

Vermietung von privaten Immobilien

Steuerliche Chancen und Risiken



Mandanten-Info

Vermietung von privaten Immobilien

Inhalt

1. Einleitung.....	1
2. Einnahmen/Werbungskosten.....	2
2.1 Einnahmen.....	2
2.2 Werbungskosten.....	5
3. Aufteilung der Kohlendioxidkosten	7
4. Renovierungsaufwendungen	10
4.1 Allgemeines	10
4.2 Verteilung von Erhaltungsaufwendungen auf mehrere Jahre.....	12
4.3 Abgrenzung von Erhaltungsaufwendungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.....	13
4.4 Renovierungen bei neu erworbenen Objekten.....	14
5. Abschreibungen	16
5.1 Gebäudeabschreibung im Anschaffungsfall.....	16
5.2 Gebäudeabschreibung im Herstellungsfall.....	18
5.3 Sonstige Abschreibungen	18
6. Verbilligte Überlassung.....	20
7. Vermietung von Ferienimmobilien	23

1. Einleitung

Für viele Haus- und Wohnungseigentümer¹ 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 Themenbereiche:

- Welche Einnahmen müssen versteuert werden?
- Was kann alles als Ausgaben gegengerechnet werden?
- Wie funktionieren Abschreibungen?
- Was muss ich bei der Vermietung an nahe Angehörige beachten?
- Und wenn ich eine Ferienwohnung vermieten möchte?

Daneben wird auch die aktuelle Fragestellung nach der Aufteilung der CO₂-Abgabe behandelt.

¹ In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit in der Regel das generische Maskulinum verwendet. Die verwendete Sprachform bezieht sich auf alle Menschen, hat ausschließlich redaktionelle Gründe und ist wertneutral.

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 sogenannte Zu- und Abflussprinzip. Dieses besagt, dass sowohl Einnahmen als auch Werbungskosten in dem Jahr berücksichtigt werden, in dem sie vereinnahmt bzw. gezahlt wurden; auf die Rechnungslegung kommt es nicht an.

Hierzu gibt es jedoch auch einige Ausnahmen. Eine davon ist die Abschreibung. Darüber hinaus 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. Bei bestimmten Erhaltungsaufwendungen kann es auch sinnvoll sein, nicht den möglichen Betrag sofort in voller Höhe abzuziehen, sondern über mehrere Jahre zu verteilen.

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 Kautions des Mieters stellt zunächst keine steuerpflichtige Einnahme des Vermieters dar. Vermieter müssen die Kautions, die ihnen der Mieter zahlt, zunächst nicht als Einnahme aus Vermietung und Verpachtung versteuern. Erst wenn die Kautions nach Ende des Mietverhältnisses einbehalten wird, weil der Mieter z. B. in der Wohnung Schäden hinterlassen hat, ist die Kautions 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 immer die Bruttomiete. Im Gegenzug sind die gezahlten 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, muss aber im Mietvertrag vereinbart sein.

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, welche dem Vermieter entstehen, durch das Finanzamt jedoch aufgrund von Gesetzen und Urteilen nur nach bestimmten Spielregeln zugelassen werden. Die Wichtigsten 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 Damnum (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 Grundschild 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 Grundschild 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. Aufteilung der Kohlendioxidkosten

Seit dem 01.01.2021 gilt der neue CO₂-Preis auch für Gebäude und macht das Heizen mit Öl und Gas teurer. Während der Einführungsphase des Gesetzes, welche bis Ende des Jahres 2025 andauert, sind sukzessive steigende Festpreise für die Emission einer Tonne CO₂ vorgesehen. Der derzeit bestehende Festpreis von 30,00 Euro soll jährlich bis zum Jahr 2026 ansteigen. Im Anschluss an die Einführungsphase ist die Preisbildung durch den Markt über Versteigerung der entsprechenden Emissionszertifikate vorgesehen.

Hinweis

Aufgrund der drastisch gestiegenen Gaspreise wird die geplante Erhöhung der CO₂-Abgabe zum 01.01.2023 um ein Jahr auf den 01.01.2024 verschoben. Die Erhöhungen der Abgabe in den Folgejahren verschieben sich dann ebenfalls um ein Jahr.

Ziel dieses Gesetzes ist es, dem aus der Kostenbelastung des Kohlendioxidpreises herrührenden Anreiz zu Energieeinsparungen und zu energetischen Sanierungen im Gebäudebereich zur Wirkung zu verhelfen.

Durch Inkrafttreten des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes werden Vermieter ab 2023 an den Kosten für die CO₂-Bepreisung beteiligt. Bisher wurden diese komplett von den Mietern (im Rahmen der Nebenkostenabrechnung) getragen. Die Vorgaben zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter sind auf Abrechnungszeiträume anzuwenden, die am oder nach dem 01.01.2023 beginnen. Die Kohlendioxidkosten werden abgestuft entsprechend dem Kohlendioxidausstoß des Gebäudes pro Quadratmeter Wohnfläche und damit anhand der energetischen Qualität des Gebäudes verteilt. Damit soll eine Aufteilung erreicht werden, die den Verantwortungsbereichen und Einflussmöglichkeiten von Vermieter- und Mieterseite auf den Kohlendioxidausstoß

Rechnung trägt und Anreize schafft, Treibhausgasemissionen möglichst weit zu reduzieren und damit zum Klimaschutz beizutragen. Je schlechter die Energiebilanz des Gebäudes ist, desto höher ist der vom Vermieter zu tragende Anteil. Berechnungsgrundlage ist der jährliche CO₂-Ausstoß des Gebäudes in Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche.

Der Vermieter ermittelt – wenn er die Wärme bezieht – im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes in Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Die Brennstofflieferanten/Wärmelieferanten müssen in ihren Rechnungen die nötigen Angaben zum CO₂-Verbrauch liefern. Ist der Mieter selbst Vertragspartner mit dem Energielieferanten, nimmt er im Zuge der jährlichen Betriebskostenabrechnung die Aufteilung vor.

Hinweis

Werden in einem Gebäude mehrere Wohnungen vermietet ist die Gesamtwohnfläche des Gebäudes maßgeblich. Berechnet wird der Wert für das gesamte Wohngebäude, nicht für die einzelne Wohnung. Vermieter teilen also den Jahresenergieverbrauch des ganzen Gebäudes durch die Gesamtwohnfläche aller Wohnungen.

Die Aufteilung der Kosten ergibt sich aus nachfolgender Tabelle, wobei eine höhere Belastung des Mieters als mit den angegebenen Werten nicht zulässig ist; entsprechende Abreden sind unwirksam.

Kohlendioxidausstoß des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr	Anteil Mieter	Anteil Vermieter
< 12 kg CO ₂ /m ² /a	100 %	0 %
12 bis < 17 kg CO ₂ /m ² /a	90 %	10 %
17 bis < 22 kg CO ₂ /m ² /a	80 %	20 %
22 bis < 27 kg CO ₂ /m ² /a	70 %	30 %
27 bis < 32 kg CO ₂ /m ² /a	60 %	40 %
32 bis < 37 kg CO ₂ /m ² /a	50 %	50 %
37 bis < 42 kg CO ₂ /m ² /a	40 %	60 %
42 bis < 47 kg CO ₂ /m ² /a	30 %	70 %
47 bis < 52 kg CO ₂ /m ² /a	20 %	80 %
> = 52 kg CO ₂ /m ² /a	5 %	95 %

Bestehen öffentlich-rechtliche Vorgaben, die einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes oder einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen (z. B. denkmalschutzrechtliche Beschränkungen) ist der prozentuale Anteil, den der Vermieter an den Kohlendioxidkosten zu tragen hätte, um die Hälfte zu kürzen.

Wenn in Bezug auf ein Gebäude öffentlich-rechtliche Vorgaben sowohl einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes als auch einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen, so erfolgt keine Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter.

Hinweis

Bei Nichtwohngebäuden – also etwa Gewerbeimmobilien – gibt es eine einheitliche 50:50-Regelung zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter. Die hälftige Aufteilung der Kohlendioxidkosten bei Nichtwohngebäuden soll im Jahr 2025 von einem Stufenmodell für Nichtwohngebäude abgelöst werden.

4. Renovierungsaufwendungen

4.1 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 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 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 2-3 %

(abhängig vom Datum der Fertigstellung des Gebäudes; siehe →*Kapitel 5.1*) jährlich Berücksichtigung finden können. Die Renovierungsaufwendungen müssen in ihrer Gesamtheit über eine zeitgemäße substanzerhaltende 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 2-3 % (siehe →*Kapitel 5.1*) 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 umfassende Renovierung/Sanierung Ihres vermieteten Objekts lassen Sie sich unbedingt vorher von uns 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.

4.2 Verteilung von Erhaltungsaufwendungen auf mehrere Jahre

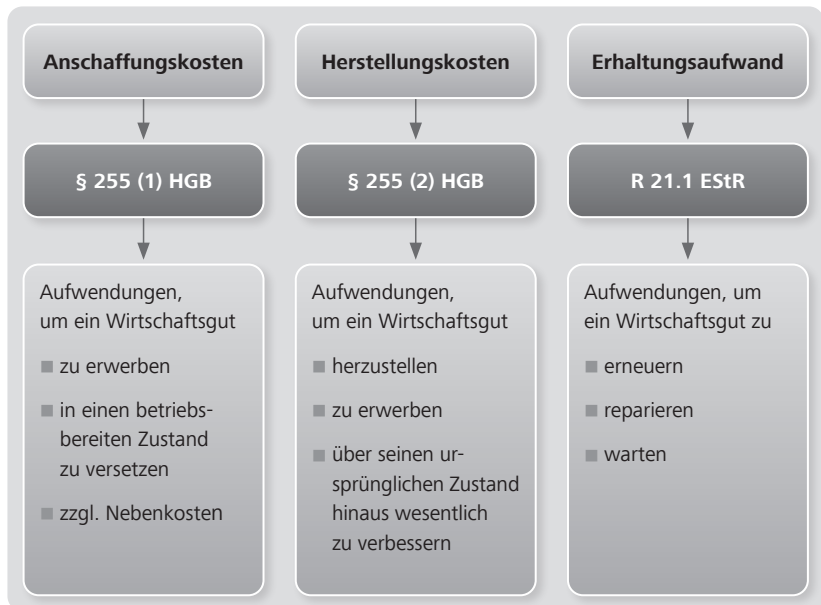
§ 82b Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (EStDV) eröffnet die Möglichkeit, größere Erhaltungsaufwendungen statt im Jahr der Verausgabung gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre zu verteilen, soweit das Gebäude überwiegend Wohnzwecken dient und nicht zu einem Betriebsvermögen gehört. Gerade in Hinblick 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.

4.3 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.

4.4 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 anfallen – sämtliche 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. Auch, was im Zweifel neben dem Kauf mit „Anschaffung“ gemeint ist, ist regelmäßig Gegenstand von Gerichtsverfahren. Ihr Steuerberater hat die aktuelle Rechtsprechung im Blick und ist der richtige Ansprechpartner für die steuerliche Beratung und Gestaltung.

5. Abschreibungen

5.1 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
- c) nach dem 31. Dezember 2022 fertiggestellt worden sind, können jährlich 3 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 hat sich – neben einer Aufteilung durch einen Gutachter – vor allem die Aufteilung der Kosten nach den typisierten Herstellungskosten durchgesetzt. Hierbei wird ausgehend von den durchschnittlichen Baukosten im Baujahr ein fiktiver Gebäudewert ermittelt, sowie der Wert für das unbebaute Grundstück anhand des Bodenrichtwerts. Das Verhältnis der beiden – nicht den reellen Beträgen entsprechenden (!) – Werten wird danach auf den tatsächlich gezahlten Kaufpreis angewandt.

Auch diese Methode ist nur eine Schätzung, die aber in vielen Fällen auch vor Gericht Bestand hat. Liegen Argumente für eine abweichende Aufteilung der Beträge vor, sind diese zu berücksichtigen.

Hinweis

Die Aufteilung der Anschaffungskosten ist der Streitpunkt im Jahr der Anschaffung mit der Verwaltung. Die Folgewirkung für die Jahre nach Anschaffung ist häufig enorm. Es empfiehlt sich dringend, hier auf ihren Steuerberater zu zugehen. Wir können Sie in solchen Fällen bestmöglich unterstützen.

5.2 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.

5.3 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

Der Gesetzgeber hat in seinem Bestreben, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, seit 2019 die Sonder-AfA für den Bau neuer Mietwohnungen nach § 7b EStG eingeführt. Diese ist an zahlreiche Voraussetzungen geknüpft und wurde zum 01.01.2023 nochmals angepasst und verlängert. Die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme dieser Sonder-AfA für den Mietwohnungsneubau sind an das Einhalten energetischer Standards (Erfüllung der Kriterien eines „Effizienzhaus 40“ mit Nachhaltigkeits-Klasse) und an eine Herstellungskostenobergrenze (maximal 4.800 Euro je Quadratmeter Wohnfläche) geknüpft. Auch 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.

6. 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 Abs. 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 Vergleichsberechnung 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.

Um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass der Gedanke, dass eine Vermietung aus (auch) privaten Gründen zu einer teilweisen Versagung des Werbungskostenabzugs führen soll, hat der Steuerpflichtige für eine Vermietung – die zwar zu mindestens 50 % der ortsüblichen Marktmiete erfolgte, jedoch weniger als 66 % ebendieser – die Einkunftserzielungsabsicht anhand einer Totalüberschussprognose nachzuweisen. Diese soll anhand der im BMF-Schreiben vom 08.10.2004 dargestellten Grundsätzen erfolgen, die ausdrücklich weiterhin Bestand haben. Hierfür stellt man alle voraussichtlichen Einkünfte aus der Vermietung allen Kosten gegenüber. Der Prognosezeitraum beträgt meist 30 Jahre. 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.

7. 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.

Hinweis

Für die Zeit der pandemiebedingten Leerstände gab es eine Reihe von Sonderregelungen. Haben Sie Fragen hierzu? Wir beraten Sie gerne.

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.

DATEV eG, 90329 Nürnberg (Verlag)

© 2023 Alle Rechte, insbesondere das Verlagsrecht, allein beim Herausgeber.

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

Diese Broschüre und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich 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: Januar 2023

DATEV-Artikelnummer: 12657

E-Mail: literatur@service.datev.de