



INTERNATIONAL
FINANCE GROUP

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

gehören zu den sieben Einkunftsarten, die das deutsche Einkommensteuergesetz kennt.

Ermittlung der Einkünfte

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden durch Gegenüberstellung der Einnahmen mit den Werbungskosten ermittelt (Einnahmenüberschussrechnung) (§2 (2) Nr.2 EStG). Diese sind nach §2 (1) Nr.6 EStG steuerpflichtig.

Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung

Zu den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung gehören

Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen, insbesondere von Grundstücken, Gebäuden, Gebäudeteilen, Schiffen, die in ein Schiffsregister eingetragen sind, und Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen (z. B. Erbbaurecht, Mineralgewinnungsrecht);

Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung von Sachinbegriffen, insbesondere von beweglichem Betriebsvermögen;

Einnahmen aus zeitlich begrenzter Überlassung von Rechten, insbesondere von schriftstellerischen, künstlerischen und gewerblichen Urheberrechten, von gewerblichen Erfahrungen und von Gerechtigkeiten und Gefällen;

Einnahmen aus der Veräußerung von Miet- und Pachtzinsforderungen, auch dann, wenn die Einnahmen im Veräußerungspreis von Grundstücken enthalten sind und die Miet- oder Pachtzinsen sich auf einen Zeitraum beziehen, in dem der Veräußerer noch Besitzer war;

vorausgesetzt, diese Einnahmen sind nicht schon einer anderen Einkunftsart zuzurechnen.

Beispiel 1:

Der Arbeitnehmer AN vermietet eine ihm gehörende Eigentumswohnung an M. Die Mieteinnahmen einschließlich der Nebenkosten gehören zu den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung.

Beispiel 2:

Der Unternehmer UN betreibt eine Spenglerei auf eigenem Grundstück und vermietet eine Werkswohnung, die zu dem Betriebsvermögen der Spenglerei gehört. Die Mieteinnahmen einschließlich der Nebenkosten gehören zu den Einnahmen aus Gewerbebetrieb.

Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung

Zu den typischen Werbungskosten bei einer vermieteten Wohnung gehören

die Abschreibung auf das Gebäude (Absetzung für Abnutzung),
die Abschreibung auf etwaige mitvermietete Einrichtungsgegenstände,
die Finanzierungskosten (Zinsen für Hypothek, Grundschuld, Disagio, Abschlussgebühr Bausparvertrag), soweit mit der Wohnung im Zusammenhang stehend,
das Hausgeld bei einer Eigentumswohnung (jedoch ohne Zuführung zur Instandhaltungsrücklage),
Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten,
Kosten für Rechtsberatung im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis,
Kosten der Steuerberatung soweit auf die Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung entfallend,
Versicherungen, die die Wohnung betreffen (z.B. Brandversicherung, Rechtsschutzversicherung, Haftpflicht),
Erbbaupachtzins
Verwaltungskosten (Büromaterialien, Reisekosten zum vermieteten Objekt und zu Eigentümerversammlungen)

Verbilligte Vermietung

Beträgt die vereinnahmte Miete (Kaltmiete zuzüglich der gezahlten Umlagen) für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken weniger als 56 % der ortsüblichen Marktmiete, dürfen auch die Werbungskosten nur mit einem entsprechend niedrigeren Anteil abgesetzt werden.

Beispiel 3:

Die Wohnung ist an einen Freund des Eigentümers vermietet. Der Vermieter verlangt deshalb nur 60 % der ortsüblichen Marktmiete.

Folge: Von den Werbungskosten dürfen 100 % steuermindernd abgezogen werden (weil mehr als 56 % der ortsüblichen Marktmiete), allerdings nur, wenn eine Totalüberschussprognose einen positiven Saldo ergibt. Bei mehr als 75 % der ortsüblichen Marktmiete wird regelmäßig eine Einkünfteerzielungsabsicht unterstellt und die Werbungskosten sind in vollem Umfang abzugsfähig. Wäre die Miete beispielsweise bei 54 % der ortsüblichen Marktmiete, so dürften auch nur 54 % der Werbungskosten abgezogen werden. § 21(2); R 162 Satz 2 EStR

Anschaffungsnahe Aufwendungen

Anschaffungsnahe Aufwendungen sind Aufwendungen, die in den ersten drei Jahren nach Erwerb der Immobilie anfallen können. Überschreiten die Aufwendungen netto 15 % der erworbenen Immobilie, so sind diese Aufwendungen ihr zuzurechnen und sorgen somit für eine erhöhte Abschreibung (der sich nach der Fertigstellung der Immobilie richtende Afa-Satz bleibt jedoch gleich). Ist dies nicht der Fall können die Aufwendungen im Veranlagungszeitraum voll als Werbungskosten angesetzt werden. Eine Ausnahme stellt eine so genannte Standardhebung dar. Eine Standardhebung liegt vor, wenn drei von vier zentrale

Merkmale der Immobilie saniert werden (in der Regel: Heizung, Sanitäreanlagen, Elektrizität und Fenster). In diesem Fall können die Aufwendungen wieder nur über die Abschreibung angesetzt werden, nicht direkt als Werbungskosten. Die 15 %-Grenze bleibt hierbei ausser Acht.

Beispiel 4:

Das 2004 gekaufte Gebäude erhält im gleichen Jahr eine Sanierung der Sanitäreanlagen. 2005 setzt der Besitzer die Heizanlagen wieder in Stand. Anfang 2006 ersetzt er die Fenster durch modernere energiesparende Fenster. Somit werden in den ersten drei Jahren nach Erwerb drei der vier zentralen Merkmale saniert. Die Aufwendungen sind somit nur mit dem Gebäude selbst als Abschreibung ansetzbar.

Hätte der Besitzer 2006 die Fenster nicht ersetzt und hätten seine sonstigen Aufwendungen 2004 und 2005 nicht 15 % des Gebäudewertes überschritten, so wären die Aufwendungen als Werbungskosten absetzbar gewesen.

§ 6(1) Nr. 1a

Umsatzsteuer

Die Vermietung und die Verpachtung von Grundstücken ist umsatzsteuerfrei nach § 4 Nr.12 UStG. Der Vermieter kann einen solchen Umsatz als steuerpflichtig behandeln, wenn die Vermietung an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen ausgeführt wird (Option). Der Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung ist jedoch nur zulässig, wenn der Leistungsempfänger (Mieter) das Objekt ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Daraus folgt, dass z. B. bei Vermietung von Praxis- oder Büroräumen an Ärzte, Versicherungen, Versicherungsverteter, Banken etc. nicht auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichtet werden kann. Das gleiche gilt auch für die Vermietung an "gewerbliche Zwischenmieter" (vgl. weiter unten) sofern diese an Privatpersonen weitervermieten, weil die Zwischenmieter in diesen Fällen nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt sind. An die Option ist man lt. Umsatzsteuergesetz § 15a für 10 Jahre gebunden.

Umsatzsteuerausweis in der Wohngeld- (Hausgeld-)abrechnung

Grundsätzlich sind Bruttoausgaben abzurechnen. Hat – wie üblich – eine Gemeinschaft nicht insgesamt auf die Steuerbefreiung ihrer Umsätze verzichtet, darf der Verwalter in den Abrechnungen mit den Eigentümern nur die Bruttoausgabenbeträge (also inkl. MwSt) ausweisen. Wird daneben noch die MwSt betragsmäßig angegeben, gilt dies als gesonderter Steuerausweis i.S. des § 14 Abs. 3 UStG; dies würde zur Folge haben, dass der Steuerbetrag an das FA abgeführt werden müsste (BFH vom 18. Mai 1988, BStBl II S. 753; vgl. auch WE 1989, 73 und 111 "Die USt-Option als Falle für Verwalter und Eigentümergemeinschaften"). Gesonderter Steuerausweis in (Ab)Rechnungen soll deshalb vermieden werden, wenn eine Hausgemeinschaft nicht auf die USt-Befreiung verzichtet hat!