

Ihre Ansprechpartnerin:



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

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

Essen, 15. Februar 2017

AKTUELLES

Steuertipps und Gestaltungshinweise für Vermieter Teil 3.

Sehr geehrte Damen und Herren,

in diesem Teil informieren wir Sie darüber, was Sie bei einem Leerstand tun können, was Sie bei einer Ferienimmobilie beachten sollten und was Sie unternehmen können, wenn Ihre Mieteinnahmen unverschuldet ausbleiben:

LEERSTAND

Wenn Haus oder Wohnung länger leer stehen, schaut das Finanzamt irgendwann genauer hin. Es prüft dann, ob Sie mit dem Objekt überhaupt noch Einkünfte erzielen wollen. Unproblematisch sind übliche Leerstandszeiten, zum Beispiel, wenn die Mieter wechseln oder Sie renovieren lassen. Schwieriger wird es, wenn Ihnen das Finanzamt nicht mehr abnimmt, dass Sie wirklich vermieten wollen. Hier gilt für Sie nämlich eine „objektive Beweislast“.

Ihre ernsthaften und nachhaltigen Vermietungsbemühungen können Sie nur anhand von Belegen nachweisen. Dafür kommen zum Beispiel Rechnungen über Zeitungsannoncen, Makleraufträge oder Aktenvermerke über Besprechungen mit potenziellen Mietern infrage. Sollte sich herausstellen, dass es für Ihre Immobilie in ihrem aktuellen Zustand offensichtlich keinen Markt gibt, müssen Sie außerdem auf einen vermietbaren Zustand hinwirken, etwa durch bauliche Veränderungen oder Renovierungen.

Sonderfall Ferienwohnung - Wer eine Ferienwohnung sein eigen nennt, kennt sich vielleicht schon mit dem Thema Leerstand aus. Ist die Saison nur kurz, ist eine ganzjährige Auslastung mit Mietern nahezu unmöglich. Als Vermieter sind Sie natürlich trotzdem sehr daran interessiert, alle laufenden und einmaligen Kosten der Ferienwohnung von der Steuer abzusetzen. Voraussetzung dafür ist, dass Sie die Absicht haben, mit der Vermietung Überschüsse zu erzielen.

Verzichten Sie auf eine Selbstnutzung Ihrer eigenen Ferienwohnung und halten Sie sie ausschließlich für eine Vermietung an fremde Dritte bereit, sind Sie „fein raus“. Ihren uneingeschränkten Werbungskostenabzug sichern Sie sich auch, wenn Sie die Entscheidung über die Vermietung der Ferienwohnung einem Vermittler übertragen, der nicht mit Ihnen verwandt ist, und eine Eigennutzung vertraglich ganzjährig ausgeschlossen haben. Vermittler kann zum Beispiel ein überregionaler Reiseveranstalter oder eine Kurverwaltung sein.

UNSER HINWEIS: ANTRAG AUF ERLASS DER GRUNDSTEUER

Wenn Ihre Mieteinnahmen unverschuldet ausgeblieben sind, können Sie bis zum 31. März des Folgejahres bei der Gemeinde (bzw. in den Stadtstaaten beim Finanzamt) einen Antrag auf Erlass der Grundsteuer stellen.

Voraussetzung ist eine wesentliche Ertragsminderung, die Sie nicht zu vertreten haben. Die Grundsteuer kann Ihnen zu 25 Prozent erlassen werden, wenn Ihr normaler Rohertrag um mehr als 50 Prozent gemindert war, bei einem Totalausfall ist ein 50-prozentiger Grundsteuererlass vorgesehen.

In Teil 4. werden wir uns den Erhaltungsaufwendungen widmen und wie Sie größere Ausgaben steuerlich gestalten können.

Mit freundlichen Grüßen
Roland Franz & Partner

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

Zitat der Woche

*„Es steckt oft mehr Geist und Scharfsinn in
einem Irrtum als in einer Entdeckung.“*

Joseph Joubert (1754 - 1824)

***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