

# **Die Immobilie als Investitionsobjekt**

## **Vermietung und Verpachtung im Privatvermögen (Teil 2)**

**Text: Dr. Jörg Schade und Laura Stüwe**



Foto: Pavel Danilyuk | pexels

In unserem **letzten Beitrag** haben wir dargestellt, welche Aspekte bei dem Kauf der Immobilie, vor allem bei der Gestaltung des Kaufvertrages eine wichtige Rolle spielen. Dieser Text gibt einen Überblick über die wichtigsten Werbungskosten, die man im Rahmen der Vermietungseinkünfte geltend machen und damit die Einkommensteuer minimieren kann.

## **Voraussetzung Gewinnerzielungsabsicht**

Grundsätzlich lässt sich sagen, dass alle Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Vermietung stehen, als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend gemacht werden können. Voraussetzung dafür ist eine bestehende Gewinnerzielungsabsicht. Dies setzt grundsätzlich eine Vermietung zu marktüblichen Konditionen voraus. Vermieten Sie eine Immobilie verbilligt, kann es zu einer Kürzung der Werbungskosten kommen.

Auch wenn man solche Konstellationen bei der Vermietung an Angehörige eher antrifft, gilt dieser Grundsatz auch unter fremden Dritten. Das bedeutet, dass eine verbilligte Vermietung an fremde Dritte genauso streng zu beurteilen ist und zu einer Kürzung der Werbungskosten führen kann. Einzelheiten dazu in unserem nächsten Beitrag.

Wird eine Immobilie nicht ganzjährig vermietet, zum Beispiel, weil diese vorher selbst genutzt war, dann sind die Werbungskosten zeitanteilig zu kürzen, das heißt, ein Ansatz kann nur für die Monate der Vermietung oder für die Leerstandzeiten, in denen eine Vermietungsabsicht bestand, erfolgen. Die Vermietungsabsicht muss auch glaubhaft gemacht werden. Die bloße Behauptung, man habe die Absicht zu ver-

mieten, reicht nicht aus. Vielmehr müssen Anzeigen geschaltet oder/und ein Makler beauftragt werden.

## **Aufwendungen vor Beginn der Vermietung**

Bestimmte Aufwendungen, die Ihnen vor Beginn der Vermietung entstehen, können Sie als sogenannte vorweggenommene Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend machen. Nachfolgend die wichtigsten Beispiele:

- **Versicherungsbeiträge:** Beiträge zur Bauherren-Haftpflichtversicherung und zur Bauzeitversicherung während der Bauzeit sind in voller Höhe als vorab entstandene Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung absetzbar.
- **Bauzeitzinsen:** Müssen Sie als Bauherr bereits während der Bauzeit Schuldzinsen zahlen, sind diese sog. Bauzeitzinsen als vorab entstandene Werbungskosten absetzbar.
- **Fahrtkosten:** Die Fahrtkosten für Fahrten zu dem erworbenen Gebäude gehören zu den Anschaffungskosten dieses Gebäudes. Alle Fahrten zu anderen besichtigten Objekten, die zur Auswahl für den Kauf standen, sind als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung absetzbar, und zwar mit den tatsächlichen Kosten oder mit der Dienstreisepauschale.
- **Steuerberatungskosten im Vorfeld des Kaufs der Immobilie:** Lassen Sie sich im Vorfeld des Kaufes steuerlich beraten, zum Beispiel im Zusammenhang mit der Gestaltung des Kaufvertrages oder lassen Sie eine Rentabilitätsbetrachtung vornehmen, können diese Steuerberatungskosten als Werbungskosten geltend gemacht werden. Je nachdem welche Beratung Sie in Anspruch nehmen, können

diese sofort abzugsfähig sein oder ggf. die Anschaffungskosten als Grundlage für die Abschreibung erhöhen.

- **Vergebliche Planungskosten:** Verwirklicht der Bauherr die ursprüngliche Planung nicht, erstellt aber dennoch eine Immobilie, die seine Zwecke erfüllt, dann gehören die vergeblichen Planungskosten zu den Herstellungskosten des Gebäudes und sind mit diesen abzuschreiben. Etwas anderes gilt, wenn man die ursprüngliche Bauabsicht und damit auch die Vermietungsabsicht aufgibt. Dann gehören die vergeblichen Planungskosten zu den sofort abzugsfähigen vorweg entstandenen Werbungskosten (BFH-Urteil vom 14.2.1978, BStBl. 1978 II, S. 455).

## Aufwendungen während der Vermietung

- **Umlagefähige Kosten:** Alle laufenden Betriebskosten, die man üblicherweise auf den Mieter umlegt, wie zum Beispiel Heizung, Allgemeinstrom, Müllabfuhr, Wasser und Abwasser, Warmwasser, Schornsteinfeger, Straßenreinigung, Treppen- und Hausreinigung, Fahrstuhl, Betrieb der Gemeinschaftsanenne, Gebühren für Kabelanschluss sind als Werbungskosten abzugsfähig. Des Weiteren gehören dazu die Grundsteuer und alle Gebäudeversicherungen. Durch die Umlage auf den Mieter heben sich die Umlagen mit den Ausgaben auf. Voraussetzung ist die Durchführung einer korrekten Nebenkostenabrechnung.
- **Nicht umlagefähige Kosten:** Ein Vermieter hat üblicherweise auch Kosten, die er nicht auf seine Mieter umlegen kann, sondern die in seinem Risiko

kobereich als Vermieter und Eigentümer der Immobilie fallen.

- **Abschreibung:** Sämtliche Anschaffungs- und Herstellungskosten des Gebäudes können im Wege der Abschreibung steuerlich geltend gemacht werden. Achtung: das gilt nicht für die Kosten für den Grund und Boden. Diese können nur bei einem Verkauf innerhalb der Spekulationsfrist von 10 Jahren vom Veräußerungsgewinn abgezogen werden. Verkauft man die Immobilie erst nach Ablauf der Spekulationsfrist, laufen die Kosten für den Grund und Boden ins Leere. Die Abschreibungsregeln sind vielfältig und hängen von mehreren Faktoren ab wie zum Beispiel dem Baujahr des Gebäudes.
- **Finanzierungskosten:** Nehmen Sie für den Bau oder für den Kauf ein Darlehen auf, sind die damit verbundenen Kosten wie beispielsweise Schuldzinsen und Bearbeitungs- bzw. Kontoführungsgebühren für das Darlehnskonto steuerlich abzugsfähig. Besonderheiten sind beim Disagio zu beachten. Während die Finanzverwaltung ein Disagio in Höhe von fünf Prozent bei fünfjähriger Zinsfestschreibung als marktüblich und damit als sofort abzugsfähig betrachtet, beurteilt der BFH auch ein höheres Disagio als marktüblich, zum Bsp. 10 Prozent bei einer Kreditlaufzeit von 10 Jahren (BFH-Urteil vom 08.03.2016, IX R 38/14).
- **Erhaltungsaufwendungen:** Renovierungs- und Modernisierungskosten sind grundsätzlich als Erhaltungsaufwendungen im Jahr der Zahlung abzugsfähig. Anders verhält es sich mit dem sog. nachträglichen Herstellungsaufwand, den die Finanzverwaltung typisiert als gegeben ansieht, wenn innerhalb der ersten drei Jahren 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes überschrit-

ten werden (siehe dazu unseren Beitrag in Heft 3/25). Des Weiteren kann dieser auch zu bejahen sein, wenn das Gebäude durch umfangreiche Baumaßnahmen in seiner Substanz vermehrt, in seinem Wesen verändert oder über seinen bisherigen Zustand hinaus wesentlich verbessert wird. Liegt nachträglicher Herstellungsaufwand vor, kommt es zu einer Erhöhung der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten mit der Folge, dass die Kosten nicht sofort abzugsfähig sind, sondern im Wege der Abschreibung über die Nutzungsdauer des Gebäudes abzuschreiben sind.

- **Sonstige Werbungskosten:** Zu den sonstigen Werbungskosten zählen außerdem Mitgliedsbeiträge zum Haus- und Grundbesitzerverein, Kontoführungsgebühren für das Konto, über das die Vermietungseinkünfte laufen, Kosten der Gartenpflege, Verwaltungskosten bei einer Mietwohnung, Reisekosten zum vermieteten Objekt, Steuerberatungskosten für die Erstellung der Anlage, Vermietung und Verpachtung, Räumungskosten für unliebsame Mieter, Bücher und Zeitschriften, die sich überwiegend mit dem Thema „Verwaltung von Wohneigentum“ beschäftigen. Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der vermieteten Wohnung, beispielsweise wegen rückständiger Mieten, Mieterhöhung oder Räumung, sind beim Vermieter als Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften absetzbar. Aufwendungen für Telefon, Porto, Schreibbedarf etc. sind absetzbar, soweit sie in Zusammenhang mit der Verwaltung der Mietwohnungen stehen. Nutzen Sie zur Verwaltung einen Computer, können Sie die Anschaffungskosten mit dem entsprechenden Nutzungsanteil als Werbungskosten absetzen.

Eigenleistungen können leider nicht steuerlich geltend gemacht werden. ○

**Dr. Jörg Schade**, Dipl.-Kfm., Steuerberater und Wirtschaftsprüfer und **Laura Stüwe**, Steuerberaterin, beide BUST-Steuerberatungsgesellschaft mbH, Hannover

---