

Ihre Ansprechpartnerin:



Dipl.-Finw. Bettina M. Rau-Franz  
Steuerberaterin  
Zertifizierte Testaments-  
vollstreckerin

Tel. 0201 81 09 50  
Mail: kontakt@franz-partner.de

Essen, 1. Februar 2017

# AKTUELLES

## Steuertipps und Gestaltungshinweise für Vermieter Teil 1.

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Wichtigste in Kürze:

- Wer Häuser oder Wohnungen vermietet, erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.
- Vermieter müssen ihre Einkünfte zwar versteuern, haben aber im Gegenzug beim Werbungskostenabzug zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.
- Besondere Steuerregeln gelten bei der Vermietung an Familienmitglieder oder Unternehmer sowie bei Leerstand und Ferienwohnungen.
- Auch beim Kauf einer Immobilie kann man Steuern sparen.

Wenn Sie Häuser oder Wohnungen vermieten, sind Sie mit einer wertbeständigen Kapitalanlage auf der sicheren Seite. Vor allem in den ersten Jahren nach der Anschaffung steckt in einer Immobilie erhebliches Steuersparpotenzial, weil sich Verluste steuerlich mit anderen Einkünften verrechnen lassen.

### UNSER HINWEIS: STEUERERKLÄRUNG

Für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gibt es die Anlage V. In den Vordrucken ist ziemlich detailliert aufgelistet, welche Einnahmen Sie angeben müssen und welche Kosten Sie steuermindernd abziehen können.

### DIE WICHTIGSTEN WERBUNGSKOSTEN

Zu den wichtigsten Werbungskosten gehören

- Renovierungskosten (sogenannte Erhaltungsaufwendungen) und
- die Gebäudeabschreibung,
- laufende Grundstückskosten,
- Schuldzinsen aus der Finanzierung des Vermietungsobjekts.

**Wenn aus Erhaltungsaufwendungen Herstellungskosten werden** - Vorsicht ist geboten, wenn Sie den Wohnstandard deutlich steigern, die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes verlängern oder einen starken Anstieg der Miete erreichen. Sobald die Maßnahmen, die Sie durchführen lassen, zu einer wesentlichen Verbesserung des Gebäudes führen, gelten sie nämlich als Herstellungskosten. Im Gegensatz zu Erhaltungsaufwendungen, die sofort als Werbungskosten abziehbar sind, berücksichtigt das Finanzamt Herstellungsaufwendungen nur bei der Abschreibung.

Auch hier gilt eine Faustregel: Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen führen zu Herstellungskosten eines Gebäudes, wenn sie

- innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Objekts durchgeführt werden und
- die Aufwendungen netto 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen.

Beispiel: Sie kaufen ein Zweifamilienhaus, in dem sich zwei gleich große Wohnungen befinden. Das Haus an sich kostet 250.000 Euro. Eine Wohnung bewohnen Sie selbst, die andere vermieten Sie. Vorher investieren Sie 40.000 Euro in die Renovierung der Mietwohnung.

Um zu prüfen, ob Sie die 15-Prozent-Grenze überschreiten, berücksichtigen Sie die gesamten Anschaffungskosten des Gebäudes.

Sie rechnen so: 250.000 Euro x 15 Prozent = 37.500 Euro.

Ihre Netto-Renovierungskosten betragen ohne Umsatzsteuer nur 33.613 Euro. Sie haben die 15-Prozent-Grenze nicht erreicht. Sie können Ihre gesamten Renovierungsausgaben (40.000 Euro brutto) sofort als Erhaltungsaufwand absetzen.

**UNSER HINWEIS: SO WAHREN SIE DIE 15-PROZENT-GRENZE BEI NEUANSCHAFFUNGEN**

In den ersten drei Jahren nach der Anschaffung des Mietobjekts sollten Sie die Renovierungsmaßnahmen nicht überstürzen. Möglicherweise lassen sich geplante Renovierungen noch ein wenig aufschieben, um zu erreichen, dass die Dreijahresfrist ohne Überschreitung der 15-Prozent-Grenze verstreicht.

Wenn das Objekt im Beispiel oben vor dem Kauf allerdings in zwei Eigentumswohnungen geteilt worden wäre und Sie es mit gesonderten Verträgen für je 125.000 Euro gekauft hätten (reine Gebäudekosten), würde eine Steuerfalle drohen. Denn der Kauf einer Eigentumswohnung wird steuerrechtlich dem Kauf eines Gebäudes gleichgestellt. Der Fiskus prüft die 15-Prozent-Grenze daher für jede Eigentumswohnung gesondert. Hier würde die 15-Prozent-Grenze nur 18.750 Euro betragen (125.000 Euro x 15 Prozent). Sie würde durch die Renovierungskosten (33.613 Euro netto) überschritten. Die gesamten Renovierungskosten (40.000 Euro brutto) gelten daher als anschaffungsnahe Herstellungskosten und könnten steuerlich nur über die Abschreibung berücksichtigt werden.

**UNSER HINWEIS: VORTEIL BEIM ERBEN**

Die 15-Prozent-Grenze müssen Sie nur beachten, wenn Sie das Objekt im steuerrechtlichen Sinn angeschafft haben.

Bei einem unentgeltlichen Erwerb, also vor allem durch vorweggenommene Erbfolge (Schenkung Eltern an Kind), gilt die 15-Prozent-Grenze nicht. Es sei denn, der Schenkende hatte das Objekt noch nicht drei Jahre in seinem Eigentum.

Instandhaltungsrücklage - Beiträge, die Besitzer einer vermieteten Eigentumswohnung in die Instandhaltungsrücklage einzahlen, zählen zu den Werbungskosten, sobald sie tatsächlich verausgabt wurden.

Abschreibung - Die Regeln zur Abschreibung bei vermieteten Gebäuden haben sich in den letzten Jahren immer wieder geändert. Neu angeschaffte Mietobjekte können Sie zurzeit in der Regel jährlich mit 2 Prozent Ihrer Anschaffungs- oder Baukosten (ohne Grund- und Bodenwert) abschreiben. Im Anschaffungs- oder Herstellungsjahr können Sie das Objekt aber nur zeitanteilig abschreiben (zum Beispiel bei Anschaffung im Juli: 6/12).

Wenn die Anschaffung oder Herstellung des Objekts schon länger her ist, hilft die offizielle Anleitung zur Anlage V, diese finden Sie in der Anlage V im Formularcenter des Finanzministeriums. Dort sind die verschiedenen Abschreibungsmethoden und -sätze für „Altfälle“ detailliert aufgelistet.

Über Besonderheiten, was ist wenn Ihr Mieter Unternehmer ist und welche Sondervereinbarungen Sie mit Familienmitgliedern treffen können um Steuern zu sparen, informieren wir Sie im nächsten Teil 2.

Mit freundlichen Grüßen  
Roland Franz & Partner

Dipl.-Finw. Bettina M. Rau-Franz  
Steuerberaterin

#### **Zitat der Woche**

*„Das beste Mittel, um getäuscht zu werden, ist,  
sich für schlauer zu halten als die anderen.“*

*Francois Duc de La Rochefoucauld (1613 - 1680)*

***Haben Sie noch Fragen? Gerne können Sie uns per Telefon oder E-Mail erreichen.  
Wir sind für Sie da!***

Weitere Informationen über unser Unternehmen erhalten Sie im Internet unter  
[www.franz-partner.de](http://www.franz-partner.de)