

## Die vermietete Immobilie als Kapitalanlage

Abschreibungsmöglichkeiten und niedrige Zinsen machen Immobilien als Anlageobjekt nach wie vor interessant. Da in der Regel alle Kosten für ein vermietetes Objekt steuerlich absetzbar sind, können Sie eine Wohnung oder Haus als Vorsorge und Absicherung für den Lebensabend kaufen und sich darüber freuen, dass Sie die Kosten in der Steuererklärung einbringen und vom Finanzamt zurück erhalten können. Darüber hinaus ist eine Immobilie ein Sachwert und bietet somit einen guten Inflationsschutz an.

### **Damit das "Wohnung kaufen" steuerlich absetzbar ist**

Wenn Sie ein vermietetes Objekt steuerlich absetzbar gestalten möchten, müssen die Mieteinnahmen in Ihrer Steuererklärung über die Anlage V "Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung" aufgeführt werden. Dafür habe Sie im Gegenzug die Möglichkeit, folgende Kosten von der Steuer abzusetzen:

#### 1. Kaufpreis von Wohnung oder Haus

Es können nicht alle Ausgaben sofort steuerlich geltend gemacht werden. Die Anschaffungskosten müssen abgeschrieben werden. Die Abschreibungshöhe hängt vom Fertigstellungszeitpunkt der Immobilie ab. Sie beträgt 2 % der Anschaffungskosten wenn die Immobilie ab 1925 fertig gestellt wurde. Lag die Fertigstellung im Jahr 1924 oder früher, können 2,5 % abgeschrieben werden. So besagt es die Regel. Doch keine Regel ohne Ausnahme z.B. Denkmalschutzimmobilien, umfangreiche Renovierungen nach Erwerb der Immobilie, Reparaturkosten in den ersten 3 Jahren nach dem Immobilienkaufpreis übersteigen 15 % des Gebäudekaufpreises etc.

Da dieses Thema sehr komplex, kontaktieren Sie uns bei Bedarf.

#### 2. Finanzierungskosten

Zinsen für Geld, das Sie sich bei der Bank geliehen haben, können steuerlich berücksichtigt werden. Wird ein eigenes Konto für Einnahmen und Ausgaben, die das Vermietungsobjekt betreffen, eingerichtet, können die Kontoführungsgebühren geltend gemacht werden.

#### 3. Grundsteuer

Ob Grundbesitzer oder Laubenliebhaber - als Immobilienbesitzer muss man jährlich Grundsteuer bezahlen. Diese Steuer kann in voller Höhe als Werbungskosten erfasst werden.

#### 4. Maklergebühren

Tragen Sie die Gebühren eines Maklers, mindern diese die Einnahmen direkt oder über die Abschreibung

#### 6. Werbung

Anzeigen im Internet oder in Zeitungen, Prospekte oder Radio-Spots. Wenn ein Vermieter eine Wohnung oder ein Haus neu vermieten will und dafür Werbung macht, kann er die Ausgaben in der Steuererklärung erfassen.

#### 7. Bürokosten

Kümmern Sie sich um die Vermietung der Immobilie selbst können in diesem Fall z. B. Mustermietverträge, Telefon und Porto, Schreibbedarf und Software abgesetzt werden. Unter Umständen kann sogar ein Arbeitszimmer steuerliche Berücksichtigung finden.

#### 8. Hausnebenkosten

Heizung, Wasser, die Reinigung von Gemeinschaftsräumen, Kosten für einen Hausmeister oder Hausverwalter, Versicherungen, Schornsteinfeger, Müllabfuhr, Winterdienst und Straßenreinigung können als Werbungskosten abgezogen werden. Die vereinnahmten Nebenkosten müssen im Gegenzug als Einnahme erfasst werden.

#### 9. Renovierung und Reparatur

Muss ein Vermieter nach dem Auszug eines Mieters die Wohnung renovieren, kann er diese Kosten von seinen Einnahmen abziehen. Auch die Kosten für Handwerker können Vermieter von der Steuer absetzen.

#### 11. Möbel

Wird eine möblierte Wohnung vermietet, können die Kosten für alle Möbel und die sonstige Ausstattung steuerlich geltend gemacht werden. Allerdings nicht auf einen Schlag, sondern über die Nutzungsdauer hinweg.

#### 12. Fahrtkosten der Vermieter

Alle Fahrten, die der Vermieter im Zusammenhang mit seiner vermieteten Immobilie durchführt, kann er als Reisekosten geltend machen. Das bedeutet: Bei Fahrten mit dem eigenen Pkw 30 Cent pro Kilometer.

### 13. Anwaltskosten

Manchmal bleibt das leider nicht aus. Die Kosten für Rechtsanwalt, Gutachter und Gericht können Vermieter als Werbungskosten von der Steuer absetzen.

### 14. Mitgliedsbeiträge

Regelmäßige und aktuelle Informationen speziell für Vermieter gibt es bei Verbänden wie "Haus und Grund" oder "Vermieterverband". Diese Mitgliedsbeiträge können Sie erfassen.

**Grundsätzlich gilt:** Nur das, was Sie als Vermieter tatsächlich bezahlen, können Sie von Ihren Mieteinnahmen abziehen und auch nur in dem Jahr in dem die Kosten bezahlt wurden. Die Kosten, die der Mieter übernimmt, zählen nicht dazu.

### **Verkauf vermieteter Immobilien**

Erst nach zehn Jahren ist der Veräußerungsgewinn steuerfrei. Die Immobilie als kurzfristige Kapitalanlage ist unter diesem Gesichtspunkt eher uninteressant.

### **Vermietung an nahe Angehörige**

Beträgt die vereinbarte Miethöhe mindestens 66 % der ortsüblichen Miete, so gilt die Vermietung als vollentgeltlich und erlaubt den vollen Abzug der Werbungskosten. Beträgt die vereinbarte Miethöhe weniger als 66 %, ist eine Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil vorzunehmen.

***Um alle Möglichkeiten optimal zu nutzen, ist die fachkundige Hilfe eines Steuerberaters unumgänglich. Wir beraten Sie gerne!***