnung oder ein Haus an einen nahen Angehörigen, wird das Finanzamt dieses Mietverhältnis im Rahmen der Einkommensteuererklärung besonders kritisch unter die Lupe nehmen. Um den vollen Werbungskostenabzug zu erreichen, haben Sie mehrere Hürden zu nehmen.

Hintergrund: Beträgt die vereinbarte Miete mit den Angehörigen nicht mindestens 50 % der ortsüblichen Miete, lässt das Finanzamt nur einen anteiligen Werbungskostenabzug zu.

Praxis-Tipp

Liegt die vereinbarte Miete unter der ortsüblichen Miete, kann mit dem Zustand der Immobilie argumentiert werden. Ist die Immobilie schon seit 20 Jahren nicht mehr renoviert worden, rechtfertigt das einen Abschlag von der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dasselbe gilt, wenn die Immobilie im Einflugbereich eines Flughafens liegt.

Beispiel

Sie vermieten eine Immobilie an Ihre Mutter. Die vereinbarte Miete beträgt 40 % der ortsüblichen Miete. Folge: Ohne Anpassung an die neue Mindestgrenze von 50 % würde das Finanzamt nur noch 40 % der Werbungskosten im Zusammenhang mit der Vermietung zum Abzug zulassen.

Nachträglichen Schuldzinsenabzug

Stoßen Sie eine überteuert gekaufte, bislang vermietete Immobilie ab und der erzielte Verkaufserlös deckt nicht das noch vorhandene Immobiliendarlehen, können Sie nachträgliche Werbungskosten, für die nach dem Verkauf noch anfallenden Schuldzinsen beantragen. Das gilt unabhängig davon, wie lange sich die vermietete Immobilie vor dem Verkauf in Ihrem Eigentum befand.

Veräußerungserlös muss zur Schuldentilgung eingesetzt werden

Voraussetzung für den Werbungskostenabzug für nachträgliche Schuldzinsen ist, dass der Verkäufer den gesamten Verkaufserlös zur Tilgung des noch vorhandenen Immobiliendarlehens verwendet. Wird nur ein Teil des Veräußerungserlöses zur Schuldentilgung eingesetzt und der Rest für den Kauf des Traumautos, scheidet ein nachträglicher Werbungskostenabzug aus.

Praxis-Tipp

Die Dauer des Abzugs nachträglicher Schuldzinsen als Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung ist nicht begrenzt. Voraussetzung ist die Nutzung des Erlöses zur Schuldentilgung und dass der Erlös die Schulden nicht vollständig getilgt hat. Als Werbungskosten abziehbar sind jedoch nur die Schuldzinsen, nicht dagegen die Beträge zur Tilgung des Immobiliendarlehens.

Umsatzsteuerpflichtige Vermietung

Vermieten Sie Immobilien nicht zu Wohnzwecken, sondern an Unternehmer für dessen Unternehmen, können Sie auf die Befreiung von der Umsatzsteuer verzichten. Sie vermieten dann umsatzsteuerpflichtig. Das hat folgende steuerliche Konsequenzen:

- Sie müssen je nach Höhe der Umsatzsteuerzahllast monatliche bzw. viertel jährliche Umsatzsteuervoranmeldungen und eine Umsatzsteuerjahreerklärung beim Finanzamt einreichen. Hierfür ist es hilfreich die Besteuerung nach vereinbarten Entgelten zu beantragen. Dann wird die Umsatzsteuer nach dem tatsächlichen und nicht nach dem vereinbarten Zahlungszeitpunkt berechnet.
- Die Umsatzsteuerschuld ist in der Umsatzsteuer-Voranmeldung zu errechnen. Die Umsatzsteuer auf die Miete wird mit der Umsatzsteuer aus Rechnungen für das Mietobjekt, der sogenannten Vorsteuer verrechnet. Das Ergebnis ist entweder eine Umsatzsteuerzahllast oder eine Vorsteuererstattung.



Privates Veräußerungsgeschäft oder Spekulationsgeschäft

Verkaufen Sie eine geerbte Immobilie, können Sie verhindern, dass Sie den Verkaufserlös nicht mit dem Finanzamt teilen müssen. Dieses Risiko droht, wenn beispielsweise eine vermietete Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach dem Kauf veräußert wird. Im Fachjargon spricht man von einem privaten Veräußerungsgeschäft, umgangssprachlich von einem Spekulationsgeschäft. Hier ein paar Grundregeln und Ausnahmen.

Die Besteuerung des erzielten Verkaufserlöses bei einem Immobilienkauf droht immer dann, wenn eine vermietete Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach dem Kauf wieder verkauft wird. Dabei sind folgende Besonderheiten zu beachten:

- Die Unterschreitung der 10-jährigen Spekulationsfrist ist durch Vergleich zwischen dem Datum des Notarvertrags über den Kauf der Immobilie und dem Datum des Notarvertrags über den Verkauf zu überprüfen.
- Haben Sie eine Immobilie geerbt oder geschenkt bekommen, gilt der 10-Jahres-Zeitraum nicht erst ab dem Zeitpunkt des Erbes bzw. der Schenkung. Es gelten die Vorbesitzzeiten des Verstorbenen bzw. des Schenkers.
- Konkret: Vater erwirbt Immobilie mit Notarvertrag vom 1.4.2003, schenkt sie

ohne weitere Zuzahlungen oder Gegenleistungen am 2.1.2017 seiner Tochter.
Die Tochter verkauft die Immobilie am 2.5.2017.

- Folge: Kein Spekulationsgewinn, weil zwischen Kauf (1.4.2003) und Verkauf (2.5.2017) mehr als 10 Jahre vergangen sind. Es kann jedoch Schenkungsteuer anfallen.
- Wurde die Immobilie im Jahr des Verkaufs und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt, muss der Veräußerungserlös niemals versteuert werden, selbst wenn der Verkauf innerhalb des 10-Jahres-Zeitraums nach dem Kauf erfolgt. Dasselbe gilt bei vollständiger Eigennutzung zwischen Erwerb und Verkauf.

Fristberechnung: Aufschiebende Bedingung interessiert das Finanzamt nicht

Das Finanzamt benötigt zur Prüfung, ob ein Spekulationsgeschäft vorliegt, oder nicht, nur die beiden Datumsangaben aus den Notarverträgen zum An- und Verkauf der Immobilie. Selbst wenn im Notarvertrag eine Bedingung eingebaut ist und der Kauf deshalb wirtschaftlich erst nach Ablauf der 10-jährigen Spekulationsfrist über die Bühne geht, ist es für das Finanzamt nicht relevant (BFH, Urteil v. 10.2.2015, Az. IX R 23/13).

Praxis-Tipp

Achten Sie darauf, dass Sie eine Immobilie mindestens vor dem Verkauf im Jahr des Verkaufs und in den beiden Vorjahren zu eigenen Wohnzwecken nutzen oder dass zwischen dem Datum des Notar-Kaufvertrags und dem Datum des Notar-Verkaufsvertrags mehr als 10 Jahre liegen. Nur so können Sie sich über den Verkaufserlös freuen, ohne mit dem Finanzamt teilen zu müssen.

Schlussbemerkungen

Egal, ob Sie eine Immobilie für den Eigenbedarf erwerben, vermieten oder als Wertanlage verstehen, nutzen Sie in jedem Fall Ihre Steuervorteile für sich. Werbungskosten und Renovierungsarbeiten lassen sich in vielen Fällen zumindest anteilig geltend machen und so schon bei der Anschaffung Steuervorteile aus Ihrer Investition zu erhalten. Die Entscheidung für eine Immobilie ist immer mit Verantwortung und Pflichtbewusstsein verbunden, doch sie ist auch eine Investition in die eigene Zukunft. Wir von smartsteuer unterstützen Sie bei solchen Entscheidungen. Mit unserer Online-Steuersoftware machen Sie Ihre Steuererklärung einfach selbst am PC und das ganz ohne Vorwissen. Wir führen Sie Schritt für Schritt durch Ihren individuellen Steuerfall und berechnen vorab Ihre mögliche Erstattung.

Wenn Sie noch mehr rund um das Thema Steuern und Immobilien erfahren möchten, schauen Sie in unsere Steuerwissen-Artikel rein oder abonnieren Sie unseren Newsletter.

Ihr smartsteuer Team.

Impressum

Copyright © 2022 smartsteuer GmbH

Die smartsteuer GmbH ist verantwortlich für die inhaltliche Betreuung dieses eBooks.
Bei Fragen hierzu sprechen Sie uns bitte an.

smartsteuer GmbH
Drostestraße 16
30161 Hannover

Geschäftsführer Stefan Heine, Eike Hirsch
Handelsregister Amtsgericht Hannover, HRB 200898
USt-IdNr.: DE245989326

E-Mail: hilfe@smartsteuer.de
Web: www.smartsteuer.de

Wir arbeiten auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Alle Inhalte dieser Veröffentlichung unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung. Downloads und Kopien dieser Veröffentlichung sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.