

# Steuertipps für Vermieter

**Mieteinnahmen versteuern.** Kosten für Immobilien sind absetzbar. Interessant sind vor allem Gebäudeabschreibungen. Wir sagen, was zählt.

**W**er ein Haus oder eine Wohnung vermietet, muss die Erträge versteuern. Dafür lassen sich fast alle mit der Immobilie verbundenen Kosten von der Steuer absetzen. Der wichtigste Faktor ist aber die Abschreibung für Abnutzung (AfA). Sie trägt dem Umstand Rechnung, dass die Immobilie nutzungsbedingt an Wert verliert. Dank AfA sparen Vermieter über Jahrzehnte Steuern. Wie viel, hängt vom Fertigstellungsdatum der Immobilie ab (siehe Grafik S. 73). Mit dem 2024 verabschiedeten Wachstumschancengesetz sind die AfA-Regeln für Neubauten noch großzügiger geworden.

## Unser Rat

**Abschreibungsregeln kennen.** Für alle, die vermieten, sind die jeweils geltenden Abschreibungsregeln wichtig. Für neue Objekte haben sich die Regeln durch das im März 2024 beschlossene Wachstumschancengesetz verbessert.

**Werbungskosten abrechnen.** Steuern sparen Sie mit ihren Ausgaben fürs Mietobjekt. Die können Sie detailliert

### Abschreiben – ein paar Grundregeln

Es gilt ein kompliziertes abgestuftes System: Wurde das Haus vor 1925 fertiggestellt? Dann setzen Eigentümer über 40 Jahre jährlich jeweils linear 2,5 Prozent der Immobilienkosten ab. Für Immobilien, die bis Ende 2022 erbaut wurden, schreiben sie über 50 Jahre jährlich 2 Prozent ab. Schneller geht es bei Immobilien mit Fertigstellungstermin ab 1. Januar 2023: Die dürfen sie über 33 Jahre mit 3 Prozent jährlich abschreiben.

### Es geht auch schneller

Inhaber einer Mietimmobilie können diese noch rascher abschreiben als gesetzlich vorgesehen – sofern die tatsächliche Nutzungsdauer des Objekts deutlich niedriger ist. Der Bundesfinanzhof (Az. IX R 25/19 und IX R 14/23) und das Finanzgericht Münster (Az. 1 K 1741/18 E) haben die Nachweismöglichkeiten für eine verminderte Lebensdauer von Mietobjekten vereinfacht. Details regelt ein Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 22. Februar 2023.

### Sonderfall Sanierung

Wer Baudenkmäler oder Gebäude in Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen saniert, darf schneller

abschreiben. Neben dem Kaufpreis dürfen Eigentümer die Kosten vom 1. bis zum 8. Jahr mit je 9 Prozent und im 9. bis zum 12. Jahr mit je 7 Prozent abschreiben. Bedingung ist allerdings, dass die Denkmalschutzbehörde mitzieht.

### Mehr Wohnungen durch bessere AfA?

Das nach langem Ringen im März 2024 verabschiedete Wachstumschancengesetz soll unter anderem den Mietwohnungsneubau ankurbeln. Deshalb wurden die Abschreibungsregeln für Neubauten um eine Variante erweitert: Wird das vermietete Wohngebäude oder die Mietwohnung zwischen dem 1. Oktober 2023 und 30. September 2029 neu gebaut, haben Steuerzahler eine Alternative zur linearen Abschreibung. Sie dürfen das Objekt degressiv abschreiben. In diesem Fall heißt das, die Berechnungsgrundlage verringert sich jährlich um 5 Prozent. So lassen sich in den ersten Jahren nach Fertigstellung größere Beträge abschreiben als mit der üblichen linearen Abschreibung.

Beispiel: Bei 400 000 Euro Gebäude-Investitionskosten beträgt die Abschreibung im ersten Jahr 20 000 Euro (5 Prozent von 400 000 Euro) und im zweiten Jahr 19 000 Euro (400 000 Euro abzüglich der 20 000 Euro Abschreibung aus dem Erstjahr = 380 000 Euro Restwert; von diesem Wert werden wiederum 5 Prozent [= 19 000 Euro] abgesetzt). Im ersten Jahr spendiert das Finanzamt die neue Abschreibung allerdings nur zeitanteilig ab dem Monat, in dem die Immobilie fertiggestellt wurde.

An eigene energetische Anforderungen ist die degressive Abschreibung übrigens nicht geknüpft. Es greifen die allgemeinen Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes.

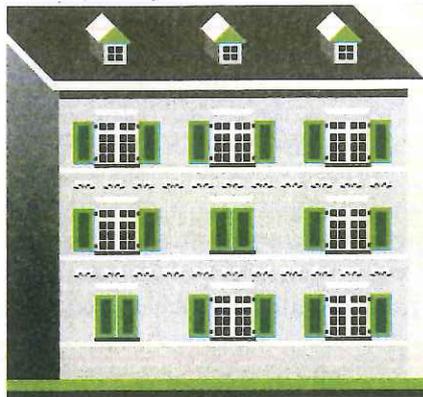
Wichtige Neuerung: Bei so geförderten Immobilien zählt nicht das Datum des Bauantrags, sondern der angezeigte Baubeginn. Käufer müssen die Immobilie bis zum Ende des Fertigstellungsjahres erworben haben. Gefördert werden sämtliche Baukosten ohne Grundstücksanteil. Anders als bei Sonderabschreibungen nach § 7b Einkommensteuergesetz greift keine Baukostenobergrenze. →

## Abschreibungsmöglichkeiten für Immobilien

Vermieter profitieren je nach Alter und Art ihrer Immobilie von Abschreibungen. Möglichkeiten zur Sonderabschreibung wurden verbessert und sollen den Mietneubau ankurbeln.

### Basisabschreibung

Reguläre Abschreibung für vermietete Immobilien<sup>1)</sup>



Zeitpunkt  
der Fertig-  
stellung

Vor 1925

40 Jahre lang je 2,5 Prozent des Gebäudewerts.

Bis 31.12.2022

50 Jahre lang je 2 Prozent des Gebäudewerts.

Ab 1.1.2023

33 Jahre lang je 3 Prozent des Gebäudewerts.

Zeitpunkt  
des Bau-  
beginns

Ab 1.10.2023  
bis 30.9.2029

Alternativ: degressive Abschreibung  
(5 Prozent), späterer Wechsel auf  
lineare Abschreibung möglich.

Das machen Sie steuerlich geltend

### Sonderabschreibung

Zusätzliche Abschreibung möglich für den Bau von neuen Wohnungen, die im Jahr von Kauf oder Fertigstellung und den neun Folgejahren vermietet werden.



Zeitpunkt  
des Bauantrags<sup>2)</sup>  
oder der Bau-  
anzeige

1.9.2018  
bis 31.12.2021

4 Jahre lang je 5 Prozent der Gebäudekosten.  
Aber: Die Gebäudekosten werden auf maximal  
2 000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gedeckelt.

**Voraussetzung:** Anschaffungs-/Herstellungskosten  
bei maximal 3 000 Euro pro Quadratmeter.

1.1.2023  
bis 30.9.2029<sup>3)</sup>

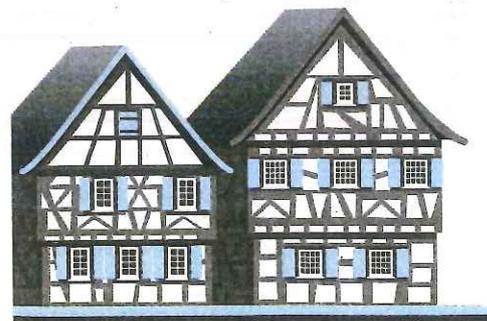
4 Jahre lang je 5 Prozent der Gebäudekosten.  
Aber: Die Gebäudekosten werden auf maximal  
4 000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gedeckelt.

**Voraussetzung:** Anschaffungs-/Herstellungskosten  
bei maximal 5 200 Euro pro Quadratmeter.

Das machen Sie steuerlich geltend

### Sanierung

Für besondere vermietete Gebäude neben dem Kaufpreis zusätzlich Abschreibung von Sanierungskosten möglich.



Für Baudenk-  
mäler und Gebäude  
in einem Sanierungs-  
gebiet oder städte-  
baulichen  
Entwicklungs-  
bereich.

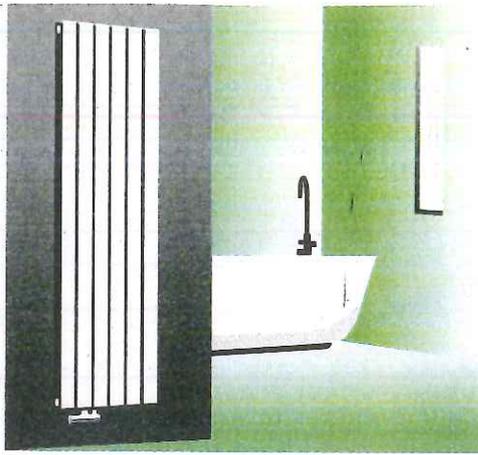
Das machen Sie steuerlich geltend

Vom 1. bis 8. Jahr jeweils 9 Prozent der  
Sanierungskosten,  
vom 9. bis 12. Jahr jeweils 7 Prozent der  
Sanierungskosten.

1) Laut BFH-Urteil vom 28.7.21 (Az. IX R 25/19) bei Nachweis einer geringeren Nutzungsdauer höhere Abschreibung möglich.

2) Wenn Bauantrag oder Bauanzeige nicht erforderlich, dann ist Beginn der Bauausführung maßgeblich.

3) Zusätzliche Voraussetzung: Nachhaltigkeitsklasse „Effizienzhaus 40“ muss nachgewiesen werden.



# 74

## Prozent der Wohnungen in Deutschland werden noch mit Gas oder Heizöl geheizt.

Quelle: Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft, August 2023

→ Die degressive AfA ist zeitlich nicht befristet, ein Wechsel auf lineare AfA ist erlaubt und nach etwa 14 Jahren auch sinnvoll. Ein Rückwechsel ist nicht möglich.

Zu den Anschaffungskosten gehören ebenso anteilig Notarkosten, Grunderwerbssteuer und Gebühren für die Eintragung ins Grundbuch. Abschreiben dürfen Besitzer nur Gebäudekosten, denn ein Grundstück nutzt sich nicht ab. Sie legen daher am besten den Gebäudewert im Kaufvertrag fest. Ist der Wert realistisch, muss ihn das Finanzamt abnicken (BFH, Az. IX R 38/17). Orientierung bietet die Rechenhilfe der Finanzverwaltung, zu finden unter [bundesfinanzministerium.de/Kaufpreisaufteilung](https://www.bundesfinanzministerium.de/Kaufpreisaufteilung). Der Bundesfinanzhof stufte sie aber wiederholt als nicht bindend ein (BFH, Az. IX R 26/19 und Az. IX R 12/21).

### Regeln für die Sonderabschreibung

Zusätzlich zu den herkömmlichen Abschreibungsmöglichkeiten gibt es für bestimmte neue Wohnungen Sonderabschreibungen nach § 7b Einkommensteuergesetz. Es gibt zwei Förderzeiträume (Details siehe S. 73). Diese wurden mit dem Wachstumschancengesetz für Neubauten ab 2023 bis Ende September 2029 nochmals verbessert.

Wichtig: Die Sonderabschreibung in Höhe von 5 Prozent pro Jahr gilt für beide Förderzeiträume, und zwar jeweils für das Fertigstellungsjahr und die folgenden drei Jahre. Die Sonderabschreibung ist eine Jahresabschreibung. Sie darf daher auch im Jahr der Anschaffung oder Fertigstellung in voller Höhe angesetzt werden – auch wenn der Bau erst im Dezember fertiggestellt wurde.

Die bei neuen Vermietobjekten mögliche Kombination aus degressiver und Sonderabschreibung ermöglicht in den ersten vier Jahren somit jeweils 10 Prozent Gesamtaberschreibung. Immobilien müssen aber Vorgaben erfüllen, damit Eigentümerinnen und Eigentümer die Sonderabschreibung bekom-

men: Die auf das Gebäude entfallenden Anschaffungs- oder Herstellungskosten dürfen 3 000 Euro pro Quadratmeter bei Bauantrag zwischen 1. September 2018 und Ende 2021 sowie 5 200 Euro pro Quadratmeter bei Bauantrag ab 2023 bis Ende September 2029 nicht übersteigen. Bei den Anschaffungskosten zählen Erwerbsnebenkosten mit.

Immobilienbesitzer müssen im Jahr der Fertigstellung und den folgenden neun Jahren vermieten. Sie verlieren den Steuerbonus rückwirkend, wenn sie die Wohnungen innerhalb der Frist verkaufen, selbst einziehen, leer stehen lassen oder auf kurzfristige Vermietung an Touristen umstellen.

Für Neubauten ab 2023 greift ein weiteres Förderkriterium: Das Gebäude muss die Kriterien für die Nachhaltigkeitsklasse „Effizienzhaus 40“ erfüllen und per Qualitätssiegel nachweisen. Sind alle Voraussetzungen erfüllt, ist eine Sonderabschreibung möglich. Bei Neubauten, die im Zeitraum 1. September 2018 bis Ende 2021 errichtet wurden, gibt es die Sonderabschreibung auf maximal 2 000 Euro Baukosten pro Quadratmeter, für Neubauten ab 2023 beträgt die Grenze 4 000 Euro pro Quadratmeter.

Da die Sonderabschreibung eine EU-Beihilfe ist, müssen Bauherren mit der Steuererklärung eine Checkliste ausfüllen und einreichen. Sie ist Teil des BMF-Schreibens vom 7. Juli 2020 zur Sonderabschreibung.

### Erlöse und Kosten richtig abrechnen

Um ihre Mieteinnahmen und Werbungskosten mit dem Fiskus abzurechnen, nutzen Steuerzahler die Anlage V zur Erklärung. Für die Vermietung von Ferienobjekten füllen sie die Anlage V-FeWo aus. Für jedes Objekt ist eine eigene Anlage auszufüllen.

Neben den Nettomieten zählen zu Mieteinnahmen Nebenkosten, die im Voraus gezahlt wurden, inklusive Nachzahlungen, öffentliche Zuschüsse, Entgelte für Werbeflä-

chen, WLAN-Hotspots, Stellplätze, Garagen und Mietkautionen – aber nur, wenn sie damit nicht gezahlte Mieten ausgleichen oder vom Mieter verursachte Schäden ersetzen.

Wer seine Wohnung über Portale wie Airbnb kurzzeitig anderen überlässt, muss die Einnahmen angeben. „Vergessen“ fällt auf: Seit 2023 gilt das Plattform-Steuer-Transparenzgesetz. Airbnb und Co melden Daten direkt ans Bundeszentralamt für Steuern.

Einnahmen bis 520 Euro im Jahr bleiben einkommenssteuerfrei. Wer sich auf diese Vereinfachungsregel beruft, kann allerdings keine Vermietungskosten geltend machen. Haben Vermieter mit dem Onlineportal richtig gut verdient, müssen sie unter Umständen Mehrwertsteuer auf die Mieteinnahmen abführen.

Steuern sparen Vermieterinnen und Vermieter mit Werbungskosten, sprich ihren Ausgaben fürs Mietobjekt, die sie detailliert als Werbungskosten auf der Anlage V abrechnen. Was alles als Werbungskosten zählt, steht im Textkasten auf Seite 75. Die Summe der Werbungskosten können sie von ihren Einnahmen abziehen.

Machen Vermieter unter dem Strich steuerlich einen Verlust, können sie diesen mit anderen positiven Einkünften verrechnen. Dafür müssen sie nicht bis zur nächsten Steuererklärung warten. Arbeitnehmer können sich Verluste in ihre Lohnsteuerdaten (Elstam) eintragen lassen. Den entsprechenden Freibetrag muss der Arbeitgeber beim Gehalt steuermindernd berücksichtigen.

Selbstständige mit Immobilienverlusten dürfen die Anpassung ihrer Steuervorauszahlungen ab dem Jahr nach Fertigstellung verlangen.

### Modernisierungskosten absetzen

Grundsätzlich können Vermieter Ausgaben für Instandsetzungen und Modernisierungen absetzen. Während der ersten drei

Jahre nach dem Kauf einer Immobilie greifen aber Einschränkungen: Vermieter dürfen Kosten aus diesem Zeitraum nur über 1 bis 5 Jahre verteilt geltend machen, sofern sie ohne Mehrwertsteuer höchstens 15 Prozent der Gebäudekosten ausmachen. Sind die Ausgaben höher, müssen sie diese als anschaffungsnahe Herstellungskosten über 33, 40 oder 50 Jahre verteilen.

Es kann sein, dass deshalb das Finanzamt die Steuerbescheide in den ersten drei Jahren vorläufig erlässt. Es wartet ab, ob Vermieter die 15-Prozent-Grenze einhalten. Nach den drei Jahren dürfen sie Investitionen, die den Gebäudestandard erhalten, sofort oder über zwei bis fünf Jahre verteilt absetzen.

**Tipp:** Der BFH hat einen Kniff abgesegnet, mit dem Sie die Abschreibungspflicht vermeiden und auch größere Modernisierungskosten sofort absetzen können (Az. IX B 121/19). Damit das geht, müssen Sie die erworbene Immobilie vor dem steuerlichen relevanten Anschaffungszeitpunkt moder-

nisieren. Vereinbaren Sie einfach mit dem Verkäufer, dass es zwischen Abschluss des Kaufvertrags und Lastenwechsel beziehungsweise Übergabe des Objekts noch eine Übergangsphase geben soll. Alle in dieser Zeit anfallenden Kosten lassen sich voll absetzen. Übrigens: Ausgaben, die Standard oder Nutzfläche erhöhen, können Sie bis zur Höhe von 4 000 Euro pro Jahr sofort abrechnen.

Wer eine Eigentumswohnung vermietet, muss eine Instandhaltungsrücklage bilden, also regelmäßig Geld zurücklegen, um daraus etwaige Instandhaltungen zu stemmen. Ein Abzug der Werbungskosten ist hierfür aber erst möglich, wenn die Mittel aus der Rücklage tatsächlich für abzugsfähige Erhaltungsaufwendungen verwendet werden. Dies muss der Hausverwalter bescheinigen.

#### Gestaltungstipps für 2024

Wer ein Mietobjekt erwerben möchte, sollte im Kaufvertrag den Gebäudewert hoch und den Wert für Grund und Boden eher niedrig

ansetzen. Denn die steuerlichen Abschreibungen gibt es nur auf das Gebäude. Die Finanzbeamten müssen der Aufteilung folgen, sofern vertretbar (BFH, Az. IX R 54/02 und Az. IX R 12/14).

Möchten Vermieter ihre Immobilie verkaufen, sollten sie die Zehn-Jahres-Frist beachten. Sind seit Anschaffung weniger als zehn Jahre vergangen, müssen sie bei Verkauf nämlich einen Verkaufsgewinn und die erhaltenen Abschreibungen versteuern. Verluste dürfen sie nur mit Gewinnen aus anderen Veräußerungsgeschäften verrechnen. Ist die Zehn-Jahres-Frist abgelaufen, streichen Vermieter Verkaufsgewinne steuerfrei ein. Sind zehn Jahre vorbei, können sie die Zinsen für Restkredite als nachträgliche Werbungskosten absetzen (BFH, Az. IX R 45/13). ■

**Ratgeber für Vermieter.** Tipps, Anleitungen und rechtssichere Formulare bietet unser „Vermieterset“ (176 Seiten, 19,90 Euro, [test.de/vermieterset](http://test.de/vermieterset)).

## Werbungskosten: Das zählt alles dazu

Werbungskosten mindern die Mieteinnahmen. Wir erläutern im Folgenden, was Sie absetzen können und auf welche Urteile des Bundesfinanzhofs (BFH) Sie sich dabei berufen können.

**Abfindungen.** Zahlt der Vermieter für die vorzeitige Kündigung des Mietvertrags und die Räumung der Wohnung eine Abfindung, um das Gebäude energetisch zu sanieren, darf sie sofort steuerlich geltend gemacht werden (BFH, Az. IX R 29/21).

**Darlehenszinsen.** Enthält Ihre Zahlungsrate Zinsen und Tilgung, setzen Sie die Zinsen ab, die Ihre Bank bescheinigt. Verlangt die Bank während des Baus ein Projektcontrolling, um Raten einzeln freizugeben, zählen diese Kosten zu den sofort abziehbaren Finanzierungskosten (BFH, Az. IX R 8/21).

**Tipp:** Sie können Immobilienkäufe auch mit Krediten von Familienangehörigen finanzieren. Diese müssen aber formellen Kriterien genügen und wie unter Fremden vereinbart werden (BFH, Az. IX R 14/18 und IX R 15/18).

**Geldbeschaffungskosten.** Dazu zählen Abschlussgebühren für Bausparverträge, Kosten für ein Wertermittlungsgutachten, den Notar oder den Eintrag einer Hypothek ins Grundbuch.

**Grundschnuldbestellung.** Die Kosten für die Bestellung einer Grundschnuld sind absetzbar, Prämien für eine Risikolebensversicherung dagegen nicht (BFH, Az. IX R 35/14).

**Rechtsberatungskosten.** Es zählen alle vermietungsbezogenen Steuerberatungs-, Anwalts- und Prozesskosten.

**Fahrtkosten.** Die Hin- und Rückfahrten zum Mietobjekt sind Werbungskosten. Für gelegentliche Besuche zählen die tatsächlichen Kosten oder pauschal 30 Cent pro Kilometer mit dem Auto. Für ständige Fahrten, etwa wegen langer Sanierungen, zählt nur die Entfernungspauschale (BFH, Az. IX R 18/15). Das sind also 30 Cent bis zum 20. Entfernungskilometer 38 Cent (mehr unter [test.de/fahrtkosten-absetzen](http://test.de/fahrtkosten-absetzen)).

**Betriebskosten.** Geben Sie alle Ausgaben an: für Allgemeinstrom, Müllabfuhr, Wasser, Abwasser, Warmwasser, Schornsteinfeger, Haus-, Kanal- und Straßenreinigung, Fahrstuhl, Gartenpflege oder die Kosten für eine Gemeinschafts-Sat-Anlage.

**Steuern und Versicherung.** Setzen Sie Grundsteuer, Beiträge für Gebäudeversicherungen und Grundstücksrechtsschutz ab.

**Verwaltungskosten.** Rechnen Sie Kosten für Haus- und Wohnungsverwalter sowie den Hausmeister ab.

**Homeoffice.** Jeder Tag, an dem Sie daheim Ihre Immobilie verwalten, gilt als Homeoffice-Tag ([test.de/homeoffice](http://test.de/homeoffice)).

**Übrige Werbungskosten.** Etwa für Telefonaufträge, Schreibwaren, Mustermietverträge, Inserate, Vermietersoftware, PC-Nutzung zur Immobilienverwaltung, Gebühren für Kabelanschluss und Kontoführung, Beiträge für den Haus- und Grundbesitzerverein, Maklerprovisionen für die Vermietung.