

Gut vermietet

Die private Vermietung von Wohnimmobilien ist nach wie vor eine beliebte Kapitalanlage. Doch was ist bei der **erstmaligen Vermietung** eines Objekts zu beachten?

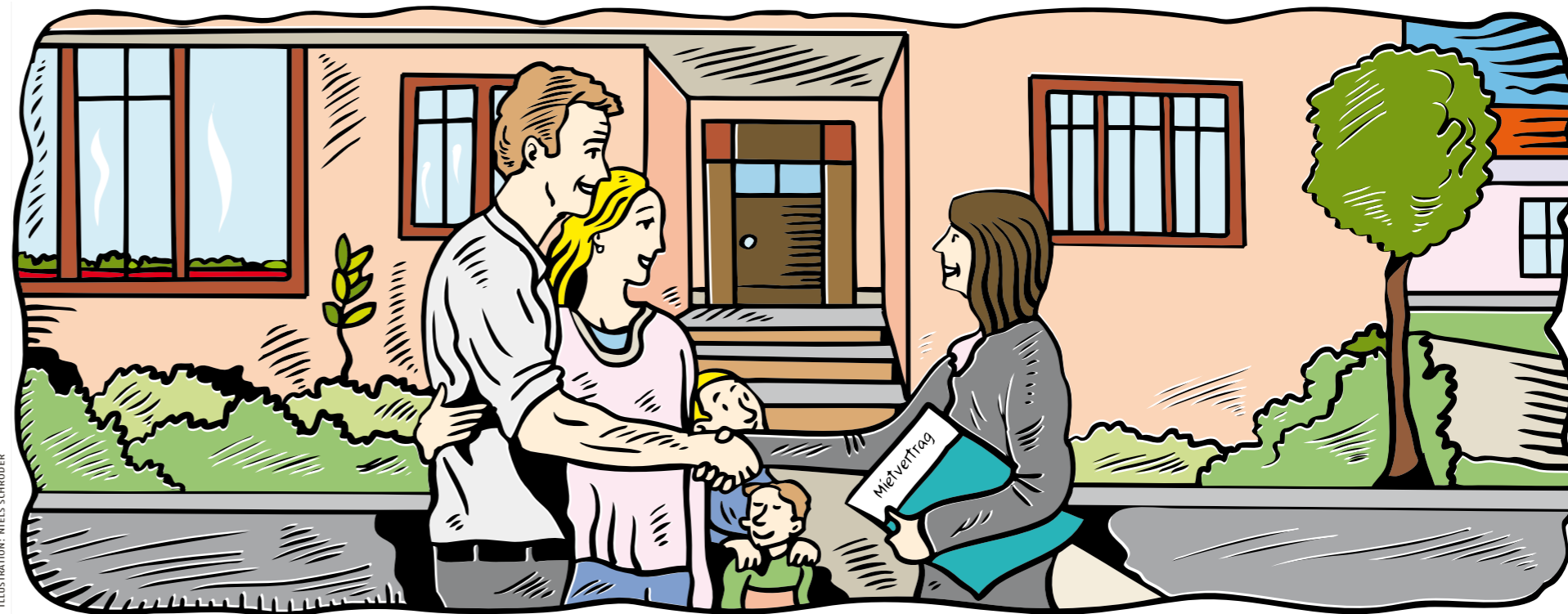


ILLUSTRATION: NIELS SCHRÖDER

Ist die Immobilie erst einmal in dem Zustand, in dem sie gut zu vermieten ist und der erste Mieter gefunden, läuft die Vermietung fast wie von selbst. Die regelmäßigen Mieteinnahmen und die laufenden Kosten wie Zinsen für die Baufinanzierung oder Grundsteuer verursachen beim Vermieter einen relativ geringen Verwaltungsaufwand. Auch die Angaben in der Einkommensteuererklärung zur Vermietung sind jährlich in etwa dieselben.

Anders sieht es aber aus, wenn eine Immobilie zum ersten Mal vermietet werden soll. Vermieter müssen nicht nur einen geeigneten Mieter finden, einen Mietvertrag aufsetzen und sich um die Abrechnungen etwa für Heizung, Wasser und Müllabfuhr kümmern – sie sind auch verpflichtet, die Vermietungstätigkeit beim Finanzamt zu melden.

DAS FINANZAMT PRÜFT GENAU

Wird in der Einkommensteuererklärung erstmalig eine Vermietung erklärt, schaut das Finanzamt ganz genau hin. Dies gilt vor allem für das Jahr 2015, da die Oberfinanzdirektion von Nordrhein-Westfalen die Finanzämter in einer Verfügung angewiesen hat, diese Fälle besonders zu prüfen. Der Grund dafür: Im Erstjahr einer Vermietung werden die Weichen für den steuerlichen Erfolg in der Einkommensteuererklärung gestellt.

Im Zuge der Veranlagungsarbeiten entscheidet das Finanzamt unter anderem über die Höhe der Bemessungsgrundlage für die Absetzung für Abnutzung (AfA) und die Wahl der zutreffenden AfA-Metho-



»Im Erstjahr einer Vermietung werden die Weichen für den steuerlichen Erfolg gestellt.«

Sylvia Brauner, ADS-Steuerberaterin, Zweigniederlassungsleitung Ilmenau

de. Die hierbei getroffenen Entscheidungen ziehen sich in der Regel wie ein roter Faden auch durch die Folgejahre.

AUFTEILUNG DES KAUFPREISES

Zentrale Bedeutung kommt der Frage zu, wie die Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines Objekts auf das Gebäude einerseits und den Grund und Boden andererseits aufzuteilen sind. Die Aufteilung ist höchst relevant, da nur der Kostenteil, der auf das Gebäude entfällt,

abschreibbar ist und sich somit als Werbungskosten steuermindernd auswirkt. Der Anteil an dem Grundstück, der auf den Grund und Boden entfällt, darf nicht in die AfA-Bemessungsgrundlage einfließen, da der Boden nicht abnutzbar ist. Werden Gebäude und Boden getrennt von einander angeschafft, ist die Aufteilung in der Regel unproblematisch. Liegt jedoch ein einheitlicher Kaufpreis für das gesamte Grundstück vor, gilt es, einen objektiven Aufteilungsmaßstab zu finden. Das Finanzamt bietet für diesen Zweck eine Berechnungshilfe an, die jedoch einen gewissen Gestaltungsspielraum zulässt. Um die steuerlich günstigste Aufteilung zu erreichen, empfiehlt es sich, einen Steuerberater einzuschalten.

ABSCHREIBUNG

Im Normalfall werden sämtliche Wohngebäude mit zwei Prozent abgeschrieben. Für Gebäude, die vor dem 1. 1. 1925 fertiggestellt wurden, beträgt der AfA-Satz 2,5 Prozent. Eine höhere AfA gibt es nur in Ausnahmefällen, wie für Gebäude in einem Sanierungsgebiet, in einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet oder für Baudenkmale. In diesen Fällen beträgt der AfA-Satz neun Prozent in den ersten acht Jahren und sieben Prozent in den kommenden vier Jahren. Wird diese erhöhte Absetzung in der Steuererklärung beantragt, prüft das

Finanzamt genau, ob alle erforderlichen Bescheinigungen vorliegen und alle Voraussetzungen erfüllt sind.

HERKUNFT DER MITTEL

Zu den weiteren klassischen Aufgriffspunkten der Finanzämter im Erstjahr der Vermietung zählt die Prüfung der Mittelherkunft. Das verwendete Eigenkapital sollte sich überschlägig aus den übrigen Einkünften erklären lassen; ansonsten wird das Finanzamt eine nicht deklarierte Schenkung, Erbschaft oder unbesteuerbare Einkünfte vermuten. Der Vermieter sollte daher lückenlos nachweisen können, woher er die Mittel für die Anschaffung oder Errichtung des neuen Mietobjekts genommen hat. Zum Nachweis dienen unter anderem Darlehensverträge und Kontoauszüge über den Einsatz von Eigenkapital, die zusammen mit der Einkommensteuererklärung eingereicht werden sollten.

INSTANDHALTUNGS-AUFWAND

Weiteres Konfliktpotenzial birgt im Vermietungserstjahr die Frage, ob Instandhaltungsaufwand, beispielsweise für eine Dachsanierung, als sofort abziehbarer Erhaltungsaufwand anzusehen ist oder als Herstellungskosten. Wird der Aufwand den Herstellungskosten für das Gebäude zugerechnet, können die Kosten nur über die Nutzungsdauer

des Gebäudes im Wege der Gebäude-AfA steuermindernd berücksichtigt werden.

Erhaltungsaufwand wirkt sich im Jahr seiner Entstehung voll steuerlich aus. Zu den Erhaltungsaufwendungen zählen zum Beispiel das Vergrößern oder Verkleinern von Fenstern oder das Versetzen von Wänden. Die Kosten für den Einbau einer neuen Wand gehören dagegen zu den Herstellungskosten. Auch hinsichtlich der Abgrenzung zwischen Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen lohnt es sich also, etwas mehr Zeit in die Erstellung der Steuererklärung zu investieren. Vorsicht ist zudem geboten, wenn in den ersten drei Jahren nach dem Erwerb umfangreiche Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Übersteigen die Aufwendungen (ohne Umsatzsteuer) 15 Prozent der Gebäudeanschaffungskosten, werden diese Kosten als Herstellungskosten behandelt.

VERBILLIGTE ÜBERLASSUNG

Zu den weiteren denkbaren Aufgriffspunkten zählt die Prüfung, ob eine verbilligte Überlassung der Immobilie vorliegt. Diese Konstellation ist häufig bei Mietverträgen zwischen Angehörigen anzutreffen. Erkennt das Finanzamt beispielsweise aus den Namen auf dem Mietvertrag, dass Vermieter und Mieter verwandt sein könnten, wird es die

vereinbarte Miete mit der ortsüblichen Miete laut Mietspiegel vergleichen. Beträgt die tatsächliche Miete weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete, muss die Vermietung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufgeteilt werden.

WERBUNGSKOSTEN

Die Konsequenz daraus ist, dass alle Werbungskosten einschließlich der Abschreibung nur noch anteilig abziehbar sind. Beträgt die Miete hingegen mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete, wird eine Vollentgeltlichkeit angenommen und der Werbungskostenabzug nicht gekürzt.

Für Vermieter, die aus finanziellen Gesichtspunkten nicht auf die höchstmögliche Miete angewiesen sind, bietet sich ein gewisser Gestaltungsspielraum, gleichzeitig aber auch ein Risiko. Es empfiehlt sich, die vereinbarte Miete nicht zu knapp an der 66-Prozent-Grenze zu bemessen, da sonst eine anteilige Kürzung der Werbungskosten droht. ●

Wünschen Sie weitere Informationen zu diesem Thema? Wenden Sie sich gern an Ihre ADS-Zweigniederlassung vor Ort oder rufen Sie uns an:

☎ 040 6377-3229
☎ 040 6377-2659
🌐 www.ads-steuer.de

ADS
Was wirklich zählt