

Vermietung und Verpachtung

Um bei der Steuererklärung keine Fehler zu machen und auch kein Werbungskostenpotenzial zu verschenken, sollte auch bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung genau hingeschaut werden.

Unter Vermietung und Verpachtung versteht man in erster Linie die Gegenleistung für die Überlassung oder die Nutzung eines Gegenstands oder einer Sachgesamtheit sowie das Entgelt, das in einem objektiven wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Nutzungs- oder Gebrauchsüberlassung steht; oder einfacher ausgedrückt: Die Einnahmen aus der zeitlich befristeten Überlassung von (im Regelfall) Wohnraum.

Die Einkünfte (=Einnahmen abzgl. Werbungskosten) sind gem. §§ 2 (1) S. 1 Nr. 6 i.V.m. § 12 EStG steuerpflichtig und der Tatbestand der Vermietung begründet einen Pflichtveranlagungsfall; dies bedeutet, es ist gem. §§ 25 i.V.m. 46 (2) EStG eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck einzureichen.

Überschusserzielungsabsicht

Bei einer auf Dauer angelegten Vermietung ist grundsätzlich von einer Überschusserzielungsabsicht auszugehen. Dies gilt auch bei Vermietung an Angehörige sowie bei einer ausschließlich zur Vermietung (auch in Eigenregie) bereitgehaltenen Ferienwohnung. Sollte z.B. bei einem Mieterwechsel ein Leerstand entstehen ist unbedingt durch entsprechende Dokumentation (Vermietungsannoncen/Dokumentation von Besichtigungsterminen) die Vermietungsabsicht zu belegen. Die Überschusserzielungsabsicht, also der Wunsch auf die gesamte Dauer der Vermietung einen Totalgewinn zu erwirtschaften ist insbesondere notwendig, um alle mit der Vermietung im Zusammenhang stehenden Werbungskosten/Aufwendungen absetzen zu können. Hierbei sind Sonderfälle zu berücksichtigen, wie z.B. verbilligte Vermietung oder aber Vermietung an nahe Angehörige. Letztere sollte möglichst fremdüblich ausgestaltet sein, will man die Werbungskosten zu 100% abziehen.

Seit 2012: In den Fällen der verbilligten Vermietung von Wohnraum (hiervon spricht man, wenn das Mietentgelt (Kaltmiete) **weniger als 66 v.H.** der ortsüblichen Miete beträgt). Unterschreitet man diese Grenze ist stets eine **Aufteilung** in einen entgeltlichen und unentgeltlichen Teil vorzunehmen mit dem Ergebnis, dass nicht alle Kosten zum Ansatz kommen. Dies ist nur dann nicht der Fall, wenn eine Planrechnung auf die Gesamtnutzungsdauer von einer Totalüberschussprognose ausgeht. Beträgt die Miete hingegen **mindestens 66 v.H.** der ortsüblichen Miete, wird eine **Voll-**

entgeltlichkeit angenommen und der Werbungskostenabzug nicht gekürzt. Zudem entfällt die Totalüberschussprognoseprüfung.

Werbungskosten

Werbungskosten sind Aufwendungen, die durch den Besitz eines privat vermieteten oder verpachteten Gegenstandes veranlasst sind, soweit sie der Erzielung, Sicherung und Erhaltung der Miet- und Pachteinnahmen dienen.

1. Aufwendungen

Der Steuerpflichtige muss wirtschaftlich belastet sein. Aufwendungen Dritter sind nicht abzugsfähig.

2. Zusammenhang mit den Einnahmen

Veranlassungsprinzip – Die Aufwendungen müssen durch die Erzielung steuerpflichtiger Einnahmen veranlasst sein. Somit können auch überhöhte, unübliche, unzweckmäßige oder erfolglose Aufwendungen Werbungskosten sein. Auch Verluste aus der Veräußerung einer Wohnung können Werbungskosten bei der Vermietung eines anderen Objekts sein.

Wirtschaftlicher Zusammenhang

Es muss ein objektiver wirtschaftlicher Zusammenhang mit den Miet- oder Pachteinnahmen bestehen, ein rechtlicher Zusammenhang allein (z.B. Hypothek auf dem vermieteten Grundstück) reicht nicht aus.

Zeitlicher Zusammenhang

Ein zeitlicher Zusammenhang ist nicht erforderlich; maßgebend ist allein der wirtschaftliche Zusammenhang. So sind auch vorweggenommene oder nachträgliche Werbungskosten abzugsfähig.

Vorweggenommene Werbungskosten

Vorweggenommene Werbungskosten sind insbesondere Finanzierungskosten, Umbau-, Modernisierungs- und sonstige Kosten, soweit sie nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten gehören.

Nachträgliche Werbungskosten

Nachträgliche Werbungskosten sind insbesondere nach Ende der Vermietung gezahlte Schuldzinsen für die Finanzierung sofort abzugsfähiger Werbungskosten. Nach der Veräußerung eines Grundstücks entstehende Schuldzinsen sind grundsätzlich nur abzugsfähig, soweit der Veräußerungserlös nicht zur Schuldentilgung ausreicht.

Ein Schuldzinsenabzug für finanzierte Herstellungs- oder Anschaffungskosten ist nach Aufgabe der Vermietungstätigkeit grundsätzlich nicht zulässig.

Umsatzsteuer

Nach § 4 Nr. 12 UStG ist die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken steuerfrei. Ausnahmen von der Steuerbefreiung ergeben sich jedoch bei einer kurzfristigen Vermietung. Der Steuerbefreiung steht allerdings ein Vorsteuerauschluss für Eingangsleistungen gegenüber.

Die Steuerfreiheit nach § 4 Nr. 12a UStG umfasst auch die Vermietung möblierter Räume oder Gebäude, wenn es sich um eine auf Dauer angelegte und nicht um eine kurzfristige Überlassung handelt.

§ 4 Nr. 12 Satz 2 UStG enthält insgesamt vier Ausnahmen von der Steuerbefreiung für die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken:

- Vermietung von Wohn- und Schlafräumen, die ein Unternehmer zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden bereithält,
- Vermietung von Plätzen zum Abstellen von Fahrzeugen,
- kurzfristige Vermietung auf Campingplätzen,
- Vermietung und Verpachtung von Maschinen und sonstigen Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören (Betriebsvorrichtung), auch wenn sie wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind.

In diesen genannten Fällen liegt eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung vor. Hierunter fällt also die Vermietung von Ferien-

wohnungen, da dieser in der Regel kurzfristig erfolgen, wie z.B. auch die Vermietung von Garagen und Stellplätzen, sofern diese nicht mit einer umsatzsteuerfreien Wohnungsvermietung zusammenhängen. Bsp: zu einem Vermietungsobjekt gehören 2 Garagen. Eine ist an den Mieter der Wohnung vermietet (Folge Nebenleistung zur umsatzsteuerfreien Wohnungsvermietung-> auch umsatzsteuerfrei); die verbleibende ist an einen Nachbar vermietet: hier greift die Ausnahme und es liegt eine umsatzsteuerpflichtige Garagenvermietung vor.

Sobald Sie also eine Vermietungsabsicht fassen bzw. ein Objekt mit Vermietungsabsicht anschaffen/erwerben werden Sie Unternehmer. Im Regelfall liegt eine umsatzsteuerfreie Vermietung vor. Dennoch sollte man die Ausschlussfrist 31.05 des Folgejahres nicht verpassen, um durch Zuordnungsentscheidung gegenüber der Finanzverwaltung seinen Vermietungsgegenstand dem Unternehmensvermögen zuzuordnen. Sollte sich nämlich innerhalb eines Zeitraumes von 5 bzw. 10 Jahren der Vermietung eine Änderung ergeben, dass z.B. auf einmal an einen gewerblichen/ unternehmerischen Endkunden vermietet wird, könnte gem. § 15a UStG eine positive Umsatzsteuerkorrektur auf alle Anschaffungs- und Herstellungskosten nachträglich für den noch nicht verstrichenen Berichtigungszeitraum erfolgen. Bei unterlassener Zuordnung ist ein solches „stilles Potential“ verloren. Diese Zuordnung sollte also insbesondere bei Objekten, die vorrangig nicht unternehmerisch genutzt werden sollen, bis zur angegebenen Frist geprüft werden.

Sie haben Fragen zu diesem oder einem anderen Thema?
Wir sind gerne für Sie da! Sprechen Sie uns an.