

## **Merkblatt**

# **Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von Immobilien**

## **Inhalt**

- 1 Einleitung**
- 2 Vermietung im Privatbereich**
  - 2.1 Arten von Mieteinkünften
  - 2.2 Abgrenzung zum Gewerbebetrieb
  - 2.3 Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
  - 2.4 Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung
  - 2.5 Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung
- 3 Steuerliche Anerkennung der Vermietung**
  - 3.1 Einkünfteerzielungsabsicht
  - 3.2 Mietverträge mit Angehörigen
- 4 Mieteinkünfte und Umsatzsteuer**
- 5 Grundstücksgesellschaften**
  - 5.1 Personengesellschaften
  - 5.2 Kapitalgesellschaften
  - 5.3 Beteiligung an Immobilienfonds
- 6 Aufzeichnungspflichten für Vermieter**
- 7 Der Verkauf von Immobilien**

## 1 Einleitung

Investments in Immobilien gelten als wertstabil und erfreuen sich großer Beliebtheit. Vermietungseinkünfte sind dazu geeignet, über lange Zeit eine sichere und planbare Rendite zu erzielen – dies gilt insbesondere für beliebte Lagen. Der Charme der vermieteten Immobilie liegt klar darin, dass Fremdkapitalkosten weitgehend durch den Mietzins gedeckt werden können. Idealerweise zahlt die Immobilie sich von selbst ab. Zinsaufwendungen können darüber hinaus steuermindernd als Ausgaben angesetzt werden. Ist einmal teilweise abbezahlt Immobilien Eigentum erlangt, so kann dieses auch zur Besicherung weiterer Finanzierungen für das nächste Objekt eingesetzt werden.

Wichtig ist für den Immobilieninvestor aber auch ein solides **Grundwissen zu den steuerlichen Aspekten**, da diese in jeder Wirtschaftlichkeitsrechnung berücksichtigt werden müssen.

Für Immobilieninvestitionen im privaten Bereich ist vor allem die **Einkommensteuer** von Relevanz, im größeren Maßstab bei Immobiliengesellschaften können auch die **Körperschaftsteuer** sowie die **Gewerbsteuer** eine Rolle spielen. Darüber hinaus ist als laufende Steuer die **Grundsteuer** relevant sowie bei der Anschaffung die **Grunderwerbsteuer**. Wenn kein Wohnraum, sondern betrieblich genutzte Immobilien vermietet werden, muss auch noch gegebenenfalls die **Umsatzsteuer** berücksichtigt werden.

Ausgaben im Zusammenhang mit der Immobilie können die Steuerlast mindern. Gerade im Immobilienbereich muss aber streng unterschieden werden zwischen Ausgaben, die sofort abzugsfähig sind, und solchen, die nur „tröpfchenweise“ im Rahmen einer Abschreibung über gegebenenfalls viele Jahre geltend gemacht werden können.

Ziel dieses Merkblatts ist es, die steuerlichen Aspekte der Immobilieninvestition umfassend darzustellen und für die Praxis verständlich zu machen.

## 2 Vermietung im Privatbereich

### 2.1 Arten von Mieteinkünften

Die direkte Vermietung im Privatbereich zeichnet sich dadurch aus, dass der Immobilienbesitzer auch direkter Eigentümer der Immobilie und damit auch Vertragspartner im Mietvertrag ist. Vermietet werden können zum Beispiel Wohnungen, gewerbliche Räume und ganze Häuser, unbebaute Grundstücke und Nebenanlagen wie Parkplatz oder Garten oder auch möblierte Zimmer.

Außerdem können auch Mieteinkünfte aus der Untervermietung oder im Rahmen von Erbbaurechten sowie durch die Beteiligung an Grundstücksgesellschaften bzw.-gemeinschaften erzielt werden.

Eine besondere Form der Grundstücksüberlassung ist die Verpachtung. Diese bedeutet im Vergleich zur Vermietung auch, dass der Pächter eine sogenannte Frucht aus dem Pachtgegenstand ziehen kann. Traditionell werden beispielsweise landwirtschaftliche Flächen verpachtet. Hier kann der Verpächter dann entsprechend den Gewinn aus der Ernte einbehalten. Ein anderes Beispiel für eine Pacht wäre etwa die entgeltliche Überlassung eines eingerichteten Betriebs (z.B. eines Restaurants).

Aus steuerlicher Sicht werden **im Rahmen der Mieterträge Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung** erzielt. Diese bilden eine eigene Einkunftsart, wie zum Beispiel auch Einkünfte aus Kapitalvermögen oder Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

### 2.2 Abgrenzung zum Gewerbebetrieb

Die **Vermietung des eigenen Grundbesitzes** ist grundsätzlich **keine gewerbliche Tätigkeit** – selbst bei Wohnblocks oder Bürohäusern. Es fehlt hier insbesondere an dem aktiven,werbenden Element, das üblicherweise der gewerblichen oder freiberuflichen Tätigkeit innewohnt.

Das hat den Vorteil, dass die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nicht der Gewerbsteuer unterliegen, keine Buchführungspflicht besteht und ein Verkaufserlös nach zehn Jahren steuerfrei ist.

Lediglich wenn die Verwaltung der Vermietungen einen kaufmännischen Geschäftsbetrieb mit Angestellten und betrieblichen Abteilungen erfordert, kann möglicherweise eine gewerbliche Tätigkeit vorliegen.

Die Vermietungseinkünfte können jedoch auch in gewerbliche Einkünfte umqualifiziert werden, wenn neben der Vermietung noch weitere Leistungen erbracht werden (sogenannte gewerbliche Infektion). Das ist zum Beispiel der Fall, wenn Betriebsvorrichtungen mitvermietet werden. Dies hat zur Folge, dass gegebenenfalls zusätzlich noch Gewerbsteuer fällig wird. Zudem können sich Buchführungspflichten ergeben.

### 2.3 Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind der **Überschuss der Einnahmen**, also insbesondere der Mieterlöse, **über die Werbungskosten**. Nur das positive Ergebnis hieraus führt zu tatsächlich steuerpflichtigen Einkünften. Wenn die **Werbungskosten höher sind als die Einnahmen aus der Mietsache**, liegt in der Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“ ein **Verlust** vor, der dann grundsätzlich unbeschränkt mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten wie etwa Einkünften aus Gewerbebetrieb oder Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit verrechnet werden kann.

**Hinweis**

Diese Verrechnungsmöglichkeit von Verlusten mit anderen Einkünften ist im Steuerrecht nicht selbstverständlich – manche Verluste, zum Beispiel aus Aktiengeschäften bei den Einkünften aus Kapitalvermögen, dürfen lediglich mit späteren Gewinnen aus entsprechenden Einkunftsquellen verrechnet werden.

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ermitteln sich nach dem folgenden Schema.

|  |  |
|--|--|
| Erhaltene Mieteinnahmen im Jahr                                      |  |
| + Nebenkosten (Umlagen)  |  |
| – bezahlte Werbungskosten im Jahr (inkl. Umlagen und Abschreibungen) |  |
| = Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (positiv oder negativ)    |  |

Zu den **Einnahmen** zählen einmalige oder laufende Mieten sowie sonstige Vergütungen, die für die Überlassung gezahlt werden. Bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung gehört auch die Umsatzsteuer zu den Einnahmen.

Die **Werbungskosten** sind alle Aufwendungen, die wirtschaftlich mit der Vermietung zusammenhängen. Der Vermieter kann diese selbst dann geltend machen, wenn er vorübergehend keine Einnahmen aus dem Gebäude erzielt. Im Einzelnen fallen unter die Werbungskosten beispielsweise die Abschreibungen, Schuldzinsen, Grundsteuer, Reparaturkosten oder auch die umgelegten Kosten.

**Beispiel**

Ein Hausbesitzer vermietet eine Wohnung an einen Mieter. Die monatliche Nettomiete beläuft sich auf 450 €. An Nebenkosten hat der Mieter monatlich 130 € zu zahlen. Die anteilige auf die Wohnung entfallende Abschreibung beläuft sich auf 1.200 €. Die sonstigen Werbungskosten, die auf die Wohnung entfallen, betragen 1.900 €.

Der Hausbesitzer/Vermieter muss folgende Vermietungseinkünfte in seiner Steuererklärung angeben:

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Mieteinnahmen                         | 5.400 €          |
| Nebenkosten                           | <u>+ 1.560 €</u> |
| Einnahmen                             | 6.960 €          |
| Werbungskosten (1.900 € + 1.200 €)    | <u>– 3.100 €</u> |
| <b>Steuerpflichtige Mieteinkünfte</b> | <b>3.860 €</b>   |

Die positiven Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden dann mit den positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet. Erst hierauf wird dann, unter Berücksichtigung personenbezogener Aufwendungen wie Sonderausgaben und außergewöhnlicher Belastungen sowie von Freibeträgen, der persönliche Steuersatz berechnet.

## 2.4 Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung

Nicht nur die direkten Mieteinnahmen zählen zu den steuerpflichtigen Einkünften im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Ebenso zu beachten ist insbesondere Folgendes:

- **Abstandszahlungen** für die Entlassung aus dem Mietvertrag sind Einnahmen.
- Öffentliche **Baukostenzuschüsse** für den Erhalt oder die Erneuerung einer Immobilie mindern die Herstellungskosten. Folge: Der Zuschuss muss nicht als Einnahme deklariert werden, mindert aber die Abschreibung.
- Die vereinbarten Zinsen für ein **Erbbaurecht** sind wie Mieten zu behandeln. Einmalbeträge dürfen Sie steuerlich über den Zeitraum der Laufzeit verteilen.
- **Erstattete Werbungskosten** wie überzahlte Nebenkosten oder Versicherungsleistungen sind im Jahr der Erstattung mit den Aufwendungen zu verrechnen. Fällt die Erstattung in ein anderes Jahr, ist eine Einnahme zu erfassen.
- Einen **Mieterzuschuss**, etwa für eine Renovierung, muss der Vermieter bei Zahlung als Einnahme deklarieren. Auf Antrag wird der Zuschuss in dem Jahr versteuert, in dem er mit der Miete verrechnet wird.
- **Nutzungsentschädigungen** für die Inanspruchnahme von Grundstücken für öffentliche Zwecke sind zu versteuern.
- Erbringt der Mieter **Sachleistungen** wie Hausmeister-tätigkeiten oder Gartenpflege, ist dies mit dem ortsüblichen Preis als Einnahme zu versteuern.
- **Schadensersatz vom Mieter**, zum Beispiel wegen Schäden an der Mietsache, ist zwar eine Einnahme, zählt aber zu den steuerfreien Entschädigungen.
- Hat der Vermieter zur **Umsatzsteuer** optiert, ist die Bruttomiete steuerpflichtig. Erstattet das Finanzamt **Vorsteuer**, ist diese ebenso als Einnahme zu erfassen.
- **Versicherungsleistungen** sind keine Einnahmen. Allerdings gilt auch nur der um die Zahlung geminderte Schadensbetrag als Werbungskosten.
- Zahlen Architekt oder Baufirma wegen verspäteter Fertigstellung des Gebäudes eine **Vertragsstrafe**, ist dieses Geld als Einnahme zu erfassen, wenn eine Vermietungsabsicht besteht.
- **Verzugszinsen des Mieters** gehören als Nebenleistungen zu den Mieteinnahmen.
- **Zinsen aus einer Instandhaltungsrücklage** sind Kapitaleinnahmen und damit keine Einnahmen aus Vermietung. Diese unterliegen dann der Abgeltungssteuer in Höhe von 25 % sowie dem Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls der Kirchensteuer.

## 2.5 Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung

Werbungskosten sind Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und zur Erhaltung der Einnahmen. Dieser Grundsatz gilt auch bei den Vermietungseinkünften. Der Aufwand muss somit in einem engen wirtschaftlichen Zusammenhang mit den Mieteinnahmen stehen.

Die wichtigsten Werbungskosten sind hier **Erhaltungsaufwand und Instandhaltungskosten, Nebenkosten zum Gebäude** sowie die **Gebäudeabschreibung**.

### Hinweis

Der Abzug von Werbungskosten kommt auch bei vorübergehendem Leerstand der Immobilie in Betracht. Es muss aber eine nachweisbare Vermietungsabsicht bestehen, etwa im Rahmen der aktiven Mietersuche über Annoncen.

### 2.5.1 Gebäudeabschreibung

Kauf- oder Bauaufwendungen sind nur per Abschreibung auf die Nutzungsdauer des Mietobjekts verteilt absetzbar. Hierbei kann nur das Gebäude abgeschrieben werden, der Grund und Beton gilt als nicht abnutzbar. Die Abschreibung erfolgt dabei linear, das heißt mit festen monatlichen Sätzen.

### Hinweis

Eine andere Berücksichtigung der Kosten für das neugebaute Haus (beispielsweise als Handwerkerleistung) ist dagegen nicht möglich.

Die Abschreibung beginnt

- beim Kauf in dem Monat, in dem das wirtschaftliche Eigentum übergeht, also beim Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahren; unerheblich ist das Datum des Notarvertrags oder des Einzugs,
- beim Neubau mit Fertigstellung der wesentlichen Bauarbeiten, also wenn ein Einzug bereits möglich wäre oder schon erfolgt ist.

Die Abschreibung wird auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Immobilie vorgenommen. Neben dem Kaufpreis oder den Aufwendungen für Baustoffe und Handwerker sowie Architekt zählen noch folgende Ausgaben zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten:

- Maklergebühren
- Grunderwerbsteuer
- Notarkosten für die Beurkundung des Kaufvertrags, für die Eintragung einer Auflassungsvormerkung und für die Auflassung
- Vermessungskosten
- Fahrten zur Besichtigung vor dem Kauf oder zur Beaufsichtigung der Baustelle bei Selbsterstellung

### Hinweis

Die Grunderwerbsteuer wird üblicherweise vom Käufer übernommen. Der Steuersatz variiert je nach Bundesland und liegt zwischen 3,5 % (z.B. Bayern) und 6,5 % (z.B. Nordrhein-Westfalen) des Kaufpreises.

Ab dem Jahr 2005 hatten Steuerpflichtige nur die Möglichkeit zur Nutzung der linearen Abschreibung bei Anschaffung oder Neubau von Gebäuden. Durch das Wachstumschancengesetz wurde für einen bestimmten Zeitraum wieder die degressive Abschreibung eingeführt.

### Lineare Abschreibung

Die **lineare Abschreibung** beträgt **jährlich 2 % der Kosten** – für **vor dem Jahr 1925** erbaute Gebäude können **2,5 % jährlich** abgeschrieben werden. Der Gesetzgeber gewährt für **Baudenkmäler und Gebäude in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten** günstigere Abschreibungen: Hier können in den **ersten acht Jahren jährlich 9 %** abgeschrieben werden, in den **anschließenden vier Jahren jeweils 7 %**. Für ab dem 01.01.2023 fertiggestellte Wohngebäude gilt eine Abschreibung von 3 % jährlich.

### Degressive Abschreibung

Alternativ kann auch die **degressive Abschreibung** in Anspruch genommen werden. Sie gilt für Gebäude, die **ab dem 01.10.2023 und vor dem 01.10.2029** angeschafft oder bei denen in diesem Zeitraum mit dem Bau begonnen wurde.

Grundsätzlich wäre ein Wechsel von der degressiven zur linearen Abschreibung nach der bisherigen Rechtsprechung nicht möglich. Allerdings wurde durch das Wachstumschancengesetz auch ein **Wahlrecht** eingeführt, sodass von der degressiven Abschreibung zur linearen Abschreibung gewechselt werden kann. Die lineare Abschreibung ist dann vom Restwert vorzunehmen.

Grund und Boden kann nicht abgeschrieben werden. Dies führt dazu, dass im Fall der Anschaffung der Immobilie der **Kaufpreis auf Gebäude und Grundstück aufgeteilt werden muss**. In der Praxis sollten Sie deshalb eine sinnvolle Aufteilung schon im Kaufvertrag vornehmen oder sich gegebenenfalls an den Daten des Vorbesitzers orientieren, wenn diese vom Finanzamt anerkannt wurden.

Bei Erbschaft oder Schenkung führen Sie die Abschreibung des Vorgängers fort. Hat der Ex-Besitzer wegen Eigennutzung keine Abschreibungen geltend gemacht, so können Sie dies bei erstmaliger Vermietung nachholen.

Werden bei einer Schenkung Hypotheken übernommen oder Verwandte ausbezahlt, haben Sie die Immobilie zum Teil entgeltlich erworben und müssen das Haus in

Bezug auf die **Abschreibung in zwei Teile** splitten: in einen **geschenkten** sowie einen **gekauften** Teil mit neuen Kosten.

Die Abschreibung auf das Gebäude kann immer erst vorgenommen werden, wenn die Immobilie fertiggestellt ist und eine Vermietungsabsicht besteht. Bei einem unterjährigen Erwerb bzw. einer unterjährigen Fertigstellung ist die Abschreibung in diesem Jahr monatsgenau zu berechnen.

#### Beispiel

Herr A hat eine bereits vermietete Immobilie zur weiteren Vermietung erworben. Die Anschaffungskosten inklusive Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Maklergebühren betragen 600.000 €. Die Anschaffung erfolgt am 05.02.2023. Das Mietverhältnis wird weitergeführt.

Der Kaufpreis wird in die Anteile Gebäude und Grund und Boden aufgeteilt: ein Drittel Grund und Boden, zwei Drittel Gebäude. Hierfür werden die vom Finanzamt anerkannten Werte des vorherigen Vermieters übernommen.

Die Anschaffungskosten, die abgeschrieben werden können, betragen demnach zwei Drittel von 600.000 €, also **400.000 €**.

#### Berechnung regelmäßige jährliche Abschreibung:

$600.000 \text{ €} \times 3 \% = 18.000 \text{ €}$  jährlicher Aufwand

Die Abschreibung wird gegen die Mieterträge gerechnet und wirkt so steuerreduzierend.

Da hier allerdings die Anschaffung der Immobilie unterjährig erfolgte, kann die Abschreibung 2023 nur für die Monate ab der Anschaffung berechnet werden. Hierbei spielt es keine Rolle, wann im Monat die Immobilie angeschafft wurde. Zugunsten des Steuerpflichtigen kann immer der ganze Monat einbezogen werden.

#### Berechnung Abschreibung 2023:

$18.000 \text{ €} / 12 \text{ Monate} = 1.500 \text{ €}$  monatlich

x 11 Monate (Februar bis Dezember 2023)

= **16.500 €** Abschreibung 2023

### 2.5.2 Steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus

Seit dem Jahr 2023 wird die Schaffung von neuem Mietwohnraum wieder durch Sonderabschreibungen begünstigt.

Die Förderung greift für Wohnungen und Häuser, für die der Bauantrag (bzw. die Bauanzeige) im Zeitraum vom 31.12.2022 bis 01.10.2029 gestellt wurde. Es kommt auf den Zeitpunkt der Einreichung bei der Behörde an (Eingangsstempel).

Für die Herstellung von neuem Mietwohnraum kann in den ersten vier Jahren eine Sonderabschreibung von bis zu 20 % geltend gemacht werden (pro Jahr 5 %).

Diese wird zusätzlich zur linearen Gebäudeabschreibung von 3 % gewährt, so dass sich in den ersten vier Jahren bis zu 32 % der Investition steuerlich auswirken. Die Bemessungsgrundlage der Sonderabschreibung ist begrenzt auf 4.000 € je Quadratmeter Wohnfläche.

Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Wohnraums dürfen nicht die Grenze von 5.000 € je Quadratmeter Wohnfläche übersteigen. Dies bezieht sich auf die Kosten des Gebäudes. Die anteiligen Kosten für Grund und Boden werden nicht einbezogen.

Begünstigt ist die Schaffung von Wohnraum. Dieser muss zumindest die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. Außerdem müssen für das Bauprojekt die Kriterien der KfW-Effizienzhausklasse 40 erfüllt sein. Darüber hinaus müssen die Höchstbeträge der sogenannten De-minimis-Verordnung der EU in Bezug auf weitere beantragte Förderungen berücksichtigt werden (z.B. KfW- oder BAFA-Förderungen).

#### Hinweis

Ausführliche Informationen zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus erhalten Sie im Merkblatt „Sonderabschreibung nach § 7b EStG“. Sprechen Sie uns gerne darauf an.

### 2.5.3 Erhaltungsaufwand

Laufender Aufwand für Reparatur, Pflege oder Wartung kann sofort als Werbungskosten abgezogen werden, sofern die Maßnahmen das Gebäude in seinem ordnungsmäßigen Zustand erhalten und nicht seine Art verändern. Zu den abzugsfähigen Erhaltungsaufwendungen zählen insbesondere der Austausch der Fenster oder Türen, die Erneuerung und Wartung der Heizung, die Elektroinstallation, Dacharbeiten, die Erneuerung von Bodenbelägen sowie Anstriche innen und außen.

**Höhere Kosten für Erhaltungsaufwand können auch gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre verteilt werden.**

Gleichmäßig bedeutet, dass die Aufwendungen nicht je nach Einkommenslage unterschiedlich verteilbar sind. Wird das Mietshaus vorher verkauft oder selbstgenutzt, ist der nicht verbrauchte Betrag in diesem Jahr in einem Betrag anzusetzen.

#### Hinweis

Die Verteilung lohnt sich, wenn Ihr Steuersatz in mehreren Jahren gleichmäßig gesenkt werden soll und der Sofortansatz die Einkünfte gegen null tendieren lässt. Dann verpuffen Sonderausgaben und außergewöhnliche Belastungen.

#### Beispiel

Frau Meier besitzt eine Immobilie, die sie vermietet. Im Kalenderjahr 2023 sind Reparaturkosten von 12.000 € angefallen, die Frau Meier auf drei Jahre verteilt. Als Werbungskosten berücksichtigt werden jeweils 4.000 € in den Kalenderjahren 2023, 2024 und 2025.

Vom sofort abziehbaren Erhaltungsaufwand zu unterscheiden sind die **nachträglichen Herstellungskosten**. Diese fallen bei Gebäuden an, wenn etwas bisher nicht Vorhandenes geschaffen wird – etwa durch Aufstockung, Anbau oder Vergrößerung. Dabei kann es sich beispielsweise um die nachträgliche Errichtung weiterer Treppen, den Einbau eines Fahrstuhls, erstmaliges Anbringen von Rollläden, den Einbau von Kachelofen oder offenem Kamin sowie den Umbau von Groß- in Kleinwohnungen handeln. Die Aufwendungen sind nicht mehr im selben Jahr vollständig abziehbar. Vielmehr sind diese der Bemessungsgrundlage für die Abschreibung hinzuzurechnen.

Auch wenn der Standard der Wohnung durch eine Mehrzahl an Erhaltungsarbeiten generell gehoben wird, kann es zu nachträglichen Herstellungskosten kommen. Man spricht hier von wesentlichen Verbesserungen der Immobilie.

Neben der Generalüberholung kann eine wesentliche Verbesserung auch eintreten, wenn mehrere zentrale Ausstattungsmerkmale verbessert werden. Als Verbesserung gilt etwa die Hebung von einem sehr einfachen auf einen mittleren Standard sowie die Hebung von einem mittleren auf einen sehr anspruchsvollen Standard.

#### 2.5.4 Anschaffungsnaher Erhaltungsaufwand

Eine weitere wichtige Besonderheit ist die Beurteilung als anschaffungsnaher Aufwand. Dieser liegt vor, wenn ein erheblich **instandsetzungsbedürftiges Gebäude** preiswert erworben und anschließend **erneuert** wird. Dann können die Kosten lediglich zusammen mit dem Kaufpreis abgeschrieben werden – selbst wenn es sich eigentlich um Erhaltungsaufwand handelt. Diese für Immobilienbesitzer negative Steuerregel wird angewendet

- bei Erhaltungsaufwand innerhalb von drei Jahren nach dem Kauf,
- bei sonstigen Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen,
- wenn die Kosten (netto ohne Umsatzsteuer) zusammen mindestens 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen.

Liegen **anschaffungsnahe Aufwendungen** vor, dann **erhöhen diese die Anschaffungskosten des Gesamtgebäudes**. Sofern einzelne Gebäudeteile vorliegen, ist die Aufteilung der Anschaffungskosten nach dem Verhältnis der Nutzfläche eines Gebäudeteils zur Nutzfläche des ganzen Gebäudes vorzunehmen. Damit sind diese Kosten **nicht direkt als Werbungskosten abzugsfähig**, sondern werden **über die Abschreibung steuerlich wirksam** – was bedeutet, dass sie sich über einen deutlich längeren Zeitraum hinweg auf die Steuerlast auswirken.

Aufwendungen führen nach Ablauf der Dreijahresfrist nur noch bei einer wesentlichen Gebäudeverbesserung zu Anschaffungskosten. Die Feststellungslast obliegt hier aber grundsätzlich dem Finanzamt.

Zu beachten ist ferner, dass sich die 15%-Grenze auf das gesamte Gebäude bezieht und nicht nur auf einzelne Gebäudeteile.

#### Beispiel

Herr Müller erwirbt zum 01.01.2020 ein bebautes Grundstück. Der anteilige Kaufpreis für das Gebäude beträgt 180.000 €. Da das Gebäude stark renovierungsbedürftig ist, investiert Herr Müller im Jahr 2021 noch einmal 20.000 € und im Jahr 2021 weitere 15.000 € zur Reparatur.

Die Nettokosten für die Reparatur des Gebäudes betragen 35.000 € und liegen damit über 15 % von 180.000 € (= 27.000 €). Folglich können die Kosten als nachträgliche Aufwendungen zusammen mit den Anschaffungskosten des Gebäudes im Wege der Abschreibung geltend gemacht werden – mit entsprechend größeren Zeiträumen, bis die Kosten steuerlich wirksam werden.

#### 2.5.5 Finanzierungsaufwand

Zinsen für Darlehen und andere mit der Vermietung zusammenhängende Geldbeschaffungskosten sind grundsätzlich sofort abzugsfähige **Werbungskosten**. Sie können nur bei dem Objekt abgezogen werden, für das ein Darlehen verwendet wird. Der Tilgungsanteil von Darlehen ist hingegen nicht abziehbar. Dieser geht als Anschaffungs- oder Herstellungskosten in die Abschreibung der Immobilie ein.

#### Hinweis

Die Finanzierung einer Immobilie schauen sich Finanzbeamte gerne ganz genau an. Sie prüfen generell auch, mit welchen Mitteln Bau oder Kauf insgesamt bezahlt worden ist. Hinsichtlich des eingesetzten Eigenkapitals möchten sie nämlich wissen, ob die Erträge aus diesen Mitteln zuvor auch als Kapitaleinnahme deklariert worden sind oder etwa aus einer Schenkung stammen.

Zinsen auf Darlehen, die zur Begleichung von Architektenrechnungen oder der Baukosten aufgenommen wurden, sind unabhängig von einem Mietereinzug absetzbar. Sie müssen dem Finanzamt nur nachweisen, dass von vornherein eine Vermietungsabsicht besteht. Mit dem Hausverkauf endet auch die Absetzbarkeit von Zinsen, selbst wenn der Kaufpreis nicht zur Tilgung des Restkredits ausreicht.

#### Hinweis

Der Verkauf und folglich auch die anschließenden Zinsen gehören in die Privatsphäre. Als nachträgliche Werbungskosten gelten sie nur noch, wenn die Bank keine vorzeitige Rückzahlung zulässt und dies vertraglich vereinbart war.

Wird eine Immobilie **teils vermietet und teils selbstgenutzt**, sind grundsätzlich nur die **anteiligen Zinsen** absetzbar. Hierzu wird das Darlehen entsprechend den Wohn- oder Nutzflächen aufgeteilt. Sie können den Kredit auch gezielt dem vermieteten Teil zuordnen. Das lohnt sich, weil die Zinsen dann in voller Höhe als Werbungskosten gelten. Das funktioniert, wenn Sie

- Herstellungskosten zu den eigengenutzten und vermieteten Teilen gesondert ausweisen. Wird nun ein Darlehen gezielt dem vermieteten Gebäudeteil zugeordnet, steht dem kompletten Abzug der Schuldzinsen als Werbungskosten nichts im Wege. Hierzu sollten Sie zwei getrennte Konten führen und auf dem einen die Fremdmittel und auf dem anderen die eigenen Ersparnisse deponieren.
- im Kaufvertrag den Preis auf die zur Eigennutzung und zur Vermietung bestimmten Wohnungen aufteilen. Gehört die Immobilie einem Ehegatten und nimmt der andere das Darlehen auf, sind die Zinsen nicht absetzbar. Daher ist hier ein **gesamtschuldnerischer Kredit** aufzunehmen. Läuft dieser bereits, muss der Eigentümer-Ehegatte die Bankzinsen vom eigenen Konto zahlen, um sie steuerlich absetzen zu können.

Neben den Zinsen ist auch ein marktübliches **Disagio** als Werbungskosten absetzbar. Das gelingt sofort, wenn der Abschlag maximal 5 % des Gesamtkredits beträgt und das Darlehen mindestens fünf Jahre läuft. Wird die Höchstgrenze überschritten, kann der übersteigende Teil des Disagios nur zeitanteilig über die Kreditlaufzeit angesetzt werden. Wenn ein Darlehen in Raten ausbezahlt und das Disagio vereinbarungsgemäß bereits in voller Höhe bei Auszahlung der ersten Rate belastet wird, ist es auch bereits zu diesem Zeitpunkt abzugsfähig.

### 2.5.6 Weitere Werbungskosten

Neben den vorgenannten Aufwendungen können grundsätzlich alle Ausgaben, die mit der Verwaltung der vermieteten Immobilie im Zusammenhang stehen, steuerlich berücksichtigt werden. Im Folgenden erhalten Sie einen Überblick zu den wichtigsten weiteren abzugsfähigen Aufwendungen:

- **Abstandszahlungen an Mieter**, um durch dessen Auszug eine andere Vermietung zu erreichen, können als Werbungskosten geltend gemacht werden.
- **Annoncen zur Mietersuche** sind Werbungskosten, wenn ein neuer Mieter gesucht wird. Wird ein Mietobjekt gesucht, handelt es sich um Anschaffungskosten. Soll ein neuer Käufer gefunden werden, gehört die Anzeige zu den Spekulationsgeschäften.
- **Anwaltskosten** sind als Werbungskosten abzugsfähig, wenn Sie Unstimmigkeiten mit den Mietern haben. Handelt es sich jedoch um einen Streit in

Bezug auf den Bau oder Kauf einer Immobilie, sind es Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

- **Arbeitsmittel** für den Einsatz in Haus oder Garten sind bei Nettopreisen bis 800 € sofort als Werbungskosten abziehbar. Höhere Beträge können Sie nur über die Abschreibung absetzen, verteilt über die Nutzungsdauer. Für sogenannte digitale Wirtschaftsgüter, die nach dem 01.01.2021 angeschafft worden sind, gilt eine einheitliche Nutzungsdauer von lediglich einem Jahr (etwa Computer und Software für die Verwaltungsarbeit). Diese Wirtschaftsgüter können auch bei unterjähriger Anschaffung im selben Jahr voll abgeschrieben werden. Dienen Geräte – etwa Rasenmäher oder Hochdruckreiniger – auch der selbstgenutzten Wohnung, ist der darauf entfallende Teil nicht abziehbar. Der private Anteil ist dann gegebenenfalls im Schätzungswege zu ermitteln.
- Laufende Kosten für Hof, Grünflächen und Garten sind absetzbar, sofern der Mieter diese **Außenanlagen** nutzen darf.
- **Eigenleistungen des Vermieters**, etwa für die Grundstückspflege, können steuerlich nicht geltend gemacht werden.
- **Grundsteuer** ist abzugsfähig; Erstattungen der Mieter müssen als Einnahme gegengerechnet werden.
- Das **Hausgeld** bei der vermieteten Eigentumswohnung ist absetzbar.
- **Für Nebenkosten gilt:** Sie sind Werbungskosten, die aus Umlagen erhaltenen Erstattungen sind Einnahmen. Für den Abzug der Kosten spielt es keine Rolle, ob Sie diese umlegen dürfen oder selbst tragen müssen. Hierunter fallen zum Beispiel Müllabfuhrgebühren oder auch Heizkosten.
- **Zahlungen in die Instandhaltungsrücklage** sind nicht steuerlich abzugsfähig. Erst wenn aus der Rücklage heraus konkrete Aufwendungen getätigt wurden, können diese steuerlich geltend gemacht werden.
- Mit dem Mietobjekt zusammenhängende **Versicherungsbeiträge** sind Werbungskosten.

## 3 Steuerliche Anerkennung der Vermietung

### 3.1 Einkünfterzielungsabsicht

Auf Dauer muss bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ein **positiver Ertrag zu erwarten sein**, sonst vermutet das Finanzamt **Liebhaberei**. **Verluste** sind dann **nicht** mehr **absetzbar**. Bei Mieteinkünften gehen die Finanzämter allerdings generell von einem Einnahmenüberschuss aus, sofern eine dauerhafte Vermietung geplant ist – selbst wenn sich die Verhältnisse unerwartet kurzfristig ändern.

#### Hinweis

Je kürzer die Vermietung, desto eher ist die Einkünfteerzielungsabsicht in Gefahr. Bei Zeitverträgen, späterem Verkauf oder Eigennutzung sowie bei Ferienwohnungen prüft das Finanzamt die Absicht, Einkünfte zu erzielen, nämlich intensiv. In diesen Fällen sind Verluste nur absetzbar, wenn ein Überschuss erzielbar ist.

Zur Prüfung verlangt das Finanzamt eine sogenannte **Überschussprognose** zu den erwarteten Einnahmen und Ausgaben über 30 Jahre, sofern die Mietdauer nicht von vorneherein kürzere Fristen vorsieht.

Kommt die Rechnung per saldo zu einem positiven Ergebnis, ist die Einkünfteerzielungsabsicht nachgewiesen; Anfangsverluste werden anerkannt. Einkalkulierte spätere Verkaufsgewinne zählen aber nicht zu den erwarteten Erlösen. Einnahmen und Ausgaben sind anhand von durchschnittlichen Beträgen der vergangenen fünf Jahre zu schätzen. Bei einem negativen Ergebnis müssen zusätzliche Argumente greifen, beispielsweise dass die Aufwendungen in den folgenden Jahren durch Umschuldung oder Minderung der Verwaltungskosten deutlich sinken.

### 3.2 Mietverträge mit Angehörigen

Als Hausbesitzer steht es Ihnen grundsätzlich frei, an wen Sie vermieten und welchen Betrag Sie dabei vereinbaren. Ob an fremde Dritte oder Verwandte: Einnahmen und Ausgaben werden steuerlich gleichbehandelt. Dennoch schauen Finanzbeamte bei Angehörigen näher hin: Wird der Mietvertrag wie allgemein üblich abgeschlossen oder nur mit dem Zweck, Steuern zu sparen?

Für die Anerkennung von Angehörigenverträgen verlangt der Fiskus, dass

- der **Mietvertrag wirksam abgeschlossen** wurde – die Schriftform ist zwar nicht erforderlich, aber dringend zu empfehlen,
- **keine rückwirkenden Vereinbarungen** getroffen werden,
- die **Vereinbarungen** klar und eindeutig **wie unter Fremden** gestaltet sind und die Miete laufend gezahlt wird – am besten per Überweisung,
- die **Zahlungen nicht von der vereinbarten Miete abweichen**, nicht für einige Monate auf einmal oder nur anlässlich von Besuchen fließen und
- die Mietzahlungen **endgültig** aus dem Vermögen des Mieters in das des Vermieters gelangen.

Doch nicht bei jeder abweichenden Regelung streicht das Finanzamt Angehörigenverträge. So akzeptiert es etwa einen Mietvertrag zwischen Eltern und unterhaltsberechtigten Kindern, wenn der Nachwuchs die Miete durch Verrechnung mit dem Unterhalt der Eltern zahlt.

Erheblich unter Marktniveau liegende Mieten sind kein Grund, ein Mietverhältnis unter nahen Angehörigen nicht anzuerkennen. In solchen Fällen sind höchstens die Werbungskosten anteilig zu kürzen.

Beträgt die verbilligte Miete bei einer auf Dauer angelegten Vermietung **mindestens 66 % der ortsüblichen Miete**, dann liegt immer eine entgeltliche Vermietung vor. Eine Überschussprognose muss nicht vorgelegt werden, und es werden **alle Werbungskosten in voller Höhe berücksichtigt**. Liegt die Miete jedoch bei weniger als 66 % und mehr als 50 %, kann das Finanzamt eine Totalüberschussprognose verlangen.

Liegt die verbilligte Miete dagegen **unter 50 %**, werden die Werbungskosten nur **anteilig** berücksichtigt.

## 4 Mieteinkünfte und Umsatzsteuer

Grundsätzlich ist die Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien umsatzsteuerfrei. Als Hausbesitzer können Sie aber **zur Umsatzsteuerpflicht optieren**, wenn Sie Räume an einen Unternehmer vermieten, der diese ausschließlich für steuerpflichtige Umsätze verwendet. Das bringt für den Mieter keine Belastung, weil er den Aufschlag beim Finanzamt als Vorsteuer geltend macht. Als Vermieter können Sie dann ebenfalls für sämtliche anfallenden Kosten die sogenannte **Vorsteuer abziehen**. Hierbei handelt es sich um die Umsatzsteuer, die Ihnen für Kosten von Unternehmern in Rechnung gestellt wird (etwa für Reinigungs- und Handwerkerleistungen).

Da Sie häufig nicht kontrollieren können, ob der Mieter tatsächlich nur umsatzsteuerpflichtigen Geschäften nachgeht, ist es inzwischen üblich geworden, eine absichernde Klausel in den Mietvertrag aufzunehmen. Die Klausel soll Ihren Mieter für den Fall, dass er entgegen seiner Zusage keine oder nur einzelne umsatzsteuerpflichtige Geschäfte vornimmt, zum Schadensersatz verpflichten.

#### Musterklausel

„Dem Mieter ist bekannt, dass der Vermieter zur Umsatzsteuer optiert hat. Der Mieter versichert, in der Mietfläche

- nur unternehmensbezogene, umsatzsteuerpflichtige Tätigkeiten auszuführen und
- keine Tätigkeiten auszuführen oder Leistungen für Dritte zu erbringen, die den Ausschluss des Vorsteuerabzugs des Vermieters zur Folge haben.

Bei einem Verstoß gegen diese Zusicherung hat der Mieter dem Vermieter sämtliche Schäden zu ersetzen, die aus dem Verlust des Vorsteuerabzugs beim Vermieter entstehen.“

Vermieten Sie die Immobilie nur teilweise mit Umsatzsteuer, weil sich im Haus beispielsweise auch Wohnun-

gen befinden, ist die Vorsteuer entsprechend der flächenmäßigen Nutzung absetzbar.

#### Hinweis

Wird das Gebäude steuerpflichtig vermietet oder gehört es zum eigenen Betrieb und wird es zusätzlich eigengenutzt, können Sie beide Teile dem Unternehmensvermögen zuzuordnen. Voraussetzung ist aber, dass der unternehmerisch genutzte Teil mindestens 10 % beträgt.

### Bauabzugsteuer

Grundsätzlich besteht die Verpflichtung im Rahmen der Bauabzugsteuer nur, wenn man als Leistungsempfänger im Sinne des Umsatzsteuergesetzes unternehmerisch tätig ist. Selbständig ist aber auch der private Wohnraumvermieter, obwohl er einkommensteuerlich gesehen nicht „gewerblich“ ist.

Erbringen Handwerker Bauleistungen an einen Vermieter, muss dieser vom Zahlungsbetrag 15 % inklusive Umsatzsteuer als Bauabzugsteuer beim Finanzamt anmelden und an dieses abführen, anstatt sie dem Handwerker auszuzahlen. Unter den Begriff „Bauleistung“ fallen Herstellung, Instandhaltung und Renovierung, aber auch Arbeiten von Malern und Fliesenlegern. Es muss immer eine Veränderung am Gebäude stattfinden; lediglich Reinigungsarbeiten fallen nicht unter die Bauabzugsteuer.

**Werden maximal zwei Wohnungen vermietet**, kommt die **Bauabzugsteuer nicht in Betracht**. Darüber hinaus kann der Steuerabzug unterbleiben, wenn

- die Leistung je Bauunternehmer und Jahr voraussichtlich 5.000 € nicht übersteigt; wird nur umsatzsteuerfrei vermietet, steigt die Freigrenze auf 15.000 €,
- die Baufirma eine bis zu drei Jahre gültige Freistellungsbescheinigung vorlegt; diese muss erst bei Zahlung vorliegen, so dass der amtliche Vordruck meist der Rechnung beiliegt.

#### Hinweis

Bei Nichtbeachtung drohen unangenehme Strafen, und der Immobilienbesitzer haftet für den nicht oder zu niedrig abgeführten Betrag.

## 5 Grundstücksgesellschaften

### 5.1 Personengesellschaften

Die einfachste Form, wie mehrere Personen sich an einem vermieteten Grundstück beteiligen können, ist die **Grundstücksgemeinschaft**. Ein Gesellschaftsvertrag ist hierfür nicht erforderlich, die Beteiligten müssen lediglich entsprechend ihrer Beteiligung im Grundbuch eingetragen werden.

Offizieller werden die Verhältnisse bei mehreren Beteiligten dann im Rahmen der Gründung einer Personen-

gesellschaft geregelt, etwa in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) oder einer Kommanditgesellschaft (KG). Hier muss dann ein Gesellschaftsvertrag geschlossen werden, der die Verhältnisse der Gesellschaft regelt (etwa die Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis). Unter bestimmten Voraussetzungen ist dann die Gesellschaft selbst als Eigentümerin im Grundbuch einzutragen.

Werden lediglich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt, gilt die Gesellschaft nicht als Gewerbebetrieb. Die Gewinnermittlung kann weiterhin mit einer einfachen Einnahmenüberschussrechnung vorgenommen werden, die Aufstellung einer Bilanz ist nicht erforderlich. Dies gilt auch dann, wenn über die Gesellschaft größere Wohneinheiten gehalten werden.

Die Vermietungseinkünfte können jedoch auch in gewerbliche Einkünfte umqualifiziert werden, wenn neben der Vermietung noch weitere Leistungen erbracht werden (sogenannte gewerbliche Infektion). Das ist zum Beispiel der Fall, wenn Betriebsvorrichtungen mitvermietet werden. Dies hat zur Folge, dass gegebenenfalls zusätzlich noch Gewerbesteuer fällig wird und sich Buchführungspflichten ergeben.

Wer an einer Grundstücksgemeinschaft oder einer Grundstücksgesellschaft, zum Beispiel in der Rechtsform einer GbR oder KG, beteiligt ist, kann die steuerlichen Ergebnisse nicht direkt in der Steuererklärung ansetzen. Hier muss die Gemeinschaft jährlich eine separate **Feststellungserklärung** abgeben, in der die Überschüsse ermittelt und auf die einzelnen Beteiligten verteilt werden (sogenannte Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung der Besteuerungsgrundlagen).

Den Anteil am Gewinn oder Verlust der Gemeinschaft oder Gesellschaft muss dann jeder Gesellschafter jährlich in seiner eigenen Einkommensteuererklärung in der Anlage Vermietung und Verpachtung erklären. Die Einkünfte unterliegen dann jeweils dem persönlichen Steuerersatz der Beteiligten.

Die Gemeinschaft oder Gesellschaft selbst ist nicht einkommensteuerpflichtig.

Bei Personengesellschaften haften grundsätzlich alle Beteiligten mit ihrem Privatvermögen für Verbindlichkeiten und Ansprüche Dritter.

### 5.2 Kapitalgesellschaften

Eine Kapitalgesellschaft - zum Beispiel eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) oder eine Aktiengesellschaft - als Vermietungsgesellschaft wird insbesondere bei größeren Immobilienvermögen eingesetzt sowie wenn eine Beschränkung der Haftung der Gesellschaft gewollt ist. Darüber hinaus ist auch die Mischform einer GmbH & Co. KG weit verbreitet. Es handelt sich zwar um eine Personengesellschaft, aller-

dings mit einer GmbH als einzige persönlich haftende Gesellschafterin, wodurch die Haftung dann auf das Gesellschaftsvermögen beschränkt ist.

Bei einer Kapitalgesellschaft spielt es auch zunächst keine Rolle, ob neben der Vermietung auch noch gewerbliche Tätigkeiten erbracht werden, wie zum Beispiel die Überlassung von Betriebsvorrichtungen. Alle Einkünfte der Kapitalgesellschaft sind Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

Die Kapitalgesellschaft unterliegt mit 15 % der Körperschaftsteuer (plus Solidaritätszuschlag). Außerdem muss auch Gewerbesteuer gezahlt werden. Durchschnittlich beträgt diese etwa 15 %, je nach Hebesatz der Gemeinde. Insgesamt ergibt also für eine Kapitalgesellschaft ein Steuersatz von ca. 30 %.

Damit die Gewinne zu den Gesellschaftern gelangen können, ist eine Ausschüttung erforderlich. Diese wird auf Ebene der Gesellschaft mit dem Abgeltungsteuersatz von 25 % (plus Solidaritätszuschlag) besteuert. Unter bestimmten Voraussetzungen kann auch das Teileinkünfteverfahren angewendet werden - dann unterliegen nur 60 % der Ausschüttung dem persönlichen Steuersatz des Gesellschafters.

#### Hinweis

Die Gesellschafter sind nicht verpflichtet, eine Ausschüttung vorzunehmen. Das bedeutet, dass Gewinne zunächst relativ niedrig besteuert in der Gesellschaft verbleiben und auch zur Reinvestition für weitere Objekte verwendet werden können. Eine Ausschüttung kann dann zum Beispiel so geplant werden, dass diese in Jahren eines niedrigen Steuersatzes der Gesellschafter erfolgt (z.B. bedingt durch Investitionen).

#### Erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung

Eine KG oder auch eine GmbH & Co. KG sind kraft Rechtsform bereits gewerbsteuerpflichtig. Die sogenannte erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung für Grundstücksunternehmen sieht vor, dass Gesellschaften, die fast ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten, im Ergebnis für diese Einkünfte keine Gewerbesteuer zahlen müssen. Es darf allerdings bis auf wenige Ausnahmen keine sonstige tatsächliche gewerbliche Tätigkeit der Gesellschaft geben. Die Ausnahmen beschränken sich hierbei auf

- Stromerzeugung aus erneuerbaren Energiequellen,
- den Betrieb von Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder Elektrofahräder (die Einnahmen aus beiden Tätigkeiten zusammen dürfen nicht höher sein als 10 % der Einnahmen aus der Vermietung des Grundbesitzes),
- geringfügige Einnahmen aus direkten Vertragsbeziehungen mit den Mietern; die Unschädlichkeitsgrenze hierfür beträgt 5 % der Einnahmen aus der Vermietung des Grundbesitzes.

Durch die erweiterte Grundstücks Kürzung ist es also möglich, den Steuersatz in der Gesellschaft auf 15 % Körperschaftsteuer (plus Solidaritätszuschlag) zu begrenzen, da keine Gewerbesteuer anfällt.

#### 5.3 Beteiligung an Immobilienfonds

Wer sich indirekt über Fonds an Immobilien beteiligen möchte, hat die Wahl zwischen **offenen** und **geschlossenen** Varianten im In- und Ausland.

**Geschlossene Fonds** verwenden das Geld gezielt für bestimmte Bauvorhaben. Nach der Platzierung können sie weder Kapital einzahlen noch abziehen. Anleger werden Personengesellschafter; die Fondserträge sind je nach Konstruktion Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder aus Gewerbebetrieb. Der Verkauf der Anteile im privaten Bereich ist innerhalb der für Immobilien geltenden zehnjährigen Spekulationsfrist oder nach den Kriterien für den gewerblichen Grundstücks handel steuerpflichtig. Zu Beginn der Investitionsphase gibt es meist eine Verlustzuweisung. Anfangsverluste können aber nur mit Gewinnen späterer Jahre verrechnet werden.

**Offene Immobilienfonds** unterliegen denselben Steuerregeln wie normale Investmentfonds. Die Fondsgesellschaften investieren in beliebig viele Grundstücksobjekte, geben laufend neue Anteile aus und nehmen diese täglich auch wieder zurück. Die Ausschüttung besteht zum einen aus einem **steuerpflichtigen Teil**, für den die Abgeltungsteuer von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) angewendet wird. Der steuerpflichtige Teil gilt als Kapitaleinnahme, obwohl es sich teilweise um Mieteinnahmen handelt. Betroffen sind im Wesentlichen nur Zinserträge, Inlandsmieterträge, Dividenden aus Grundstücksgesellschaften und Veräußerungsgewinne nach einer Haltedauer von unter zehn Jahren. Außerdem besteht die Ausschüttung aus einem **steuerfreien Teil** (für Abschreibungen, Auslandserträge und den steuerfreien Verkauf).

#### 6 Aufzeichnungspflichten für Vermieter

Im Rahmen der **Einkommensteuererklärung** sollten sämtliche Unterlagen auch nach der Abgabe aufbewahrt werden für den Fall, dass zum Beispiel ein Einspruch gegen den Steuerbescheid notwendig werden sollte. Auch aus Sicht der Gewährleistung für Baumängel ist es sinnvoll, entsprechende Unterlagen mindestens **fünf Jahre** lang aufzubewahren.

**Mietverträge** und weitere wichtige Unterlagen wie Kontoauszüge und Nebenkostenabrechnungen sollten Sie **acht Jahre** nach Beendigung des Mietverhältnisses aufbewahren, wenn Sie **gewerblich** vermieten. Wenn Sie privat vermieten und Ihr Jahreseinkommen 500.000 € pro Jahr überschreitet, müssen Sie die Un-

terlagen **sechs Jahre** aufbewahren. Diese gesetzliche Pflicht betrifft alle Unterlagen, die die Erzielung privater Überschusseinkünfte belegen.

Unternehmer müssen bei **Arbeiten rund um Haus und Garten** innerhalb von sechs Monaten eine **Rechnung** ausstellen. Private Auftraggeber müssen auf die Rechnung bestehen, denn sie müssen diese anschließend **zwei Jahre lang aufbewahren**. Die Rechnung inklusive Namen und Anschrift der Firma sowie der ausgewiesenen Umsatzsteuer muss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Auf Anfrage des Finanzamts müssen Sie Belege über Baumaßnahmen vorlegen können, da ansonsten Bußgelder von bis zu 500 € drohen.

Bei Grundstücksgesellschaften als Kapitalgesellschaft können sich im Rahmen der verpflichtenden Bilanzierung noch weitergehende Aufbewahrungsthemen ergeben.

## 7 Der Verkauf von Immobilien

Ist die Vermietung nicht als ein Gewerbebetrieb einzustufen, ist der Verkauf der Immobilie prinzipiell nach zehn Jahren ab der Anschaffung von der Einkommensteuer befreit. Dies macht einen weiteren interessanten Aspekt von privaten Immobilieninvestments aus.

Wurde die Immobilie **gekauft**, beginnt die Zehnjahresfrist an dem Tag, an dem der **Notarvertrag über den Kauf unterschrieben** wurde.

Bei **selbsthergestellten** Immobilien ist für die Fristberechnung das **Kaufdatum von Grund und Boden** maßgebend. Wird dieser binnen zehn Jahren veräußert, ist auch das hergestellte Gebäude zu versteuern. Ist der Verkauf des Grundstücks wegen Fristablaufs steuerfrei, gilt das auch für den Gewinn des darauf errichteten Gebäudes – unabhängig vom Fertigstellungsdatum der Immobilie.

### Hinweis

Wurde Ihnen das veräußerte Grundstück geschenkt, so sind die Besitzzeit des Schenkers und Ihre Besitzzeit zusammenzurechnen. Gleiches gilt, wenn Sie die Immobilie geerbt haben.

**Selbstgenutztes Wohneigentum** bleibt dagegen **grundsätzlich steuerfrei**. Voraussetzung ist allerdings, dass die Immobilie beim Verkauf und in den beiden Vorjahren selbstgenutzt wurde. Nur bei ausschließlicher Eigennutzung ab Neubau oder Kauf gibt es keine Mindestfristen. Wurden Teile der selbstgenutzten Wohnung einer dritten Person unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen, ist dies unschädlich. Auch bei Mehrfamilienhäusern wird der selbstbewohnte Teil des Objekts nicht besteuert.

Wird die Immobilie innerhalb der Zehnjahresfrist steuer-schädlich verkauft, ergibt sich der steuerpflichtige Anteil aus Verkaufspreis plus bisherige Abschreibungen minus Anschaffungs- und Veräußerungskosten. Durch die Rückgängigmachung der Abschreibungen fällt steuerlich sogar ein Gewinn ab, wenn das Haus unter Ursprungswert verkauft wird.

### Beispiel

Ein Mietshaus wurde 2014 für 500.000 € gekauft und auf den Wert von 400.000 € abgeschrieben. Im Jahr 2023 wird es für 460.000 € verkauft.

Das Finanzamt setzt einen Spekulationsgewinn von 60.000 € (= 460.000 € – 400.000 €) an.

### Vorsicht: Gewerblicher Grundstückshandel

Gewerblicher Grundstückshandel liegt vor, wenn **mehr als drei Objekte** innerhalb eines Zeitraums von **fünf Jahren nach Erwerb** verkauft werden. Die Fünfjahresregel ist hier jedoch keine starre Grenze, sondern wurde durch die Rechtsprechung des BFH etabliert. In diesem Fall gilt dann auch bereits das erste Grundstück als gewerblich verkauft. Ist der Grundstücksverkauf gewerblich, fällt Gewerbe- sowie Einkommensteuer außerhalb der privaten Veräußerungsfrist an. Darüber hinaus kommt es in der Regel zur Buchführungspflicht. Die Grundstücke stellen hierbei Umlaufvermögen dar.

Unter diese Grenze fällt jedes einzelne Objekt, also das Ein- und Zweifamilienhaus, die Eigentumswohnung, Grundstücke oder Mehrfamilienhäuser, auch wenn sich darin eine Vielzahl von Wohnungen befindet. Nur die eigengenutzte Immobilie muss wie bei Spekulationsgeschäften nicht berücksichtigt werden.

### Hinweis

Den gewerblichen Grundstückshandel können Sie umgehen, indem Sie Immobilien auf mehrere Personen verteilen. Das kann bereits beim Erwerb oder vor dem Verkauf geschehen, etwa in Form der vorweggenommenen Erbfolge.

So gilt etwa bei Ehepartnern die Drei-Objekt-Grenze für jeden Partner. Aus diesem Grund können beide Ehepartner drei Grundstücksobjekte innerhalb der Fünfjahresfrist erwerben und wieder (steuerfrei) veräußern.

Wir stehen Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

Rechtsstand: Juni 2025

Alle Informationen und Angaben in diesem Mandanten-Merkblatt haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.