

## **18. Göttinger Informationsveranstaltung zum Immobilienrecht**

1. Fallstricke im Rahmen der Vermietung und Verpachtung
2. Möglichkeiten der Steuerentlastung bei selbst genutzten Immobilien

# 1. Fallstricke im Rahmen der Vermietung und Verpachtung

## Abgrenzung von Herstellungs- und Erhaltungsaufwendungen

Beispiele:



Neubau



Anbau / Aufstockung /  
Dachgeschossausbau



nachträgliche Einbauten  
z.B. Zentralheizung



Immobilie wird neu gebaut, erweitert oder wesentlich über den ursprünglichen Zustand hinaus verbessert

## Nachträgliche Herstellungskosten

- Nutzungsdauer wird verlängert                   oder
- Nutzungsfläche wird erweitert                   oder
- Standard allgemein wird erhöht
  - mindestens drei der vier Kernbereiche
    - Elektro
    - Heizung
    - Sanitär
    - Fenster



Die bessere Vermietbarkeit reicht nicht aus, um Herstellungskosten anzunehmen

Kosten für die Erneuerung von bereits vorhandenen Teilen, Einrichtungen und Anlagen in Gebäuden



Renovierungen und Modernisierungen



Erhaltungsaufwand



Instandhaltungsaufwand

Instandsetzungsaufwand

Beispiele:



Ausmalen von  
Innenräumen



kleine Dachreparaturen



Fassadenanstrich



Aufwendungen für Reparaturen, die planmäßig in bestimmten zeitlichen Abständen erfolgen



Außerplanmäßige Aufwendungen für Reparaturen, die dazu dienen, das Wirtschaftsgut wieder in einen gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen.



## Herstellungsaufwendungen



Absetzbar im Wege der Abschreibungen auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes (i.d.R. über 50 Jahre)

## Erhaltungsaufwendungen



Absetzbar als Werbungskosten in voller Höhe im Jahr der Zahlung



Erhaltungsaufwendungen, die innerhalb von 3 Jahren nach der Anschaffung anfallen und 15 % der Gebäudeanschaffungskosten übersteigen (ohne Umsatzsteuer), sind nachträgliche Herstellungskosten und in Form von jährlichen Abschreibungen abzusetzen



Nachträgliche Herstellungsaufwendungen dürfen auf Antrag als Erhaltungsaufwendungen behandelt werden, wenn sie nicht mehr als 4.000 Euro (ohne Umsatzsteuer) betragen —> sofortige Steuerersparnis



Vermieter von Wohngebäuden haben ein Wahlrecht bei Gebäuden, die überwiegend Wohnzwecken dienen:  
größere Erhaltungsaufwendungen dürfen auch auf 2-5 Jahre verteilt werden und müssen nicht sofort abgesetzt werden



Evtl. höhere Steuerersparnis aufgrund Steuerprogression

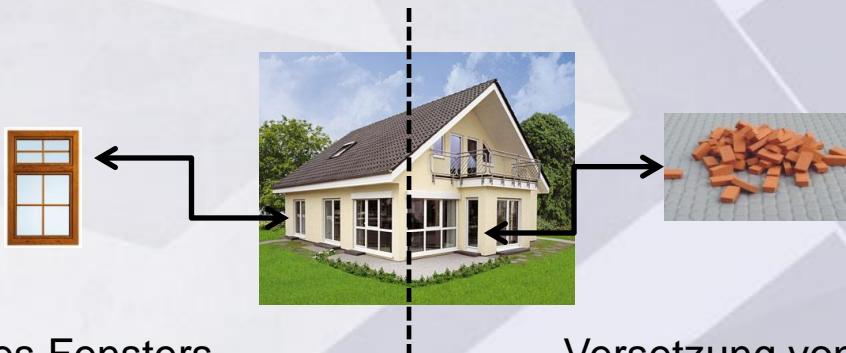
# Besonderheiten bei gemischt-genutzten Gebäudeteilen (1)

Beispiel:

Ein Zweifamilienhaus wird vermietet an einen Arzt:  
Eine Wohnung wird vom Arzt als Praxis benutzt, die andere Wohnung zu  
Wohnzwecken

Es werden Renovierungsarbeiten an dem Haus vorgenommen

Arztpraxis Privatwohnung



Austausch eines Fensters

Versetzung von Zwischenwänden  
(Änderung des bautechnischen Gepräges)

Lösung:

## 1. Austausch des Fensters

### **Erhaltungsaufwand**

Das Haus wurde nicht über seinen ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessert



Angefallene Kosten sind sofort als Werbungskosten absetzbar

## 2. Versetzen der Wand

### **Herstellungsaufwand**

Das Haus wird über den ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessert



Angefallene Kosten sind nur über jährliche Abschreibungen absetzbar

Beispiel:

Herr Meier möchte seine Rente aufbessern und beschließt daher, die obere Etage seines Wohnhauses ab dem kommenden Sommer zu vermieten.

Um die Wohnung bezugsfertig zu machen, bestellt er im Dezember einen Maler, der ihm die zu vermietenden Räume streicht. Herr Meier bezahlt die Rechnung per Überweisung noch im Dezember.

Was hätten Sie Herrn Meier geraten?

Lösung:

Da Herr Meier die renovierte Wohnung erst ab dem kommenden Jahr vermietet wird, bezieht er im alten Jahr noch keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Die Renovierungsarbeiten stellen Erhaltungsaufwand dar und sind im Jahr der Ausgabe in voller Höhe als Werbungskosten abziehbar.

Herr Meier sollte die Renovierungsarbeiten / die Bezahlung in das kommende Jahr verschieben, um seine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung durch den Ansatz der Renovierungsarbeiten als Werbungskosten zu vermindern.



Auswirkung der Progression!

## Beispiel 2:

Ehepaar Müller, kinderlos, bezieht in 2010 folgende Einkünfte:

- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	80.000 EUR
- Einkünfte aus Gewerbebetrieb	10.000 EUR
- Sonstige Einkünfte	7.000 EUR

Im Jahr 2010 unternahm das Ehepaar Erhaltungsaufwendungen zur Renovierung der vermieteten Wohnungen in Höhe von 50.000 EUR

# Besonderheiten des zeitlichen Anfalls von Erhaltungsaufwendungen (4)

		Erhaltungs- aufwand	Verteilung über 2 Jahre	Verteilung über 5 Jahre	Ansatz als HK
Vermietung und Verpachtung	80.000	80.000 ./. 50.000 = 30.000	80.000 ./. 25.000 = 55.000	80.000 ./. 10.000 = 70.000	80.000 ./. 1.000 = 79.000
Gewerbe- betrieb und Sonstige Einkünfte	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000
z.v.EK	95.088	45.088	70.088	85.088	94.088
Grenz- steuersatz	39,56 %	28,12 %	33,84 %	37,27 %	39,33 %
Tarifliche ESt	23.722	6.802	14.548	19.880	23.328

## Einkommensteuer im Vergleich

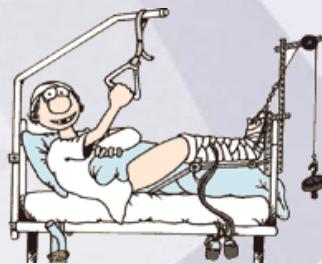
		Erhaltungs- aufwand	Verteilung über 2 Jahre	Verteilung über 5 Jahre	Ansatz als HK
2010	23.722	6.802	14.548	19.880	23.328
2011	23.722	23.722	14.548	19.880	23.328
2012 – 2014 jeweils	23.722	23.722	23.722	19.880	23.328
<b>Summe</b>	<b>118.610</b>	<b>101.690</b>	<b>100.262</b>	<b>99.400</b>	<b>116.640</b>

## 2. Möglichkeiten der Steuerentlastung bei selbst genutzten Immobilien

Ansatz von haushaltsnahen  
Beschäftigungsverhältnissen

Steuerliche Förderung für

Haushaltsnahe Beschäftigungen   Dienstleistungen   Handwerkerrechnungen



Nachweise sind erforderlich - Keine Berücksichtigung von  
Barzahlungen und maximal 5.710 EUR / Jahr

Beispiel:

Für das Ehepaar Schmidt fallen im Jahr 2010 folgende Kosten an:

- Schornsteinfeger	300 EUR
- Malerarbeiten	800 EUR
- Dacharbeiten	1.200 EUR
- Wartung Aufzug	3.500 EUR
- Montagearbeiten	<u>2.800 EUR</u>
	8.600 EUR

Abziehbar sind 20 % der angefallenen Kosten, maximal jedoch 1.200 EUR

$$8.600 \text{ EUR} \times 0,2 = 1.720 \text{ EUR}$$



Ggf. Maßnahmen auf 2 Jahre verteilen



Kann ich als Mieter Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen geltend machen?



Ja, wenn der Vermieter die Kosten auf die Mieter umlegt

Kann ich haushaltsnahe Dienstleistungen oder Handwerkerleistungen geltend machen für eine Wohnung, die ich unentgeltlich Angehörigen überlassen habe?



Nein, begünstigt ist nur der eigene Haushalt  
Ausnahme ist, wenn die Wohnung einem Kind überlassen wird, für das man selbst noch Kindergeld bzw. Kinderfreibeträge bekommt

Als Eigentümer einer selbstgenutzten Wohnung in einer Wohnungseigentümergeinschaft können Aufwendungen steuerlich geltend gemacht werden, wenn

- in der Jahresabrechnung die im Kalenderjahr gezahlten Beträge jeweils gesondert aufgeführt sind
- die Arbeitskosten daraus ersichtlich sind
- der auf den Mieter entfallene Anteil errechnet wurde



enger Bezug zur Haushaltsführung



Tätigkeiten, die gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushalts erledigt werden und für die eine Dienstleistungsagentur oder ein selbstständiger Dienstleister in Anspruch genommen wurde

- geringfügige Beschäftigung
- haushaltsnahe Dienstleistung
- Pflege- und Betreuungsaufwendungen

Beispiel Partyservice



Die Dienstleistung muss im Vordergrund stehen, nicht die Lieferung von Waren

# Beispiel zur Berechnung der Steuerermäßigung bei haushaltsnahen Dienstleistungen (1)

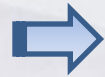
Herr Müller beschäftigt im Jahr 2010

1. eine Putzhilfe im Rahmen eines geringfügigen Beschäftigungsverhältnisses in seinem Privathaushalt



Kosten: 4.000 EUR  
Minijob

2. einen selbstständigen Gärtner für Gartenpflege



Kosten: 1.160 EUR  
nachgewiesen durch Rechnung und Kontoauszug

3. einen Maler für Renovierungsarbeiten



Kosten: 8.000 EUR  
in der Rechnung sind Arbeitskosten von 6.500 EUR ausgewiesen

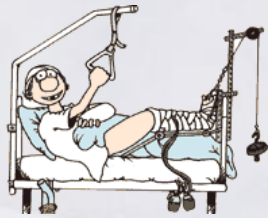


insgesamt angefallene Kosten: 13.160 EUR

## Berechnung der Steuerermäßigung für Herrn Müller

1. Putzhilfe: 20% von 4.000 EUR, höchstens jedoch 510 EUR	510 EUR
2. Gartenpflege: 20% von 1.160 EUR, höchstens jedoch 4.000 EUR	232 EUR
3. Handwerkerleistung 20 % von 6.500 EUR, höchstens jedoch 1.200 EUR	1.200 EUR
 Gesamt – Ermäßigung	<u>1.942 EUR</u>

Die Ermäßigung kann direkt von der Einkommensteuer abgezogen werden



Berücksichtigung ist möglich durch

den Pflegebedürftigen selbst

Angehörige, die eine pflegebedürftige Person versorgen



Beispiel:

Herr Schulz hat eine Behinderung mit einem Grad von 55 %. Im Jahr 2010 wird er pflegebedürftig (Pflegestufe III) und zahlt nun 16.600 EUR pro Jahr für seine häusliche Pflege und Betreuung an einen ambulanten Pflegedienst. Aus der gesetzlichen Pflegeversicherung bezieht er 8.220 EUR pro Jahr.

**Alternative 1: Ansatz als Pflegekosten**

16.600 EUR abzgl. 8.220 EUR = 8.380 EUR

20 % von 8.380 EUR = 1.676 EUR

Der Höchstbetrag von 4.000 EUR wird nicht überschritten

## Alternative 2: Inanspruchnahme des Behinderten – Pauschbetrages

Herr Schulz kann in seiner Einkommensteuererklärung einen Behinderten – Pauschbetrag in Höhe von 720 EUR geltend machen. Ein Ansatz der Pflegekosten ist damit jedoch ausgeschlossen.



Ergebnis: Für Herrn Schulz ist es günstiger, den Ansatz der Pflegekosten in Anspruch zu nehmen = 1.676 EUR



Die Höhe des Behinderten – Pauschbetrages richtet sich nach dem Grad der Behinderung. Es kann sich dabei ein maximaler Pauschbetrag in Höhe von 1.420 EUR ergeben.

**Vielen Dank**  
**für**  
**Ihre Aufmerksamkeit**