

Vermietung von privaten Immobilien

Steuerliche Chancen und Risiken



Mandanten-Info

Vermietung von privaten Immobilien

1 Einleitung

2 Einnahmen/Werbungskosten

2.1 Einnahmen

2.2 Werbungskosten

3 Renovierungsaufwendungen

3.1 Allgemeines

3.2 Verteilung von Erhaltungsaufwendungen auf mehrere Jahre

3.3 Abgrenzung von Erhaltungsaufwendungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten

3.4 Renovierungen bei neu erworbenen Objekten

4 Abschreibungen

4.1 Gebäudeabschreibung im Anschaffungsfall

4.2 Gebäudeabschreibung im Herstellungsfall

4.3 Sonstige Abschreibungen

5 Verbilligte Überlassung

6 Vermietung von Ferienimmobilien

1 Einleitung

Für viele Haus- und Wohnungseigentümer stellt sich oftmals die Frage, welche steuerlichen Auswirkungen die Vermietung ihrer Immobilie hat. So gibt es zahlreiche Einzelfragen bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu beachten.

Die steuerlichen Anforderungen des Finanzamts im Zusammenhang mit Mieteinnahmen und -ausgaben sind im Detail oftmals nicht bekannt. Entspricht beispielsweise die tatsächliche Miete nicht der ortsüblichen Marktmiete, muss gegebenenfalls geprüft werden, ob eine verbilligte Überlassung vorliegt. Für verbilligte oder kostenlose Überlassung gelten dann besondere Regeln beim Werbungskostenabzug.

Diese Mandanten-Info gibt Ihnen einen ersten Überblick über die häufigsten steuerlichen Regelungen für private Vermieter und die wichtigsten gesetzlichen Grundlagen. Darüber hinaus ist Ihr Steuerberater der richtige Ansprechpartner für steuerliche Optimierungen im Bereich Ihrer Immobilie.

2 Einnahmen/Werbungskosten

Vermieten Sie eine Immobilie, die sich in Ihrem Privatbesitz befindet (also nicht Teil Ihres Betriebsvermögens ist), erzielen Sie hieraus in aller Regel Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 Einkommensteuergesetz (EStG).

Versteuert wird hierbei der Überschuss, der aus der Vermietung entsteht, also der Betrag, der sich bei Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben (Werbungskosten) ergibt.

Einnahmen gem. § 8 EStG

./. Werbungskosten gem. § 9 EStG

= steuerpflichtige Einkünfte

Bei der Ermittlung gilt das Zu- und Abflussprinzip. Sowohl Einnahmen als auch Werbungskosten werden in dem Jahr angesetzt, in dem sie gezahlt wurden; auf die Rechnungslegung kommt es nicht an. Eine Ausnahme bildet hier vor allem die Abschreibung, außerdem werden regelmäßig wiederkehrende Einnahmen und Ausgaben ausnahmsweise dann im Jahr der wirtschaftlichen Zugehörigkeit angesetzt, wenn sie kurze Zeit vor Beginn oder kurze Zeit nach Beendigung des Kalenderjahres, zu dem sie wirtschaftlich gehören, zu- bzw. abgeflossen sind. Als „kurze Zeit“ sieht der Gesetzgeber hier einen Zeitraum von zehn Tagen.

2.1 Einnahmen

Um am Ende das zu versteuernde Ergebnis aus dem Vermietungsobjekt zu erhalten, werden zunächst sämtliche Einnahmen ermittelt. Grundsätzlich gehören alle Aufwendungen dazu, die der Leistungsempfänger (i. d. R. der Mieter) aufwendet, um die Mietsache zu erhalten. Man kann sich also in Zweifelsfällen die Frage stellen, ob es sich bei der Zahlung um eine Gegenleistung für die Mietsache handelt. Es kommt auf den wirtschaftlichen Zusammenhang der Einnahmen mit der Überlassung der Mietsache an. Dabei muss Empfänger dieser Einnahmen nicht zwingend der Eigentümer sein. Es kann auch zugunsten eines Dritten eine Leistung erbracht werden, wenn dies auf Rechnung des Vermieters mit schuldbefreiender Wirkung für ihn geschieht.

Hinweis

Die Kautionszahlung des Mieters stellt zunächst keine steuerpflichtige Einnahme des Vermieters dar.

Vermieter müssen die Kautionszahlung, die ihnen der Mieter zahlt, zunächst nicht als Einnahme aus Vermietung und Verpachtung versteuern. Erst wenn die Kautionszahlung nach Ende des Mietverhältnisses einbehalten wird, weil der Mieter z. B. in der Wohnung Schäden hinterlassen hat, ist die Kautionszahlung als steuerpflichtige Einnahme zu behandeln.

Voraussetzung für die Besteuerung von Mieteinnahmen ist nicht, dass der Vermieter Eigentümer der Sache ist. So fällt auch die Weiter- oder Untervermietung eines Zimmers oder einer Wohnung unter die Vorschrift.

Nach diesen Vorüberlegungen bedeutet es für den Vermieter, dass neben dem vereinbarten **Mietzins** (auch Nettomiete oder Kaltmiete) vor allem auch die vereinnahmten **Umlagen** (auch Nebenkosten oder Betriebskosten) zu den Einnahmen gehören. Besteuert wird also die Bruttomiete. Im Gegenzug sind die zu zahlenden Umlagen Werbungskosten. Eine Differenz zwischen den vereinnahmten und verausgabten Umlagen ergibt sich in einem Jahreszeitraum nahezu immer. In der Regel wird der Vermieter daher einmal jährlich eine Nebenkostenabrechnung erstellen. Die sich hieraus ergebende Abschlusszahlung gehört ebenfalls zu den Einnahmen. Sollte sich ein Betrag zugunsten des Mieters ergeben, handelt es sich hierbei um negative Einnahmen.

Umlagefähig sind die Kosten laut Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV). Diese sind:

- Laufende, öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)
- Kosten der Wasserversorgung, Entwässerung und Warmwasserversorgung
- Kosten des Betriebs einer Heizungsanlage

- Kosten des Betriebs von Personen- oder Lastenaufzügen
- Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Gebäudereinigung
- Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflege
- Beleuchtung (Außenbeleuchtung sowie Beleuchtung von gemeinsam genutzten Gebäudeteilen wie Flure, Zugänge, Treppen, Keller, Waschküchen etc.)
- Schornsteinreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherung des Gebäudes
- Kosten für einen Hauswart
- Gemeinschaftsantennenanlage oder Breitband-Internetzugang
- Kosten des Betriebs einer Einrichtung für die Wäschepflege
- Sonstige Betriebskosten

Ausgenommen sind **Verwaltungskosten** für das Gebäude in der BetrKV. Eine Umlage der Kosten auf den Mieter ist dennoch möglich, wenn dies entsprechend vereinbart wurde.

Hinweis

Seit dem 01.01.2021 gilt der neue CO₂-Preis auch für Gebäude und macht das Heizen mit Öl und Gas teurer. Bei Redaktionsschluss war immer noch strittig, wer die Mehrkosten der neuen CO₂-Abgabe trägt – der Mieter oder der Vermieter, ob also diese Mehrkosten auch (in voller Höhe) umlagefähig sind. Zuletzt wurde dabei ein Modell diskutiert, bei dem sich die Aufteilung der Kosten an der Energieeffizienz des vermieteten Gebäudes orientieren soll.

2.2 Werbungskosten

Werbungskosten sind nach dem Gesetzeswortlaut *„Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen“*. Zur Annahme, dass Aufwendungen steuerliche Berücksichtigung bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung finden können, gelangt man, wenn diese nach objektiven Maßstäben in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit stehen.

Für den gesamten Bereich der Immobilienbesteuerung im Privatvermögen gibt es eine ganze Reihe von Ausgaben, die dem Vermieter entstehen, die das Finanzamt jedoch aufgrund von Gesetzen und Urteilen nur nach bestimmten Spielregeln zulässt. Diese werden im Folgenden kurz dargestellt. Viele Aufwendungen sind jedoch auch sowohl unstrittig als auch der Höhe nach unbegrenzt abzugsfähig, sodass eine weitere Erläuterung entfallen kann. Hierzu gehören vor allem die gezahlten Nebenkosten, Versicherungsbeiträge oder Verwaltungskosten.

Schuldzinsen bilden einen weiteren wichtigen Teil der abzugsfähigen Aufwendungen. Heruntergebrochen auf eine einfache Definition sind Schuldzinsen schlicht jegliches „*Entgelt für die Überlassung von Kapital*“. Neben den gegebenenfalls laufend zu zahlenden Zinsen für ein Darlehen gehören hierzu jedoch auch ein *Dammum* (Differenzbetrag zwischen dem Nennwert/Nominalwert eines Darlehens und der tatsächlichen Auszahlung der Kreditsumme/dem Verfügungsbetrag) oder sogenannte Geldbeschaffungskosten. Abzugsfähig sind nicht nur die Schuldzinsen für die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Mietobjektes, sondern auch z. B. für Erhaltungsaufwendungen.

Zur Abzugsfähigkeit solcher Kosten kommt man jedoch immer nur dann, wenn die Verwendung des Darlehens in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit der vermieteten Immobilie steht. Auf den rechtlichen Zusammenhang kommt es indes nicht an.

Beispiel 1: A sichert ein Darlehen für Renovierungskosten seines Mietwohngrundstücks bei der Bank durch eine Grundschuld auf seinem privaten Einfamilienhaus ab.

Die Kosten für das Darlehen sind steuerlich abzugsfähig, da das Darlehen in unmittelbarem, wirtschaftlichem Zusammenhang mit den Renovierungskosten steht. Wie das Darlehen bei der Bank abgesichert ist, ist für die steuerrechtliche Würdigung ohne Belang.

Beispiel 2: A sichert ein Darlehen für die Anschaffung einer privat genutzten Segelyacht bei der Bank durch eine Grundschuld auf seinem Mietwohngrundstück ab.

Auch wenn das Darlehen rechtlich gesehen mit dem Mietwohngrundstück verbunden ist, fehlt es bei der Darlehensverwendung an dem wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit. Ein Abzug der Kosten ist daher nicht möglich.

Abzugsgrenzen von den Leistungen, die der Steuerpflichtige als Schuldzinsen erbringt, sind unbedingt diese, die zur Tilgung des Kapitals dienen. Diese Kosten sind abweichend vom Zu- und Abflussprinzip nur über die Abschreibungen abzugsfähig.

3 Renovierungsaufwendungen

3.1 Allgemeines

Renovierungskosten bzw. Erhaltungsaufwendungen werden definiert als „Aufwendungen für die Erneuerung von bereits vorhandenen Teilen, Einrichtungen oder Anlagen.“

Hierunter fallen sämtliche Reparatur-, Wartungs- und Renovierungskosten; im Grundsatz unabhängig von ihrer Höhe. Auch hier ist das Zu- und Abflussprinzip zu beachten mit der Folge, dass anfallende Kosten regelmäßig im Jahr der Verausgabung abzugsfähig sind.

Vereinfacht gesagt stellt man sich die Frage:

„Fallen die Aufwendung für solche Arbeiten oder Anschaffungen an, die dem Grunde nach vorher schon vorhanden waren?“

Bei Bejahung dieser Frage dürften die Kosten sofort abzugsfähiger Erhaltungsaufwand sein, soweit nicht eine der folgenden Ausnahmen greift. Wird hingegen etwas Neues geschaffen oder die Substanz vermehrt, sind die Kosten über die Abschreibungen geltend zu machen. Die Unterscheidung zwischen Erhaltungsaufwendungen und insbesondere Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten sind daher für die steuerliche Behandlung von elementarer Bedeutung. Nur Erhaltungsaufwendungen können Vermieter sofort als Werbungskosten abziehen. Die anderen Ausgaben müssen sie über die Nutzungsdauer des Gebäudes – in der Regel über einen Zeitraum von 50 Jahren – abschreiben.

Gefahr Standardhebung

Gem. § 255 Abs. 2 Handelsgesetzbuch (HGB) führen Maßnahmen, die das Objekt über den ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessern zu nachträglichen Herstellungskosten. Dies bedeutet, dass die Kosten abweichend von den oben dargestellten Grundsätzen nur über die Gebäudeabschreibungen mit regelmäßig 2 % jährlich Berücksichtigung finden können. Die Renovierungsaufwendungen müssen in ihrer Gesamtheit über eine zeitgemäße substanz-erhaltende Erneuerung hinausgehen.

Dabei wird zunächst geprüft, ob Arbeiten die sogenannten zentralen Ausstattungsmerkmale betreffen. Diese sind

- Fenster
- Sanitär
- Heizung
- Elektroinstallation

Arbeiten an den einzelnen zentralen Ausstattungsmerkmalen sind für sich genommen Erhaltungsaufwendungen. Wird ein **Gebäude jedoch an mindestens drei dieser Punkte saniert und dadurch der Standard des Gebäudes gehoben**, werden nachträgliche Herstellungskosten angenommen mit der Folge, dass diese Kosten nur über die Gebäudeabschreibung mit regelmäßig 2 % jährlich Berücksichtigung finden können. An diesem Punkt ergibt sich dann das vermeintlich größte Streitpotenzial mit dem Finanzamt. Denn nicht jede Sanierung, die drei (oder gar alle vier) der zentralen Ausstattungsmerkmale betrifft, führt zwangsläufig zur Standardhebung.

Hinweis

Planen Sie eine wirklich umfassende Renovierung/Sanierung Ihres vermieteten Objekts lassen Sie sich unbedingt vorher von Ihrem Steuerberater beraten und über etwaige steuerliche Konsequenzen am besten noch vor Beginn der Maßnahmen informieren. So können böse Überraschungen bei der Abzugsfähigkeit der Kosten vermieden werden.

3.2 Verteilung von Erhaltungsaufwendungen auf mehrere Jahre

§ 82b Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (EStDV) eröffnet die Möglichkeit, größere Erhaltungsaufwendungen statt im Jahr der Verausgabung gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre zu verteilen, soweit das Gebäude überwiegend Wohnzwecken dient und nicht zu einem Betriebsvermögen gehört. Gerade in Hinblick auf die Steuerprogression (vereinfacht: Der Durchschnittssteuersatz erhöht sich mit wachsendem Einkommen) wird von der Regelung häufig Gebrauch gemacht; dies ist in der Praxis weitestgehend unproblematisch. Weder Finanzverwaltung noch Gesetzgeber stellen hohe Anforderungen an die Art und Höhe der Erhaltungsaufwendungen. Sie werden als „größer“ angesehen, wenn der Steuerpflichtige dies beantragt. Zu Streitpunkten kann es in aller Regel daher nur in den Fällen kommen, in denen während des Verteilungszeitraumes Eigentums- bzw. Nutzungswechsel oder auch ein Wechsel des Einkunftsberechtigten eintreten.

Wird das Vermietungsobjekt veräußert oder in ein Betriebsvermögen eingelegt, regelt § 82b Abs. 2 EStDV, dass ein Abzug des noch nicht berücksichtigten Teils des Erhaltungsaufwands im Jahr der Veräußerung bzw. Einlage als Werbungskosten abzusetzen ist. Dies gilt ebenfalls für den Fall des Wegfalls der Einkunftserzielung.

Wird das Gebäude unentgeltlich übertragen, kann der Rechtsnachfolger den verbleibenden Erhaltungsaufwand noch geltend machen, ist dabei aber an den vom Rechtsvorgänger gewählten Verteilungszeitraum gebunden, vgl. R 21.1 Abs 6 Einkommensteuerrichtlinien (EStR). Dabei ist der Teil des Erhaltungsaufwands, der auf den Veranlagungszeitraum des Eigentumswechsels entfällt, entsprechend der Besitzdauer auf den Rechtsvorgänger und den Rechtsnachfolger aufzuteilen.

3.3 Abgrenzung von Erhaltungsaufwendungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten

Wer ein Haus oder eine Wohnung kauft, hat Anschaffungskosten. Der Bauherr, der etwas Neues schafft, hat Herstellungskosten. Gesetzlich ist dies in § 255 HGB definiert:



Bei Vorliegen bestimmter Aufwendungen können auch nach Anschaffung der Immobilie noch (nachträgliche) Herstellungskosten anfallen, die einen Abzug nur über die Abschreibungen ermöglichen.

Anschaffungskosten, Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen können auch nebeneinander vorliegen, da die einzelnen Vorgänge isoliert betrachtet werden. Es gibt jedoch einige Ausnahmen, die bestimmte Aufwendungen abweichend von ihrer gesetzlichen Grunddefinition umqualifizieren.

Fallen Aufwendungen an, die nach den oben dargestellten gesetzlichen Regelungen als nachträgliche Herstellungskosten anzusehen sind, können diese dennoch nach R 21.1 Abs. 2 S. 2 EStR als Erhaltungsaufwendungen berücksichtigt werden, wenn sie pro Baumaßnahme nicht mehr als 4.000 Euro netto betragen. Die Behandlung ist antragsgebunden, aber unproblematisch. Sie ist eher als Vereinfachungsregel für kleinere Maßnahmen zu sehen.

3.4 Renovierungen bei neu erworbenen Objekten

Wird ein Objekt erworben, und muss erst in den **betriebsbereiten Zustand** versetzt werden, so gehören diese Kosten zu den Anschaffungskosten, die nur über die Abschreibungen Berücksichtigung finden können. Dies ist immer dann der Fall, wenn das Objekt ohne die entsprechenden Maßnahmen nicht nutzbar bzw. vermietbar wäre (z. B. defekte Heizung oder Fenster).

§ 6 Abs. 1a EStG führt dazu aus: *„Zu den Herstellungskosten eines Gebäudes gehören auch Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden, wenn die Aufwendungen ohne die Umsatzsteuer 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen (anschaffungsnahe Herstellungskosten).“*

Fallen innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung eines Objektes „Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen“ an, so sind diese ausnahmsweise dann nicht sofort abzugsfähig, wenn Sie netto in der Summe 15 % der Gebäudeanschaffungskosten übersteigen. Damit durchbricht der Gesetzgeber die handelsrechtlichen Vorschriften des § 255 HGB und ordnet originäre Erhaltungsaufwendungen den Herstellungskosten zu mit der Folge, dass die Kosten lediglich über die Abschreibungen geltend gemacht werden können.

Ausdrücklich ausgenommen von dieser Vorschrift sind „Erhaltungsaufwendungen, die jährlich üblicherweise anfallen.“ (§ 6 Abs. 1a Satz 2 EStG).

Der Begriff der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist gesetzlich nicht definiert und bedarf daher der Auslegung.

Insbesondere ist daher in der Praxis immer wieder fraglich

- ob durchgeführte Arbeiten zu den unter § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG gemeinten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen gehören
- ob es sich bei den durchgeführten Arbeiten um solche handelt, die jährlich üblicherweise anfallen.

Die Veranlassung der durchgeführten Maßnahmen ist für die Einbeziehung in die 15%-Grenze grundsätzlich nicht von Bedeutung. Die Finanzverwaltung hat daher in der Vergangenheit regelmäßig – mit Ausnahme der Aufwendungen, die jährlich üblicherweise anfallensämtliche angefallenen Erhaltungsaufwendungen mit in die Prüfung einbezogen. Der Begriff der „Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen“ im Sinne der Vorschrift ist jedoch nicht mit dem der „Erhaltungsaufwendungen“ gleichzusetzen (zur Definition siehe oben; R 21.1 Abs. 1 EStR). Andernfalls hätte der Gesetzgeber in der Vorschrift gleich diesen Begriff verwenden können.

Hinweis

So hatten die Finanzgerichte in der jüngeren Vergangenheit gleich mehrfach darüber zu entscheiden, ob durchgeführte Maßnahmen in die Prüfung (und damit ggf. auch in das Abzugsverbot) mit einzubeziehen sind oder nicht. Ihr Steuerberater hat die aktuelle Rechtsprechung im Blick und ist der richtige Ansprechpartner für die steuerliche Beratung und Gestaltung.

4 Abschreibungen

4.1 Gebäudeabschreibung im Anschaffungsfall

Abschreibungen (im Steuerrecht Absetzungen für Abnutzungen - AfA) verteilen die geleisteten Aufwendungen für das Objekt auf seine Nutzungsdauer. Die Kosten für die erworbene Immobilie können also nicht im Jahr des Erwerbs, sondern verteilt über eine angenommene Nutzungsdauer steuerlich geltend gemacht werden.

Bei Gebäuden, die Wohnzwecken dienen und die

a) nach dem 31. Dezember 1924 fertiggestellt worden sind, können jährlich 2 Prozent,

b) vor dem 01. Januar 1925 fertiggestellt worden sind, können jährlich 2,5 Prozent

der Anschaffungskosten angesetzt werden.

Die Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Abschreibungen ist dabei der häufigste Streitpunkt mit dem Finanzamt. Schließlich wird zum einen das Gebäude erworben, welches sich tatsächlich abnutzt und daher Abschreibungen erfolgen können. Jedoch wird (mit einigen wenigen Ausnahmen) auch das Grundstück selbst erworben, welches keinem Wertverzehr unterliegt und daher nicht abschreibungsfähig ist. Abschreiben lässt sich daher nur der Gebäudewert, nicht aber der Grundstückswert.

Die Ermittlung der Bemessungsgrundlage selbst erfolgt in zwei Stufen. Zunächst sind die gesamten Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Objektes zu ermitteln. Im nächsten Schritt erfolgt dann eine Aufteilung dieses ermittelten Gesamtbetrages auf den Grund und Boden sowie das Gebäude. Für die Ermittlung der gesamten Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind die Regelungen des Handelsrechts maßgeblich.

Eine beispielhafte Rechnung für die Ermittlung der gesamten Anschaffungskosten könnte demnach so aussehen:

- Kaufpreis lt. Kaufvertrag
- + Anschaffungsnebenkosten z. B.
 - Grunderwerbsteuer
 - Notarkosten
 - Maklergebühren
 - Kosten für die Eigentumseintragung (und Vormerkung) im Grundbuch
 - Fahrtkosten
 - Kosten für einen Gutachter
 - Sonstiges
- = Anschaffungskosten des Objekts

Augenmerk ist hier insbesondere auf die beispielhaft aufgezählten Anschaffungsnebenkosten zu legen. Diese werden oft für sofort abzugsfähig gehalten, gehören aber nach den geltenden gesetzlichen Regelungen zu den Anschaffungskosten mit der Folge, dass sie ausschließlich im Rahmen der Abschreibungen Berücksichtigung finden können.

Die Aufteilung dieser Kosten auf das Gebäude einerseits und den Grund und Boden andererseits kann dann mit unterschiedlichen Methoden erfolgen.

In der Praxis kommen vor allem diese Möglichkeiten in Betracht:

- Aufteilung im Kaufvertrag
- Aufteilung durch ein Gutachten
- Pauschaler Abzug des Grund und Bodens
- Restwertmethode

Hinweis

Die Aufteilung der Anschaffungskosten ist der Streitpunkt im Jahr der Anschaffung mit der Verwaltung. Auffassung der Gerichte und des Bundesfinanzministeriums ändern sich hierbei häufig. Zuletzt ist die angeführte Restwertmethode vom Bundesfinanzhof als nicht mehr allgemeingültig angesehen worden. Es empfiehlt sich dringend, hier auf ihren Steuerberater zu zugehen. Dieser kann Sie in solchen Fällen bestmöglich unterstützen.

4.2 Gebäudeabschreibung im Herstellungsfall

Erwerben Sie ein unbebautes Grundstück und stellen das Gebäude selbst her – Sie sind also Bauherr – so ergibt sich die Problematik eines einheitlichen Kaufpreises natürlich nicht. In diesem Fall sind die Kosten für den Erwerb des unbebauten Grundstücks samt Nebenkosten nicht abschreibungsfähig.

Im Herstellungsfall sind sämtliche Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem Bau des Objektes stehen, in die Berechnung mit einzubeziehen. Das Prinzip klingt hierbei einfacher, die Berechnung ist jedoch deutlich aufwendiger.

4.3 Sonstige Abschreibungen

Mit Abschreibungen wird der Vermieter auch dann konfrontiert, wenn selbstständige Wirtschaftsgüter angeschafft werden, die über mehrere Jahre genutzt werden können, die jedoch nicht Bestandteil des Gebäudes sind. Hierzu gehören vor allem Möbel, zum Beispiel eine in vielen Gebieten übliche Küche. Auch in diesen Fällen kann ein Abzug der Aufwendungen nicht im Jahr der Verausgabung erfolgen, sondern es erfolgt eine Verteilung auf die gesamte Nutzungsdauer.

Diese Nutzungsdauer kann für jedes eigenständige Wirtschaftsgut den sogenannten amtlichen AfA-Tabellen entnommen werden.

Hinweis

Bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG), sowie bei Baudenkmalen, § 7i EStG – wenn das Gebäude bzw. das Baudenkmal der Erzielung von Einkünften dient – bestehen unter bestimmten Voraussetzungen erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten. Begünstigt sind Herstellungs- und Anschaffungskosten für bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an einem im Inland gelegenen Gebäude. Lassen Sie sich in solchen Fällen unbedingt von Ihrem Steuerberater über etwaige steuerliche Konsequenzen beraten, am besten noch vor Beginn der Maßnahmen.

5 Verbilligte Überlassung

Durch die Angabe auf der Vorderseite der Anlage V (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung) wird deutlich gemacht, ob eine Vermietung an nahe Angehörige stattfindet. Wird dies bejaht, wird das Finanzamt wahrscheinlich auch prüfen, ob eine verbilligte Überlassung i. S. d. § 21 Abs. 2 EStG vorliegt. Wichtig ist dabei zu beachten, dass die verbilligte Überlassung nicht auf Angehörige beschränkt ist, sondern auch unter fremden Dritten Anwendung findet. Die entsprechende Eingabemöglichkeit im Erklärungsvordruck ist daher für den Sachbearbeiter im Finanzamt zwar ein „Warnsignal“, hat aber keinerlei rechtliche Bedeutung.

Eine verbilligte Vermietung liegt vor, wenn die tatsächliche Miete deutlich unter der ortsüblichen Miete liegt. Es ist übrigens nicht von Belang, dass die verbilligte Überlassung aus privaten Gründen erfolgt. Da die Beweggründe für eine verbilligte Vermietung jedoch häufig privater Natur sind, geht sie oftmals mit einer Vermietung an nahe Angehörige einher.

§ 21 Absatz 2 EStG lautet:

„Beträgt das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken weniger als 50 Prozent der ortsüblichen Marktmiete, so ist die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Beträgt das Entgelt bei auf Dauer angelegter Wohnungsvermietung mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete, gilt die Wohnungsvermietung als entgeltlich.“

Dem Gesetzeswortlaut ist zu entnehmen, dass § 21 Abs. 2 EStG ausschließlich auf vermietete Wohnungen zu Wohnzwecken anzuwenden ist. Wird eine Immobilie fremdbetrieblich genutzt (z. B. vermietetes Ladenlokal, vermietete Praxisräume etc.), gilt die gesetzliche besondere Bestimmung nicht. In diesen Fällen sind die allgemeinen Grundzüge der steuerlichen Liebhaberei anzuwenden.

Bei Vermietung zu Wohnzwecken ist eine Vergleichsberechnung aufzustellen, in der „das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung“, also die vereinbarte Miete, der „ortsüblichen Marktmiete“ gegenübergestellt wird.

Die Klärung der Frage, was als vereinbarte Miete gilt, scheint auf den ersten Blick simpel, ergibt sich diese doch aus dem Mietvertrag (bzw. nachträglichen Erhöhungen). Man kommt jedoch zu unterschiedlichen Ergebnissen, je nachdem, ob die Kaltmiete oder die Warmmiete als Wert herangezogen wird. Die Finanzverwaltung vertritt die Auffassung, dass Entgelt laut Gesetz alles ist, was der Mieter aufwendet, um die Wohnung zu mieten. Dies sind neben der Kaltmiete auch die Nebenkosten. Der Bundesfinanzhof hat diese Rechtsauffassung in seinem Urteil vom 10.05.2016 (Az. IX R 44/15) bestätigt.

Je nach Gegebenheiten ist die ortsübliche Marktmiete unterschiedlich zu ermitteln. Insbesondere kommen in Betracht

- die Vergleichsmiete
- die Miete laut Mietspiegel sowie

- die Ermittlung einer alternativen Vergleichsmiete anhand der Bruttomieten lt. Mikrozensus, falls ausnahmsweise kein Mietspiegel für die betroffene Region vorliegt.

Eine Vergleichsmiete kann sich beispielsweise ergeben, wenn in einem Mehrfamilienhaus mehrere Wohnungen gleicher Ausstattung vermietet werden. Die Miete laut Mietspiegel kann den allermeisten Internetauftritten der Städte bzw. Gemeinden entnommen werden. Hierbei ist zu beachten, dass viele Mietspiegel eine Mietpreisspanne ausweisen, also keinen genauen Betrag (z. B. 6,20 Euro), sondern eine Bandbreite (z. B. 5,90 Euro bis 6,70 Euro). Der Bundesfinanzhof hat mit Urteil vom 17.07.2005 (Az. IX R 10/05) zur lohnsteuerlich relevanten Frage der Überlassung einer Wohnung an einen Arbeitnehmer entschieden, dass jeder Preis innerhalb der Mietpreisspanne (also auch der niedrigste) die ortsübliche Miete sein kann. Nach allgemeiner Verwaltungsauffassung können diese Grundsätze auf die Vergleichsbeurteilung bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung übertragen werden.

Als Ergebnis der Miete laut Mietspiegel ergibt sich stets eine ortsübliche Kaltmiete. Korrespondierend zur vereinnahmten Miete sind aber Brutto- bzw. Warmmieten zu ermitteln. Hinzugerechnet werden daher die tatsächlichen umlagefähigen Kosten nach der Betriebskostenverordnung. Dies ist der Betrag, der auf der Rückseite der Anlage V eingetragen wird.

Mit dem Jahressteuergesetz 2020 wurde nun die ursprüngliche Grenze von 66 % auf 50 % herabgesetzt. Im Gesetzesentwurf der Bundesregierung ist hierzu zu lesen: „Damit wird dem Umstand der vielerorts steigenden Mieten und des hohen Mietniveaus in Deutschland Rechnung getragen. Dadurch können insbesondere Vermieter, die im Interesse des Fortbestands ihrer oft langjährigen Mietverhältnisse davon Abstand nehmen, regelmäßig (zulässige) Mieterhöhungen vorzunehmen, auch bei verbilligter Wohnraumüberlassung mit Einkünfteerzielungsabsicht von ihren Mieteinnahmen vollumfänglich ihre Werbungskosten abziehen, wenn das Entgelt mindestens 50 Prozent der ortsüblichen Miete beträgt.“

Um aber dem Umstand Rechnung zu tragen, dass weiterhin der Gedanke, dass eine Vermietung aus (auch) privaten Gründen zu einer teilweisen Versagung des Werbungskostenabzugs führen soll, fortbestehen soll, hat der Steuerpflichtige für eine Vermietung - die zwar zu mindestens 50 % der ortsüblichen Marktmiete erfolgte, jedoch weniger als 66 % ebendieser - die Einkünfteerzielungsabsicht anhand einer Totalüberschussprognose nachzuweisen: „Um der insbesondere bei Vermietungen unter Angehörigen bestehenden Gefahr einer missbräuchlichen Nutzung der Regelung des § 21 Absatz 2 EStG durch generelles Herabsetzen der Vollentgeltlichkeitsgrenze zu begegnen und gleichwohl um moderate Mieter „nicht steuerlich zu bestrafen“, die auf mögliche Mieterhöhungen zu Gunsten ihrer Mieter verzichten, wird (...) wieder eine zweistufige Prüfung vorgesehen.“

Diese Totalüberschussprognose soll anhand der im BMF-Schreiben vom 08.10.2004 dargestellten Grundsätzen erfolgen, die ausdrücklich weiterhin Bestand haben. Fällt diese Prüfung der Totalüberschussprognose positiv aus, ist für die verbilligte Wohnraumüberlassung Einkünfteerzielungsabsicht zu unterstellen und der volle Werbungskostenabzug möglich.

Führt die Totalüberschussprognoseprüfung hingegen zu einem negativen Ergebnis, ist von einer Einkünfteerzielungsabsicht nur für den entgeltlich vermieteten Teil auszugehen. Dies würde also zu einer vollen Versteuerung der Einnahmen, aber drastischen Kürzung der Werbungskosten führen. Hier lohnt sich also eine Beratung bereits vor Vertragsschluss.

6 Vermietung von Ferienimmobilien

Vermieten Sie eine Ferienwohnung oder ein Ferienhaus, erzielen Sie hieraus ebenfalls in aller Regel Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die zuvor dargestellten Grundsätze gelten daher auch hierfür. Problematisch ist es für das Finanzamt jedoch, wenn Sie die Ferienwohnung neben der Vermietung auch selbst nutzen bzw. anderen unentgeltlich zur Nutzung überlassen. In diesem Fall ergeben sich steuerlich bei den Kosten, die die Immobilie verursacht, drei Sphären:

- die Zeit der Selbstnutzung,
- die Zeit der Vermietung sowie
- die Zeit, in der die Wohnung leer steht.

Es stellt sich also das Problem der Leerstandszeiten. Diese sind wiederum aufzuteilen und richten sich nach Vertragsgestaltung bzw. tatsächlicher Durchführung mit entsprechender Glaubhaftmachung durch den Steuerpflichtigen. Hat der Steuerpflichtige sich nur eine bestimmte, feststehende Zeit die Wohnung vorbehalten, wird diese vorbehaltene Zeit vollständig dem Bereich der privaten Lebensführung zugerechnet, unabhängig davon, ob er sie tatsächlich nutzt, oder nicht. Ist die Selbstnutzung grundsätzlich jederzeit möglich und hat der Steuerpflichtige entsprechende Aufzeichnungen (Achtung Beweispflicht!), kann eine Verhältnisrechnung durchgeführt werden anhand der selbstgenutzten sowie der vermieteten Zeit. Dieses Verhältnis wird dann auf die Leerstandszeiten umgelegt. Ist der Selbstnutzungsanteil nicht feststellbar, werden die Leerstandszeiten hälftig auf die Vermietungszeit und die Selbstnutzungszeit angerechnet. Dies gilt es zu vermeiden, da dies das steuerlich ungünstigste Ergebnis bedeuten würde.

Ausschließliche Vermietung

Wird die Ferienwohnung (oder das Ferienhaus) ausschließlich fremdvermietet und ist eine Selbstnutzung ausgeschlossen, sind sämtliche Kosten dem Grunde nach steuerlich abzugsfähig, wenn nicht weitergehend die Einkünfteerzielungsabsicht zu prüfen ist. Diese Grundsätze gelten unabhängig davon, ob der Steuerpflichtige die Ferienwohnung in Eigenregie oder durch Einschalten eines fremden Dritten vermietet.

Dem Steuerpflichtigen obliegt nach dem BMF-Schreiben vom 08.10.2004 hierbei die Feststellungslast, dass ausschließlich eine Vermietung der Ferienwohnung vorliegt. Davon kann insbesondere ausgegangen werden, wenn der Steuerpflichtige einen der folgenden Umstände glaubhaft macht:

- Die Verwaltung übernimmt ein überregionaler Reiseveranstalter, Kurverwaltung o. ä. und eine Eigennutzung wurde vertraglich für das gesamte Jahr ausgeschlossen.
- Die Ferienwohnung befindet sich im ansonsten selbst genutzten Zwei- oder Mehrfamilienhaus des Steuerpflichtigen oder in unmittelbarer Nähe zu seiner selbst genutzten Wohnung.

- Der Steuerpflichtige hat an demselben Ort mehr als eine Ferienwohnung und nutzt nur eine dieser Ferienwohnungen für eigene Wohnzwecke oder in Form der unentgeltlichen Überlassung.
- Die Dauer der Vermietung der Ferienwohnung unterschreitet die ortsübliche Vermietungszeit nicht um mehr als 25 %. Gerade dieser Punkt erweist sich in der Praxis häufig als schwierig, da es gilt, die ortsübliche Vermietungszeit herauszufinden. Oftmals sind diese nur über die örtlichen Tourismusverbände zu erfahren.

In den übrigen Fällen muss der Steuerpflichtige das Fehlen der Selbstnutzung schlüssig darlegen und ggf. nachweisen.

© 2021 Alle Rechte, insbesondere das Verlagsrecht, allein beim Herausgeber DATEV eG, 90329 Nürnberg (Verlag).

Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt erstellt, erheben keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung und ersetzen nicht die Prüfung und Beratung im Einzelfall.

Die enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich oder vertraglich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung der DATEV eG unzulässig.

Eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Aus urheberrechtlichen Gründen ist eine Veröffentlichung z. B. in sozialen Netzwerken oder auf Internet-Homepages nicht gestattet.

Im Übrigen gelten die Geschäftsbedingungen der DATEV.

Angaben ohne Gewähr

Titelbild: © Stockfotos-MG/www.stock.adobe.com

Stand: März 2021

DATEV-Artikelnummer: 12464

E-Mail: literatur@service.datev.de