INFO FÜR MANDANTEN

STEUERKNABEN

PARTNER FÜR SMARTE STRUKTUREN

VERMIETUNGSIMMOBILIE NUMMER 1:

STEUERPFLICHTEN, ABSETZUNGEN, GESTALTUNGSTIPPS MIT BELEGLISTE!

MANDANTEN-INFO NR. 215.3 | 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 zurückzuzahlen. 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: Bezahlt ein Mieter seine Januarmiete 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

© 04/2025 DWS Steuerberater Medien GmbH
Bestellservice: Postfach 02 35 53 · 10127 Berlin · Tel.: 030. 2 88 85 66 · Fax: 030. 28 88 56 70 · E-Mail: info@dws-medien.de · Internet: www.dws-medien.de
Alle Rechte vorbehalten. Es ist nicht gestattet, die Produkte ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem Weg zu vervielfältigen. Dieses Produkt wurde mit äußerster Sorgfalt bearbeitet, für den Inhalt kann jedoch keine Gewähr übernommen werden.
Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

anteilig über eine gesetzlich unterstellte Nutzungsdauer des Gebäudes. Wenn das Gebäude z. B. 800.000 € gekostet hat (ohne Grund und Boden) und ein Abschreibungssatz von 2 % zugrunde zu legen ist, werden 50 Jahre lang, jedes Jahr 16.000 € als Ausgaben berücksichtigt. Allerdings nur solange, wie die Immobilie auch vermietet wird.

HINWEIS Welcher Abschreibungssatz anzuwenden ist, bestimmt der Steuerberater anhand der gesetzlichen Regelungen.

TIPP Da nur die Anschaffungskosten des Gebäudes, nicht aber die des Grund und Bodens bei den Vermietungseinkünften berücksichtigt werden können, ist es empfehlenswert, im Kaufvertrag eine Aufteilung des Gesamtkaufpreises auf Gebäude und Grund und Boden vorzunehmen.

Denkbare und absetzbare Ausgaben im Zusammenhang mit der Vermietung können sein: Finanzierungszinsen, Kontoführungsgebühren für gesondertes Vermietungskonto, Versicherungen, Müllgebühren, Grundsteuer, Kosten für Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Heizöl, Kabelanschluss, Straßenreinigung, Aufwendungen für den Hausmeister, Gärtner, Handwerker und Wartungsfirmen, z. B. für Heizungsanlage, Fahrstuhl, Fenster und Türen, Kosten für Ersatzteile und für den Austausch von Inventar, wie z. B. WC, Rechtsanwaltskosten für Mietverträge und Durchsetzung von Mietansprüchen, Steuerberaterkosten sowie Makler- und Hausverwaltungskosten.

Für die Ausgaben gilt grundsätzlich das Gleiche wie für die Einnahmen: Sie sind grundsätzlich in dem Jahr anzusetzen, in dem sie bezahlt wurden. Eine Ausnahme gilt wiederum für regelmäßige Ausgaben innerhalb der 10-Tagesfrist vor und nach dem Jahreswechsel. Sie sind in dem Jahr abzusetzen, zu dem sie wirtschaftlich betrachtet gehören.

Auch die Ausgaben sind dem jeweiligen Vermietungsobjekt genau zuzuordnen und die Belege dazu sollten entsprechend der Zuordnung zum Vermietungsobjekt abgelegt werden.

Absetzbar sind auch die Kosten für die Fahrten zum Vermietungsobjekt oder andere Wege, die im Zusammenhang mit der Vermietung und dem Vermietungsobjekt anfallen. Das können z. B. Fahrten zum Vermietungsobjekt wegen Besichtigungsterminen und Fahrten in den Baumarkt zur Besorgung von Ersatzteilen für Reparaturen sein.

TIPP Es ist sinnvoll, die Fahrten in einer Liste aufzuführen mit den Angaben Datum, Strecke (z. B. von Zuhause zum Baumarkt, A-Straße Nr. x), gefahrene Kilometer, Anlass der Fahrt.

Die Fahrtkosten mit einem eigenen Pkw werden dann mit 30 Cent je gefahrenen Kilometer als Kosten angesetzt. Werden die Fahrten mit öffentlichen Verkehrsmitteln unternommen, sind die tatsächlich entstandenen Kosten steuerlich abzugsfähig.

Erwerben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Immobilie zur Vermietung, die keine Ehegatten sind, muss für die Vermietung eine gesonderte Steuernummer beantragt und i. d. R. der Fragebogen zur steuerlichen Erfassung ausgefüllt und elektronisch beim Finanzamt eingereicht werden. Dies erledigt der Steuerberater für die Vermietungsgesellschaft und fragt dazu weitere Informationen beim Vermieter ab. Wichtig bei einer Vermietung durch mehrere Personen ist, dass notiert wird, wer welche Kosten selbst getragen hat. Also welche Kosten nicht durch die Vermietungsgesellschaft und ggf. von deren gesonderten Konto beglichen oder erstattet wurden. Das können z. B. Fahrtkosten sein, wenn nur einer der Beteiligten zur Vermietungsimmobilie gefahren ist oder andere Wege im Zusammenhang mit der Vermietung erledigt. Auch hier muss eine Zuordnung zu dem jeweils betreffenden Vermietungsobjekt vorgenommen werden, wenn mehrere Immobilien vermietet werden.

4. UMSATZSTEUER

Die langfristige Vermietung von Wohnraum erfolgt ohne Umsatzsteuer. Das heißt, im Mietvertrag darf KEINE Umsatzsteuer ausgewiesen sein. Die kurzfristige Vermietung, z. B. von Ferienimmobilien, die Vermietung von Gewerberäumen oder unbebauten Grundstücken kann im Regelfall mit Umsatzsteuer erfolgen bzw. ist umsatzsteuerpflichtig. Hierzu sollte eine Beratung durch den Steuerberater eingeholt werden. Mit diesem ist zu klären, ob Umsatzsteuer ausgewiesen werden MUSS oder ob es sinnvoll ist, freiwillig eine Miete zzgl. Umsatzsteuer zu verlangen. Der Vorteil ist dann, dass die in den Ausgaben enthaltene Umsatzsteuer zurückerlangt werden kann. Der Nachteil ist, dass regelmäßige Umsatzsteuervoranmeldungen und eine Umsatzsteuerjahreserklärung beim Finanzamt einzureichen sind.

5. BAUABZUGSSTEUER

Aus steuerlicher Sicht ist der Vermieter Unternehmer. Daher gelten für ihn die Regelungen zur Bauabzugssteuer. Das bedeutet, dass er bei bestimmten Bauleistungen von der Rechnung des Handwerkers einen Teil der Rechnungssumme einbehalten und diese direkt an das Finanzamt abführen muss (Bauabzugssteueranmeldung). Diese Pflicht lässt sich generell umgehen, wenn Bau- und Reparaturaufträge im Zusammenhang mit der Vermietungsimmobilie nur an Handwerker vergeben werden, die dem Vermieter eine sog. Freistellungsbescheinigung vorlegen. Eine Kopie der Freistellungsbescheinigung sollte dann zur Rechnung des betreffenden Handwerkers mit abgelegt werden.

TIPP Vor der Auftragsvergabe an Handwerker die Freistellungsbescheinigung vorlegen lassen!

Kann keine Freistellungsbescheinigung vorgelegt werden, ist der Vermieter verpflichtet, die Bauabzugssteuer einzubehalten, wenn:

- er mehr als zwei Wohnungen vermietet und
- bei umsatzsteuerfreier Vermietung die Leistung des betreffenden Handwerkers 15.000 € netto im gesamten Kalenderjahr übersteigen wird oder
- bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung die Leistung des betreffenden Handwerkers 5.000 € im gesamten Kalenderjahr übersteigen wird.

6. E-RECHNUNG

Da der Vermieter aus steuerlicher Sicht als Unternehmer gilt, muss auch er die Regelungen zur sog. E-Rechnung beachten. Vermieter mit einem Vorjahresumsatz von bis zu 800.000 € sind jedoch erst ab dem 01.01.2028 verpflichtet, selbst E-Rechnungen zu erstellen, und dann auch nur, wenn der Mieter ebenso Unternehmer ist (B2B). Allerdings müssen Vermieter seit dem 01.01.2025 E-Rechnungen empfangen können. Um E-Rechnungen empfangen zu können, reicht eine E-Mail-Adresse aus. Die E-Rechnung, von z. B. Versorgern für Wasser, Strom, Gas, besteht aus einer XML-Datei. Zusätzlich ist i. d. R. eine Rechnung in Form einer PDF-Datei angehängt, die problemlos lesbar ist. Wichtig ist, dass die XML-Datei nicht gelöscht, sondern digital abgelegt wird.

© 04/2025 DWS-Medien, Berlin

TIPP Empfehlenswert ist die Anlage von Dateiordnern für jedes neue Jahr, in der diese Dateien dann abgespeichert und gesichert werden.

7. GESTALTUNG KAUFVERTRAG

Soll eine Vermietungsimmobilie mit Gebäude erst noch erworben werden, ist es sinnvoll, im Kaufvertrag eine Aufteilung des Gesamtkaufpreises auf den Grund und Boden, das oder die Gebäude sowie weitere mitverkaufte Wirtschaftsgüter vorzunehmen. Hintergrund der Aufteilung ist, dass der Anteil des Kaufpreises, der auf den Grund und Boden entfällt, bei den Vermietungseinkünften steuerlich nicht wirksam wird. Der Kaufpreis, der dabei auf den Grund und Boden entfällt, sollte grundsätzlich nicht unter dem zuletzt festgestellten Bodenrichtwert liegen. Mit einer Festlegung im Kaufvertrag erspart man sich im Nachgang die erforderliche Aufteilung des Kaufpreises nach der Arbeitshilfe des Finanzministeriums. Ebenso ist der gesonderte Ausweis sonstiger mitverkaufter Gegenstände mit entsprechender Bepreisung sinnvoll, da zum einen kürzere Abschreibungsdauern gelten können, z.B. für Einbauküchen, Gartenpflegegeräte oder steuerpflichtig betriebene PV-Anlagen, und zum anderen ggf. keine Einbeziehung in die Grunderwerbsteuer erfolgen muss, z. B. mitgekauftes Inventar, vorrätiges Heizmaterial (Gas, Heizöl).

TIPP Aufteilung des Gesamtkaufpreises bereits im Notarvertrag auf den Grund und Boden und Gebäude sowie sonstige mitgekaufte Gegenstände vornehmen!

8. CHECKLISTE: ERFORDERLICHE BELEGE FÜR DEN STEUERBERATER

Die nachfolgenden Belege benötigt der Steuerberater bei erstmaliger Vermietung bzw. Neuanschaffung des Vermietungsobjektes **IM 1. JAHR** (jeweils in Kopie ausreichend):

- bei Herstellung des Gebäudes: zur Ermittlung der Herstellungskosten die Belege über die Baukosten und damit in Zusammenhang stehende Kosten
- bei Anschaffung des Gebäudes: Kaufvertrag, Anschaffungsnebenkosten (Grunderwerbsteuerbescheid, Maklergebühren, Notargebühren, Gebühren Eintrag Grundbuch, Kosten für Bescheide der Stadt/Gemeinde Verzicht auf Ausübung Vorkaufsrecht etc., Aufstellung Fahrten bzw. Fahrtkosten Besichtigung des Objektes, zum Notar etc.)
- Mietverträge
- Kosten für Vermietungsanzeigen, Maklerverträge und -rechnungen
- Vertrag Hausverwaltung; Abrechnung der Hausverwaltung
- Darlehensvertrag und Zinsbescheinigungen
- Belege sämtlicher sonstiger Kosten: Grundsteuer, Gas, Wasser, Strom, Müllgebühren, Abwasser, Kabelanschluss, Handwerker, Schornsteinfeger, Heizungswartung etc., Versicherungsbeitragsbescheide, Portokosten
- Aufstellung der Mieteinnahmen (Optimalfall: Kontoauszug vom Dezember des Vorjahres bis einschl. Januar des Folgejahres)
- Unterlagen zur Bewilligung von Zuschüssen oder Förderungen
- Aufstellung der Fahrten zum Objekt und sonstiger im Zusammenhang mit Vermietungstätigkeit stehende Fahrten

Diese Belege (in Kopie ausreichend) sind **JÄHRLICH** beim Steuerberater zur Ermittlung der Vermietungseinkünfte einzureichen:

- Kosten für Vermietungsanzeigen, Maklerrechnungen
- Abrechnung der Hausverwaltung
- Zinsbescheinigungen von Darlehensverträgen
- Belege sämtlicher sonstiger Kosten: Gas, Wasser, Strom, Müllgebühren, Abwasser, Kabelanschluss, Handwerker, Schornsteinfeger, Heizungswartung etc., Versicherungsbeitragsbescheide, Portokosten
- Aufstellung der Mieteinnahmen (Optimalfall: Kontoauszug vom Dezember des Vorjahres bis einschl. Januar des Folgejahres)
- Unterlagen zur Bewilligung von Zuschüssen oder Förderungen
- Aufstellung der Fahrten zum Objekt und sonstiger im Zusammenhang mit Vermietungstätigkeit stehende Fahrten

Daneben können sich weitere erforderliche Belegvorlagen ergeben, die der individuellen Situation geschuldet sind.

FAZIT Die Vermietungstätigkeit ist eine komplexe Angelegenheit und wird mitunter unterschätzt – sowohl rein praktisch als auch steuerrechtlich. Ergeben sich neue Situationen oder Planungen, sollten diese mit dem Steuerberater besprochen werden, und zwar BEVOR die daraus resultierenden Handlungen vorgenommen werden.

Dipl.-Kffr. (FH) Anita Käding, Steuerberater

© 04/2025 DWS-Medien, Berlin