

## Steuerlich absetzbare Immobilienkosten für Vermieter

Grundsätzlich können alle Ausgaben, die mit einer Vermietung zusammenhängen, steuerlich als Werbungskosten geltend gemacht werden. Das gilt auch unabhängig davon, ob es sich um Betriebskosten handelt, die auf den Mieter umgelegt werden dürfen. Sofern eine Umlage der Kosten auf den Mieter erfolgt, gelten die Zahlungen des Mieters als Einnahmen und die Ausgaben dürfen als Werbungskosten abgesetzt werden.

Hier einige Beispiele absetzbarer Kosten:

### **Anschaffungskosten**

- » Abschreibung (50 Jahre lang mit 2 % für Gebäude, die nach 1924 errichtet wurden)
- » Abschreibung für Möbel bei möbliert vermieteter Wohnung. Hier können Möbel bis 800 Euro im Jahr der Anschaffung sofort abgesetzt werden. Küchenmöbel z. B. werden über 10 Jahre mit 10 % jährlich angesetzt.
- » Zinsen aus Hypothekendarlehen für das Objekt

### **Mietersuche**

Alle Kosten bei der Mietersuche können geltend gemacht werden.

- » Kosten einer Zeitungsanzeige
- » Maklergebühren
- » Kosten für die Erstellung eines Energieausweises usw.

### **Unterhaltung**

Grundsätzlich ist der Vermieter in der Pflicht sich um die Wohnung zu kümmern. Die damit verbundenen Überprüfungs-, Wartungs- bzw. Reinigungsarbeiten obliegen somit dem Vermieter. Damit verbundene Kosten sind absetzbar.

Es geht hier beispielsweise um

- » Dachrinnen
- » Kanalisation
- » Rauchmelder
- » Gas-, Wasser und Heizungsanlagen
- » Feuerlöscher

## **Reparatur/Renovierung**

- » Handwerkerkosten

## **Nebenkosten**

Kosten für

- » Hausmeister
- » Schornsteinfeger
- » Winterdienst
- » Gartenpflege
- » Wasser- und Kanalgebühren
- » Kabelanschluss
- » Grundsteuer
- » Müllabfuhr
- » Versicherungen
- » Beleuchtungskosten (Strom)

## **Beratung**

In einigen Fällen bedarf es einer Beratung. Hier sind z.B. nachfolgende Kosten ansetzbar.

- » Erstellung bzw. Aufsetzen eines Mietvertrags
- » Porto und Büromaterial im Zusammenhang mit der Vermietung (Telefonate, Kontoführungsgebühren im Falle eines Extra-Kontos)
- » Kosten für einen Computer/Laptop
- » Kosten einer Verwalterfirma
- » Steuerberatungskosten bzw. Mitgliedsgebühren in einem Lohnsteuerhilfeverein können anteilig angesetzt werden.
- » Voll angesetzt werden können Mitgliedsbeiträge für Haus- und Grundbesitzervereine.

## **Fahrtkosten**

Fahrten im Zusammenhang mit der Wohnung bzw. den Wohnungen sollten in der Steuererklärung berücksichtigt werden (zzt. 0,30 Euro pro gefahrenen Kilometer).

Fahrten zur Mietwohnung

- » wegen einer Wohnungsbesichtigung
- » um handwerkliche Arbeiten vorzunehmen.

Fahrten im Zusammenhang mit der Mietwohnung

- » Termin bei einem Makler
  - » Bankgeschäfte
  - » Eigentümerversammlung
  - » Fahrt zu einem Baumarkt o. ä. z. B. für die Beschaffung von Streusalz für das Mietobjekt.
- Selbst Übernachtungskosten und eine Verpflegungspauschale können geltend gemacht werden, wenn die Immobilie weit entfernt vom Wohnort gelegen ist. Zum Nachweis sollten dafür Rechnungen vorliegen. Die Fahrt sollte über ein Fahrtenbuch dokumentiert werden.

## **Kosten für den Mieter**

Bewirtungskosten aufgrund einer Einladung zum Essen mit dem Mieter oder ggf. mit dem Hausmeister dürfen mit 70 % berücksichtigt werden. Streitigkeiten mit dem Mieter oder mit einem beauftragten Unternehmen machen u. U. die Anstrengung eines Gerichtsverfahrens notwendig. Hier können angesetzt werden:

- » Anwaltsgebühren
- » Prozesskosten

Läuft es im Rechtsstreit darauf hinaus, dass der Mieter per Beschluss ausziehen muss, sind auch die Kosten für eine Räumung, Wohnungsreinigung und Renovierung absetzbar.