



Infobrief

„Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 EStG“

Zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 EStG gehören typischerweise die Einkünfte, welche aus der Vermietung von Immobilien erzielt werden. Auf die Vermietung von Immobilien soll daher in diesem Infobrief auch näher eingegangen werden.

Die Einkünfte aus der Vermietung ermitteln sich nach dem Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten.

Zu den Einnahmen gehören sowohl die Kaltmiete, als auch die Nebenkosten und Mieten für Garagen oder Stellplätze. Zu den Werbungskosten gehören u. a. die Hauskosten, wie Heizung, Wasser, Grundsteuer, Reparaturen usw., Zinsen und Geldbeschaffungskosten, Reisekosten und Verwaltungskosten sowie die Abschreibung. Die Abschreibung ermittelt sich nach einem Prozentsatz von den Anschaffungskosten des Gebäudes. Der Grund und Boden ist nicht abnutzbar und wird daher nicht abgeschrieben. Zu den Anschaffungskosten gehören alle Aufwendungen, die geleistet werden, um die Immobilie zu erwerben und sie in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, insbesondere folgende Aufwendungen:

- Kaufpreis
- + Grunderwerbsteuer
- + Maklergebühren
- + Notarkosten für den Kauf
- + Kosten für die Auflassung und Eigentumsumschreibung

Hiervon ist ein Anteil für den Grund und Boden rauszurechnen, sofern dieser in den Kosten mitenthalten ist. Für die Ermittlung hat das BMF eine Arbeitshilfe erstellt, an welche sich derzeit das Finanzamt streng hält. Schätzungen werden oftmals nicht mehr anerkannt.



Es besteht jedoch auch die Möglichkeit im Notarvertrag eine Aufteilung in Grund und Boden und Gebäude vorzunehmen. Dieser Aufteilung muss das Finanzamt folgen, wenn sie sachgerecht erfolgt ist. Ebenfalls wird ein Gutachten als Nachweis vom Finanzamt akzeptiert. Von den Anschaffungskosten für das Gebäude sind bei einer privaten Vermietung jährlich 2 % Abschreibung bei den Werbungskosten berücksichtigungsfähig. Bei einem Erwerb im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge oder als Erbe, sind die Anschaffungskosten des Rechtsvorgängers fortzuführen. Dies bezeichnet man als sog. Fußstapfentheorie.

Selbständige Wirtschaftsgüter, wie zum Beispiel eine Einbauküche oder Inventar (Möbel usw.), sind entsprechend Ihrer Nutzungsdauer abzuschreiben. In der Regel wird bei einer neuen Einbauküche eine Nutzungsdauer von 10 Jahren nicht beanstandet.

Des Weiteren ist bei den Werbungskosten zu beachten, dass Einzahlungen in eine Instandhaltungsrücklage nicht bei Zahlung als Werbungskosten abziehbar sind, sondern erst bei der Entnahme und somit Nutzung der Rücklage. Das liegt daran, dass die Einzahlungen zunächst nur für den Eigentümer angespart werden und auf einem Sparkonto der Hausverwaltung zurückgelegt werden. Wird die Rücklage für Instandhaltungen verwendet entsteht der Werbungskostenabzug, obwohl ggf. keine Zahlung geleistet wird, weil diese ratierlich in den Vorjahren durch die Zuführung erfolgte.

Sollten in einem Kalenderjahr aufgrund größerer Instandhaltungen bei Wohngebäuden die Kosten relativ hoch sein, besteht die Möglichkeit, diese Aufwendungen auf mehrere Veranlagungszeiträume, zwei bis fünf Jahre, zu verteilen. Dadurch kann die Steuerbelastung in Folgejahren minimiert werden und ggf. steuerlich günstiger sein. Dies ist im Einzelfall zu überprüfen.

Bei einer Vermietung an nahe Angehörige sei noch angemerkt, dass unbedingt darauf geachtet werden sollte, dass bei der Miete mindestens 66 % der ortsüblichen Miete geleistet werden. Andernfalls werden die Werbungskosten nur anteilig berücksichtigt, weil eine teilentgeltliche Vermietung vorliegt. Hierzu hat der BFH kürzlich in einem Urteil nochmal Stellung genommen ([BFH, Urteil v. 10.05.2016 - IX R 44/15; veröffentlicht am 07.09.2016](#)).



Wird eine Immobilie ausschließlich für die Vermietung genutzt und folglich nicht selbstgenutzt, ist bei einer Veräußerung zu beachten, dass diese ein privates Veräußerungsgeschäft auslösen kann. Dies ist der Fall, wenn zwischen der Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre liegen. Hierbei ist das obligatorische Geschäft maßgebend. Sind kurze Zeit vor der Veräußerung Aufwendungen für Instandhaltungen entstanden, ist zu beachten, dass ein Abzug bei den Einkünften aus Vermietung nur dann in Betracht kommt, wenn eine Vermietungsabsicht unstrittig vom Steuerpflichtigen nachgewiesen werden kann. Andernfalls sind diese Aufwendungen Veräußerungskosten im Rahmen des privaten Veräußerungsgeschäfts. Problematisch wird es mit den Instandhaltungskosten, wenn die Immobilie nach der Sanierung selbstgenutzt wird oder wenn diese außerhalb der 10-Jahres-Frist veräußert wird. Kann eine Vermietungsabsicht in diesen Fällen nicht eindeutig nachgewiesen werden, können diese Kosten nicht in Abzug gebracht werden und gehen steuerlich verloren.

Auch hier gilt: Dieser Artikel kann eine Beratung durch Ihren Steuerberater nicht ersetzen. Kontaktieren Sie diesen deswegen und holen Sie sich einen auf Ihren Einzelfall zugeschnittenen Rat ein.