

Steuertipps und Gestaltungshinweise für Vermieter Teil 1

Steuertipps

Essen, 09. Januar 2017***Wer Häuser oder Wohnungen vermietet, erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Dipl.-Finw. Bettina M. Rau-Franz, Steuerberaterin und Partnerin in der Steuerberatungs- und Rechtsanwaltskanzlei Roland Franz & Partner in Düsseldorf, Essen und Velbert, weist darauf hin, dass Vermieter ihre Einkünfte zwar versteuern müssen, aber im Gegenzug beim Werbungskostenabzug zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten haben. Besondere Steuerregeln gelten bei der Vermietung an Familienmitglieder oder Unternehmer sowie bei Leerstand und Ferienwohnungen. Auch beim Kauf einer Immobilie kann man Steuern sparen.

"Wenn Sie Häuser oder Wohnungen vermieten, sind Sie mit einer wertbeständigen Kapitalanlage auf der sicheren Seite. Vor allem in den ersten Jahren nach der Anschaffung steckt in einer Immobilie erhebliches Steuersparpotenzial, weil sich Verluste steuerlich mit anderen Einkünften verrechnen lassen", erklärt Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz.

STEUERERKLÄRUNG

Für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gibt es die Anlage V. In den Vordrucken ist ziemlich detailliert aufgelistet, welche Einnahmen angegeben werden müssen und welche Kosten steuermindernd abgezogen werden können.

DIE WICHTIGSTEN WERBUNGSKOSTEN

Zu den wichtigsten Werbungskosten gehören

- Renovierungskosten (sogenannte Erhaltungsaufwendungen) und
- die Gebäudeabschreibung,
- laufende Grundstückskosten,
- Schuldzinsen aus der Finanzierung des Vermietungsobjekts.

Wenn aus Erhaltungsaufwendungen Herstellungskosten werden

"Vorsicht ist geboten, wenn Sie den Wohnstandard deutlich steigern, die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes verlängern oder einen starken Anstieg der Miete erreichen. Sobald die Maßnahmen, die Sie durchführen lassen, zu einer wesentlichen Verbesserung des Gebäudes führen, gelten sie nämlich als Herstellungskosten. Im Gegensatz zu Erhaltungsaufwendungen, die sofort als Werbungskosten abziehbar sind, berücksichtigt das Finanzamt Herstellungsaufwendungen nur bei der Abschreibung", warnt Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz.

Auch hier gilt eine Faustregel: Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen führen zu Herstellungskosten eines Gebäudes, wenn sie

- innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Objekts durchgeführt werden und
- die Aufwendungen netto 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen.

Beispiel: Sie kaufen ein Zweifamilienhaus, in dem sich zwei gleich große Wohnungen befinden. Das Haus an sich kostet 250.000 Euro. Eine Wohnung bewohnen Sie selbst, die andere vermieten Sie. Vorher investieren Sie 40.000 Euro in die Renovierung der Mietwohnung.

Um zu prüfen, ob die 15-Prozent-Grenze überschritten wird, müssen die gesamten Anschaffungskosten des Gebäudes berücksichtigt werden.

Man rechnet so: 250.000 Euro x 15 Prozent = 37.500 Euro.

Die Netto-Renovierungskosten betragen ohne Umsatzsteuer nur 33.613 Euro. Die 15-Prozent-Grenze wurde nicht erreicht. Sie können Ihre gesamten Renovierungsausgaben (40.000 Euro brutto) sofort als Erhaltungsaufwand absetzen.

15-PROZENT-GRENZE BEI NEUANSCHAFFUNGEN WAHREN

In den ersten drei Jahren nach der Anschaffung des Mietobjekts sollten die Renovierungsmaßnahmen nicht überstürzt werden. Möglicherweise lassen sich geplante Renovierungen noch ein wenig aufschieben, um zu erreichen, dass die Dreijahresfrist ohne Überschreitung der 15-Prozent-Grenze verstreicht.

Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz warnt aber: "Wenn das Objekt im Beispiel oben vor dem Kauf allerdings in zwei Eigentumswohnungen geteilt worden wäre und es mit gesonderten Verträgen für je 125.000 Euro gekauft worden wäre (reine Gebäudekosten), würde eine Steuerfalle drohen. Denn der Kauf einer Eigentumswohnung wird steuerrechtlich dem Kauf eines Gebäudes gleichgestellt. Der Fiskus prüft die 15-Prozent-Grenze daher für jede Eigentumswohnung gesondert. Hier würde die 15-Prozent-Grenze nur 18.750 Euro betragen (125.000 Euro x 15 Prozent). Sie würde durch die Renovierungskosten (33.613 Euro netto) überschritten. Die gesamten Renovierungskosten (40.000 Euro brutto) gelten daher als anschaffungsnahe Herstellungskosten und könnten steuerlich nur über die Abschreibung berücksichtigt werden."

VORTEIL BEIM ERBEN

Die 15-Prozent-Grenze muss nur beachtet werden, wenn das Objekt im steuerrechtlichen Sinn angeschafft wurde.

Bei einem unentgeltlichen Erwerb, also vor allem durch vorweggenommene Erbfolge (Schenkung Eltern an Kind), gilt die 15-Prozent-Grenze nicht. Es sei denn, der Schenkende hatte das Objekt noch nicht drei Jahre in seinem Eigentum.

Instandhaltungsrücklage

Beiträge, die Besitzer einer vermieteten Eigentumswohnung in die Instandhaltungsrücklage einzahlen, zählen zu den Werbungskosten, sobald sie tatsächlich verausgabt wurden.

Abschreibung

Die Regeln zur Abschreibung bei vermieteten Gebäuden haben sich in den letzten Jahren immer wieder geändert. Neu angeschaffte Mietobjekte können zurzeit in der Regel jährlich mit 2 Prozent ihrer Anschaffungs- oder Baukosten (ohne Grund- und Bodenwert) abgeschrieben werden. Im Anschaffungs- oder Herstellungsjahr kann das Objekt aber nur zeitanteilig abgeschrieben werden (zum Beispiel bei Anschaffung im Juli: 6/12).

Wenn die Anschaffung oder Herstellung des Objekts schon länger her ist, hilft die offizielle Anleitung zur Anlage V, diese findet man in der Anlage V im Formularcenter des Finanzministeriums. Dort sind die verschiedenen Abschreibungsmethoden und -sätze für "Altfälle" detailliert aufgelistet.

Über Besonderheiten, was ist, wenn der Mieter Unternehmer ist und welche Sondervereinbarungen mit Familienmitgliedern getroffen werden können, um Steuern zu sparen, informiert Teil 2 unserer Steuertipps und Gestaltungshinweise für Vermieter.