

## Steuerliche Behandlung von Kosten für vermietete Immobilien

Nicht alles ist sofort absetzbar

Eine selbst bewohnte Immobilie kann eine Ergänzung zur Altersvorsorge sein. Aber auch mit einem vermieteten Haus oder einer vermieteten Eigentumswohnung lässt es sich als Geldanlage gut vorsorgen.

Doch wie sind vermietete Immobilien steuerlich zu behandeln?

Die Mieteinnahmen einschließlich Betriebskostenzahlungen des Mieters führen zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Als Werbungskosten können alle laufenden Kosten wie Grundsteuern, Gebäudeversicherungen, Schuldzinsen für den Kredit, Kosten für Heizung, Wasser, Strom usw. geltend gemacht werden.

Anders verhält es sich mit den Anschaffungs-/Herstellungskosten des Gebäudes. Diese können mit 2 Prozent für jedes volle Jahr als Kosten des Verschleißes - also als Abschreibung - einkünftermindernd berücksichtigt werden. Denn als gewöhnliche Nutzungsdauer einer Wohnung oder eines Hauses sind in der Regel 50 Jahre anzusetzen. Im Jahr der Anschaffung ist nur eine monatsweise zeitanteilige Abschreibung möglich. Zu beachten ist, dass Nebenkosten für den Immobilienerwerb, wie die Grunderwerbsteuer, Makler- und Grundbuchkosten zu den Anschaffungskosten gehören und somit auch über die Nutzungsdauer abgeschrieben werden müssen. Die Kosten für den Grund und Boden sind hingegen nicht abschreibbar.

Auch wenn der Eigentümer das Gebäude erweitert, wie zum Beispiel durch einen Anbau oder durch Aufstocken, fallen ebenfalls Anschaffungs-/Herstellungskosten an. Wird der Zustand des Gebäudes durch umfangreiche Sanierungen wesentlich verbessert, also wenn die Maßnahmen zur Modernisierung eines Gebäudes in ihrer Gesamtheit über eine zeitgemäße substanzhaltene Erneuerung hinausgehen und damit den Gebrauchswert des Gebäudes deutlich erhöhen, kann dies ebenfalls dazu führen, dass die Kosten nicht sofort in voller Höhe von den Einnahmen absetzbar sind.

Aber auch einfache Instandsetzungen und Modernisierungen können als abzuschreibende Anschaffungskosten beurteilt werden. Dies ist der Fall bei allen baulichen Maßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung der Immobilie anfallen und die insgesamt 15% der ursprünglichen Anschaffungskosten übersteigen.

Nach der aktuellen Rechtsprechung des BFH sind in den ersten drei Jahren pauschal alle baulichen Maßnahmen mit einzubeziehen. Unter die 15%-Grenze fallen daher neben den Aufwendungen für wesentliche Verbesserungen, Modernisierung, Instandsetzung sowie Kosten zur (Wieder-)Herstellung der Vermietbarkeit der Immobilie auch reine Schönheitsreparaturen. Ausgenommen sind lediglich jährlich üblicherweise anfallende Erhaltungs- und Reparaturmaßnahmen.

# ETL HOS

Steuerberatungsgesellschaft in Neubrandenburg

Wir sind eine mittelgroße Steuerberatungsgesellschaft und bieten insbesondere mittelständischen Unternehmen wie z. B. Handwerkern, Handelsunternehmen, Freiberuflern und Dienstleistungsunternehmen, aber auch Vereinen aller Art im Rahmen unserer Steuerberater-Tätigkeit unter anderem folgende Leistungen an:

- Existenzgründungsberatung
- Betriebswirtschaftliche Auswertungen, Betriebsvergleiche
- Finanz- und Lohnbuchhaltung
- Erstellung von Jahresabschlüssen und Steuererklärungen
- Lohnsteuerberatung für Arbeitnehmer
- Unternehmensnachfolgeplanung
- Altersvorsorgeplanung
- vorausschauende steuerliche Beratung

## HOS Steuerberatungsgesellschaft mbH

Niederlassung Neubrandenburg

Jahnstraße 3a • 17033 Neubrandenburg

Telefon: 0395 570880 • Fax: 0395 5708822

E-Mail: hos-neubrandenburg@etl.de



Manja Nehring  
Steuerberaterin

## Ein Unternehmen der ETL-Gruppe

Vermieter sollten deshalb in den ersten drei Jahren gut abwägen und Bauvorhaben, wenn möglich, auf einen späteren Zeitpunkt verlegen.

Sollten Sie einen Immobilienerwerb zur Vermietung in Erwägung ziehen, beraten wir Sie gern. Besonderheiten gibt es bei der Vermietung an nahe Angehörige.

Manja Nehring  
Steuerberaterin

HOS Steuerberatungsgesellschaft mbH  
Niederlassung Neubrandenburg