

VERMIETUNGSIMMOBILIE NUMMER 1:

STEUERPFLICHTEN, ABSETZUNGEN, GESTALTUNGSTIPPS MIT BELEGLISTE!

MANDANTEN-INFO NR. 215 | 04 | 2025

Egal, ob als Altersvorsorge oder Kapitalanlage – manche Steuerpflichtige schaffen sich Immobilien an, um diese zu vermieten. Meist handelt es sich dabei um Wohnimmobilien. Diese Mandanten-Information gibt einen Überblick darüber, was der zukünftige Vermieter aus steuerlicher Sicht zu beachten hat, welche Einnahmen steuerpflichtig und welche Ausgaben absetzbar sind. Zudem enthält sie Tipps zur Ausgestaltung des Kaufvertrages, falls die Investition in die Immobilie erst noch bevorsteht.

1. ALLGEMEINES

Die Einnahmen aus einer Vermietungsimmobilie sind grundsätzlich steuerpflichtig. Dementsprechend sind auch die mit der Vermietungstätigkeit und der Vermietungsimmobilie im Zusammenhang stehenden Ausgaben steuerlich abzugsfähig. Vermieter sind aus steuerrechtlicher Sicht Unternehmer. Aus dieser Eigenschaft als Unternehmer ergeben sich besondere Pflichten, die für Privatpersonen nicht gelten.

2. EINNAHMEN

Vereinfacht ausgedrückt zählen alle Einnahmen, die im Zusammenhang mit der Vermietungsimmobilie erzielt werden, als Vermietungseinkünfte und sind steuerpflichtig. Eine Ausnahme gilt für vereinnahmte Kautionen. Die Kaution zählt erst dann als Vermietungseinnahme, wenn entschieden wurde, diese nicht oder nicht vollständig an den (ehemaligen) Mieter zurückzahlen. Zuschüsse oder Fördergelder zur Wohnraumschaffung oder Sanierung zählen ebenfalls zu den steuerpflichtigen Vermietungseinnahmen, wenn sie die Vermietungsimmobilie betreffen.

Die Einnahmen werden grundsätzlich in dem Jahr versteuert, in dem der Vermieter sie erhält. Zahlt ein Mieter seine Miete für Dezember z. B. erst Mitte Januar, wird sie erst im neuen Jahr versteuert. Eine Ausnahme gilt für Mieten, die innerhalb des 10-Tages-Zeitraums nach dem Jahreswechsel zufließen. Sie sind noch im alten Jahr zu versteuern, wenn sie wirtschaftlich zum alten Jahr gehören. Gleiches gilt für Vorauszahlungen: Beahlt ein Mieter seine Januarrente bereits Ende Dezember, ist die Miete erst im neuen Jahr zu versteuern.

TIPP Für die Erstellung der Steuererklärung ist es daher sinnvoll, dem Steuerberater die Kontoauszüge und/oder selbst erstellten Aufstellungen der Mieteinnahmen vom Dezember des vorangegangenen bis zum Januar des Folgejahres mitzuliefern.

Hat der Vermieter mehrere Vermietungsimmobilien müssen die Einnahmen den entsprechenden Vermietungsimmobilien zugeordnet werden, da quasi für jede Vermietungsimmobilie eine separate Ermittlung der Vermietungseinkünfte erfolgen muss.

TIPP Wenn mehrere Vermietungsimmobilien betrieben werden, ist es am einfachsten, für jedes Vermietungsobjekt ein separates Konto/Unterkonto zu unterhalten, über welches die Ausgaben bezahlt und die Einnahmen vereinnahmt werden. Dies ist zwar mit Kosten verbunden, welche allerdings steuerlich abzugsfähig sind.

HINWEIS Wird nur eine Eigentumswohnung vermietet, die über eine separate Hausverwaltung betreut und abgerechnet wird, ist ein gesondertes Konto/Unterkonto nicht erforderlich. Nahezu der gesamte Zahlungsverkehr erfolgt dann über die Hausverwaltung und der Vermieter erhält dann von der Hausverwaltung eine Jahresabrechnung über das Objekt. Diese Jahresabrechnung wird dann für die Erstellung der Steuererklärung verwendet.

3. AUSGABEN

Grundsätzlich sind alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit und der Immobilie stehen, steuerlich abziehbar. Eine Ausnahme gilt für die Anschaffungskosten des Grund und Bodens, auf dem sich das Gebäude befindet bzw. dem Grund- und Bodenanteil bei einer Eigentumswohnung sowie die Erwerbsnebenkosten, die auf den Grund und Boden entfallen. Diese Kosten wirken sich erst bei einem Verkauf der Immobilie aus, wenn der Verkauf steuerpflichtig ist.

Die Anschaffungskosten, Anschaffungsnebenkosten sowie umfangreiche Sanierungskosten des Gebäudes sind zwar steuerlich abziehbar, allerdings nicht sofort in voller Höhe, sondern nur