

Einkommensteuer / Lohnsteuer für Vermieterinnen und Vermieter von Monteurzimmern und Ferienimmobilien leicht gemacht / leicht erklärt

Der Stichtag zur Abgabe der Steuererklärung wird von einem Großteil der Bevölkerung mit einem gewissen Unwohlsein erwartet. Dass dazu kein Anlass besteht, ist einer der Punkte, die in den folgenden Abschnitten zur Sprache kommen sollen. Schließlich gibt es inzwischen zahlreiche innovative Hilfestellungen, um diese in der Regel leidige, aber notwendige Angelegenheit so schnell wie möglich hinter sich zu bringen. Im Zentrum dieses Beitrages stehen grundlegende Aspekte rund um das Thema 'Einkommensteuer' mit Fokus auf die Vermietung von Monteurzimmern und Ferienunterkünften.

Von der Notwendigkeit, Hemmschwellen zu überwinden



Für viele Laien sind steuerrechtliche Angelegenheiten so komplex und undurchsichtig, dass sie sich erst gar nicht eingehend damit beschäftigen möchten. Entsprechend erreicht in jedem Jahr zum gesetzlich festgelegten Stichtag die Sorge, etwas falsch gemacht oder wesentliche Angaben vergessen zu haben, ihren Höhepunkt. Die gute Nachricht lautet jedoch, dass man kein Experte auf dem Gebiet sein bzw. sämtliche beteiligten Gesetze und Verordnungen kennen oder verstehen muss, um sich in dem Dschungel der alljährlichen steuerrechtlichen Pflichtübung zurechtzufinden. Vielmehr geht es hier in erster Linie um die Kunst der Selektion. In anderen Worten ist die Unterscheidung zwischen dem für Sie Wesentlichen und Unwesentlichen ausschlaggebend.

Was müssen Sie als Vermieterin bzw. Vermieter und potentiell berufstätige Person tatsächlich wissen und was erweist sich als überflüssig, um den Anforderungen der Steuerbehörde in vollem Umfang genügen zu können?

Rat finden Sie in diesem Beitrag ebenso wie bei Spezialisten auf dem Gebiet, die Ihnen ihr Know-how im World Wide Web häufig sogar kostenlos zur Verfügung stellen. Verlieren Sie also keine kostbare Zeit, sondern setzen Sie sich umgehend mit der Thematik 'Einkommensteuererklärung' auseinander, um im optimalen Fall Ihre Kosten senken und vielleicht sogar noch Gewinn machen zu können. Denn wie in vielen anderen Bereichen bewahrheitet sich auch in Bezug auf die

Steuerklärung das Sprichwort: 'Wissen ist Macht' einmal mehr.

Entsprechend werden Sie von diesem Schnellkurs in Sachen Steuererklärung dahingehend profitieren können, dass Sie wertvolle Tipps und Hinweise erhalten, wie Sie eventuelle Hürden mit Erfolg meistern und aus diesem bis dato unangenehmen Themenfeld vielleicht sogar noch Kapital schlagen können.

Die Vermietung von Ferienimmobilien aus steuerrechtlicher Perspektive

Eine Besteuerung erfolgt grundsätzlich gemäß der Leistungsfähigkeit der steuerpflichtigen Person. Als Rechtsgrundlage dienen unter anderem die sogenannte Einkommensteuer-Durchführungsverordnung von 1955, kurz EStDV genannt, sowie das Einkommensteuergesetz bzw. EStG aus dem Jahre 1934. Seit dem 16. Dezember 2016 ist die Finanzverwaltung zudem an die Befolgung einheitlicher Einkommensteuerrichtlinien (EStR) gebunden.

Doch was bedeuten diese Regelungen nun eigentlich konkret für Personen wie Sie, die Einkünfte aus der Vermietung von Monteurzimmern und Ferienwohnungen beziehen? Grundsätzlich stellt sich hier zuerst einmal die Frage, ob diese laut Gesetz überhaupt versteuert werden müssen. Für eine korrekte Antwort ausschlaggebend sind sowohl die genaue Art der Nutzung als auch der tatsächliche Umfang der Vermietung. Die in diesem Zusammenhang wichtigsten Stichwörter lauten 'Liebhaberei', 'Einkunfts- bzw. Gewinnerzielungsabsicht', sowie 'mit Eigennutzung' und 'ohne Eigennutzung'. In die Alltagssprache übersetzt lassen sich diese fachlichen Begriffe leichter nachvollziehen. Von einer Gewinnerzielungsabsicht spricht man aus juristischer Perspektive, wenn es sich um eine dauerhafte Vermietungstätigkeit handelt. Stellen Sie Ihre Immobilien beispielsweise nur spontan und in eher seltenen Ausnahmefällen Unterkunftssuchenden zur Verfügung, so ist diese gemäß der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs eher nicht gegeben.

Anders verhält es sich, wenn Sie Ihr Zimmer bzw. Ihre Wohnung das ganze Jahr über oder regelmäßig für einen bestimmten Zeitraum im Monat vermieten. Dabei ist es irrelevant, ob Sie mit Ihrem Angebot Erfolg haben. Entscheidend ist hier vielmehr, wie die fachliche Terminologie bereits vorschlägt, die zugrundeliegende Absicht. Sollten Sie wiederum in der Lage sein, mithilfe entsprechender Belege nachzuweisen, dass die dauerhafte Nutzung Ihrer Immobilien durch Dritte nicht mit der Erzielung von Einkünften einhergeht, so spricht man im Fachjargon von 'Liebhaberei'. In diesem Fall ist die Vermietung von Ferienunterkünften kein Gegenstand, der in der Einkommensteuer zum Tragen kommt. Ein wichtiger Grund hierfür besteht in der Tatsache, dass gerade bei geringen Einkünften durch die Verpachtung und Vermietung von Ferienwohnungen oder Monteurzimmern der Kostenaufwand durch anfallende Nebenkosten, Zinsen etc. so hoch ist, dass der scheinbare Gewinn durch die Einnahmen steuerrechtlich nicht relevant ist. In diesem Fall erweist sich eine Abschreibung in der Regel als erfolgreich.

Ferienunterkunft OHNE versus Ferienwohnung MIT Eigennutzung



Ein wesentliches Kriterium, ob das Finanzamt aus Ihrer Vermietungstätigkeit steuerrechtliche Ansprüche geltend machen kann, besteht in der Differenzierung zwischen Immobilien, die ausschließlich für potentielle Mieterinnen und Mieter bereitgestellt werden, und Unterkünften, die von Ihnen als Besitzerin bzw. Besitzer ebenfalls genutzt werden. Hier geht es also nicht so sehr um die Länge des Zeitraumes der Vermietung, sondern um den ausschließlichen Zweck der jeweiligen Immobilie, Fremden gegen einen entsprechenden Mietpreis als Unterkunft zu dienen.

Sollten Sie beispielsweise Ihre Ferienwohnung oder Monteurwohnung nur für einen Bruchteil des Jahres vermieten können oder wollen und sie für die restliche Zeit ungenutzt lassen, so handelt es sich laut Rechtsprechung um eine Ferienunterkunft ohne Eigennutzung, bei der die Einkunftserzielungsabsicht im Vordergrund steht. Natürlich haben Sie jederzeit die Möglichkeit, diese Beurteilung mithilfe aussagekräftiger Schriftstücke zu widerlegen. Zudem sind die Grenzen hier fließend, da das Finanzamt erst beweisen muss, dass Sie die Wohnung oder das Zimmer nicht für die spontane Selbstnutzung leer stehen lassen. Sollte dies der Fall sein, so handelt es sich um eine Ferienwohnung mit Eigennutzung. Auch hier ist es weniger entscheidend, ob Sie den Wohnraum letztendlich tatsächlich selber nutzen oder sich einfach nur die Option einer privaten Inanspruchnahme offenhalten. Eine eindeutige Gewinnerzielungsabsicht liegt aus Sicht der Steuerbehörde vor, wenn die Unterkunft rund 75 Prozent des regional üblichen Vermietungszeitraumes pro Jahr vermietet wurde. Hierbei handelt es sich um einen allgemeinen Richtwert, dessen konkrete Zahl gemäß der jeweiligen örtlichen Bestimmungen variiert. Genauere Angaben über die vor Ort geltenden Regulierungen erteilt unter anderem der örtliche Tourismusverband.

Weitere Anhaltspunkte, die für eine Einkunftserzielungsabsicht sprechen

Das Finanzamt bedient sich zusätzlicher wichtiger Merkmale und Eigenschaften, die eine ausschließliche Vermietung ohne Eigennutzung und damit auch die Absicht, Gewinn zu erzielen, belegen. Sind diese gegeben, so werden auch Zeiten, in denen Ihre Unterkunft nicht gemietet wurde, berücksichtigt. Entsprechend können die jeweiligen Aufwendungen steuerrechtlich als Werbungskosten abgesetzt werden. Ein eindeutiger Hinweis auf die Variante ohne Eigennutzung ist die Beauftragung eines Immobilienvermittlers, dessen Aufgabe die Suche nach Mietern für den Zeitraum eines ganzen Jahres oder länger ist. Ein weiteres Anzeichen für eine ausschließliche

Vermietung findet sich indirekt, wenn man den Standort der vermieteten Ferienunterkunft etwas genauer in Augenschein nimmt. Befindet sich diese in dem von Ihnen als Inhaber genutzten Mehrfamilienhaus oder in der näheren Umgebung Ihrer eigenen Wohnung, so geht das Finanzamt davon aus, dass Ihre persönlichen Bedürfnisse gedeckt sind und Sie die vermietete Immobilie nicht für eigene Zwecke benötigen. Eine kleine Einschränkung liefern die potentiell mangelhafte Ausstattung und Größe Ihrer Wohnung. Bietet diese beispielsweise nicht ausreichend Raum für Übernachtungsgäste, so ist anzunehmen, dass Sie im Falle von Besuch auf Ihre Ferienimmobilie zurückgreifen und der Tatbestand 'Vermietung ohne Eigennutzung' nicht mehr zutrifft.

Ferienwohnung MIT Eigennutzung und Überschussprognose: die wichtigsten Punkte auf einen Blick

Hier ist der Fall folglich klar, wenn Sie sich für eine Kombination aus Vermietung und Eigennutzung entscheiden. Letztere ist auch gegeben, wenn Sie Ihre Ferienunterkunft, Familienangehörigen und Freunden überlassen, ohne dafür Miete zu verlangen. Bei einer eindeutigen vertraglichen Regelung, wird der gesamte veranschlagte Zeitraum inklusive der Leerstandszeiten auf die Vermietung angerechnet.

Die sogenannte Überschussprognose umfasst ausschließlich die Phasen, in denen die Unterkunft zur Vermietung bereitgehalten oder de facto vermietet wurde. In diesem Zeitraum erfolgte Aufwendungen werden als Werbungskosten eingestuft. Bei Ausgaben, die sowohl während der Zeit der Vermietung als auch während der Phase der eigenen Nutzung entstehen, ist es Ihre Aufgabe als Immobilienbesitzerin bzw. Immobilienbesitzer diese entsprechend der konkreten Nutzungszeiträume aufzuteilen. Dazu zählen unter anderem Versicherungsbeiträge, Schuldzinsen, Erhaltungsaufwendungen, Grundbesitzabgaben und Gebäudeabschreibungen. Sollte der Richtwert von 75 Prozent der ortbedingten Vermietungstage überschritten werden, so geht das Finanzamt selbst im Falle einer geringfügigen Eigennutzung grundsätzlich von einer Überschusserzielungsabsicht aus.

Werden kleinere Schönheitsreparaturen oder aber eine grundlegende Renovierung der zur Diskussion stehenden Immobilie notwendig, so ist hier ebenfalls ausschlaggebend, ob diese im Rahmen der Vermietungsperiode oder der Nutzung für Ihren eigenen Bedarf durchgeführt werden.

Ferienimmobilien gewinnbringend vermieten – steuerliche Einsparungen im Diskurs



An dieser Stelle ist zusammenfassend festzuhalten, dass es keinen Grund gibt, dem bevorstehenden Stichtag für die Abgabe der Steuererklärung mit Sorge entgegenzublicken. Denn wie so oft hilft hier bereits ein Minimum an

Vorbereitung, der Zugriff auf Wissen und Erfahrung versierter Köpfe in der Branche und nicht zuletzt ein gewisses Quantum an Sorgfalt. Letzteres sollte sich vor allem in der umsichtigen Ablage sämtlicher relevanter Dokumente wie Rechnungen, Mietverträge, Gebühren etc. niederschlagen. In diesem Zusammenhang ist auch mit der weitverbreiteten Annahme aufzuräumen, dass die bloße Anschaffung einer Ferienimmobilie automatisch und in jedem Fall zu Einsparungen bei der Steuer führt. Mit dem Versuch, eventuelle finanzielle Schäden, die Ihnen durch die Vermietung der Monteur- bzw. Ferienunterkunft entstanden sind, von der Steuer abzusetzen, werden Sie nur durch eine umfassende Vorbereitung Erfolg haben. Dabei gilt es, sämtliche, hier aufgeführten Aspekte zu berücksichtigen und die erforderlichen Belege und Nachweise zusammen mit der Steuererklärung einzureichen. Ein in diesem Kontext wichtiger Punkt ist die korrekte Zuordnung zu der steuerrechtlich passgenauen Rubrik. Handelt es sich bei der Vermietung Ihrer Ferienunterkunft ohne Zweifel um einen Sachverhalt der Vermögensverwaltung oder um eine gewerbliche Tätigkeit? Letztere ist unter anderem gegeben, wenn Sie neben der bloßen Vermietung Ihrer Immobilie zusätzliche Serviceleistungen wie Betreuung, Zimmerreinigung, Verpflegung etc. anbieten. Aus steuerrechtlicher Perspektive gehören Sie aufgrund dieser Zusatzangebote eher in die Kategorie der Betreiber eines Hotels oder einer Pension. Wird die Vermietung Ihrer Immobilie vom Finanzamt als Liebhaberei eingestuft, so haben Sie damit Glück im Unglück. Zwar kommen Sie nicht in den Genuss einer steuerrechtlichen Vergünstigung, jedoch fallen die Mieteinnahmen auch nicht unter die Einkommensteuerpflicht.

Die Steuersätze für das Jahr 2016

Die Steuerreform des Jahres 2015/2016 hat die Entlastung der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler im Sinn. Diese schlägt sich vor allem in einer Senkung der Steuersätze nieder. Damit alle Betroffenen gleichermaßen in den Genuss der Vorzüge kommen, die diese Reform mit sich bringt, wurde der Eingangssteuersatz von 36, 5 Prozent auf 25 Prozent gesenkt. Zudem wurde die Anzahl der Tarifstufen von drei auf sechs erhöht. In konkreten Zahlen ausgedrückt manifestieren sich die Vorzüge der Reform für Steuerpflichtige wie folgt.

Die erste Tarifstufe, die steuerrechtlich relevant ist, bezieht sich auf ein Jahreseinkommen von über 11.000 bis 18.000 Euro mit einem Grenzsteuersatz von 25 Prozent. Die zweite Tarifstufe richtet sich an Personen, die zwischen 18000 und 25000 Euro verdienen und somit in den Genuss eines Grenzsteuersatzes von 35 Prozent kommen. Dieser ist identisch für diejenigen, die mit einem Einkommen von über 25.000 bis 31.000 Euro die dritte Tarifstufe repräsentieren. Wer zwischen 31.000 und 60.000 Euro im Jahr verdient, ist von einem Grenzsteuersatz in Höhe von 42 Prozent betroffen. Der Grenzsteuersatz für ein Jahreseinkommen, das zwischen 60.000 und 90.000 Euro liegt, beträgt wiederum 48 Prozent. Nachteile kommen nach der neuen Regelung in erster Linie auf Steuerpflichtige zu, die mit ihrem Verdienst die Eine-Million-Marke überschreiten und im Gegensatz zu den einstigen 50 Prozent nunmehr mit 55 Prozent einen höheren Steuersatz in Kauf nehmen müssen. Ab dem Jahre 2020 wird der Steuersatz für diese Tarifgruppe jedoch wieder auf 50 Prozent gesenkt.

Abgabefrist Steuererklärung: Termine, die Sie auf keinen Fall versäumen sollten



Die komplette Steuererklärung inklusive sämtlicher Belege, Quittungen und anderer Dokumente muss bis zum 31. Mai beim Finanzamt eingereicht werden. Sollten Sie bereits im Vorfeld feststellen, dass Sie die vorgegebene Frist nicht einhalten können, empfiehlt es sich, sich noch vor dem angesetzten Stichtag an die zuständige Behörde wenden. Dazu setzen Sie einfach ein Schreiben auf, in dem Sie die Gründe für die Verzögerung, seien es nun fehlende Dokumente, Krankheit oder räumliche Abwesenheit knapp und prägnant beschreiben und um eine Fristverlängerung bitten. In der Vergangenheit wurde der 30. September zum neuen Stichtag ernannt. Seit einem neuen Erlass der obersten Finanzbehörden der Länder, der am 4. Januar 2016 publiziert wurde, ist inzwischen laut Gesetz auch eine Verlängerung der Frist bis zum 28. Februar des folgenden Jahres und in Ausnahmefällen sogar bis zum 30. September möglich. In der Praxis halten die verantwortlichen Behörden jedoch noch an der ursprünglichen Regelung fest, so dass eine tatsächliche Umsetzung und Etablierung dieser Änderung noch auf sich warten lässt.

Sollten Sie sich für die Beauftragung eines Lohnsteuerhilfevereins oder eines Steuerberaters entscheiden, so bringt dies neben maximalem Komfort für Sie und einer garantiert makellosen Steuererklärung auch den Vorteil mit sich, dass sich die Abgabefrist noch um einige Monate verlängert. Neuer Stichtag für Ihre Steuererklärung des Jahres 2016 ist dementsprechend der 31. Dezember 2017.

Ab dem Steuerjahr 2018 treten neue Regelungen in Kraft. In Bezug auf die Abgabefristen bedeutet dies, dass diejenigen unter Ihnen, die die Hilfe eines Steuerberaters in Anspruch nehmen, in jedem Fall bis zum letzten Tag im Februar des jeweils übernächsten Jahres warten können, um Ihre Einkommensteuererklärung einzureichen. Zählen Sie zu der Gruppe, die ihre steuerrechtlichen Angelegenheiten lieber selbst in die Hand nimmt, so haben Sie ab dem Jahre 2018 zwei Monate mehr Zeit für Ihre Steuererklärung. Denn der neue Stichtag ist der 31. Juli.

Konsequenzen einer verspäteten Einreichung der Steuererklärung

Doch was passiert eigentlich genau, wenn Sie eine Frist verpassen? Haben Sie umgehend mit Konsequenzen zu rechnen oder erhalten Sie die Gelegenheit, der Abgabeaufforderung an einem anderen Stichtag nachzukommen?

In der Regel erhalten Sie in einem ersten Schritt ein Erinnerungsschreiben des zuständigen Finanzamtes, das Ihnen eine neue Frist setzt. Versäumen Sie auch diese, so erfolgt die letzte Aufforderung gemeinsam mit der Androhung einer Zwangsgebühr. Zudem hat die Behörde das Recht, im Rahmen dieses zweiten Erinnerungsschreibens einen Verspätungszuschlag einzufordern, der sich auf bis zu zehn Prozent des veranschlagten Steuerbetrages beläuft. Kommen Sie der Aufforderung weiterhin nicht nach, so erhalten Sie einen Bescheid über eine sogenannte Zwangsgeldfestsetzung. Dahinter verbirgt sich nichts weiter als ein geschätzter Steuerbescheid, der in der Regel zu Ihrem Nachteil ausfällt. Da dem Finanzamt sämtliche Unterlagen fehlen, die im Idealfall auf die Steuer anzurechnen sind, wird hier von dem Höchstbetrag ausgegangen. Ist der

vorläufige geschätzte Bescheid erst einmal auf dem Weg zu Ihnen, so können Sie sich ihrerseits auf eine lange Wartezeit gefasst machen, sollten Sie eine Neubearbeitung bzw. Rückerstattung der sehr wahrscheinlichen Überzahlung wünschen. Sie erleiden also in doppelter Hinsicht Verluste.

Einerseits machen Sie eventuelle Ansprüche auf Steuereinsparungen nicht geltend, andererseits erhöhen sich die Strafgebühren, je länger Sie die Abgabe Ihrer kompletten Einkommensteuererklärung hinauszögern.

Sie tun folglich gut daran, sich frühzeitig vor dem 31. Mai mit Ihrer Steuererklärung auseinanderzusetzen, um keine unnötigen Kosten sowie weitere negative Auswirkungen in Kauf nehmen zu müssen.

Im Kreuzverhör: steuerpflichtig oder nicht?



Zweifellos eine Frage, die vor allem bei den Menschen, für die die Steuererklärung eine lästige Pflicht darstellt, Hoffnung aufkeimen lässt. Jedoch soll in diesem und dem folgenden Abschnitt nicht nur geklärt werden, welche Voraussetzungen Sie erfüllen müssen, um von Ihrer Steuerpflicht befreit zu werden. Vielmehr geht es auch darum, zu diskutieren, warum sich eine

freiwillige Einreichung der Einkommenserklärung häufig als ausgesprochen lukrativ und folglich empfehlenswert erweist. Im Fachjargon steht hier also die Unterscheidung zwischen einer Pflichtveranlagung und einer Antragsveranlagung zur Diskussion. Letztere erfolgt aus freien Stücken und wird daher automatisch als Antrag auf eine Einkommensteuerveranlagung gewertet. Auch die Fristen weisen bei beiden Varianten gravierende Unterschiede auf. Entschließen Sie sich zu einer freiwilligen Steuererklärung, so haben Sie Zeit, diese bis vier Jahre nach Ende des jeweiligen Steuerjahres einzureichen. Die Steuererklärung für das Jahr 2016 muss also bis zum 31. Dezember 2020 beim Finanzamt vorliegen, um berücksichtigt zu werden. Ein Ausnahmefall tritt ein, wenn der letzte Tag im Dezember auf einen Feiertag, einen Samstag oder Sonntag fällt. Entsprechend gilt der erste Werktag nach dem 31. Dezember als Stichtag für die Einreichung Ihrer freiwilligen Steuererklärung.

Bei Arbeitnehmern, die zur Abgabe verpflichtet sind, fallen die Fristen und Bestimmungen, die bis ins kleinste Detail im § 46 EStG geregelt sind, weniger kulant aus. Die letzte Chance zur Abgabe besteht, wie oben bereits ausgeführt, grundsätzlich am 31. Mai des Folgejahres und ab dem Jahre 2019 am 31. Juli.

Die Kriterien, die die Pflicht zur Einreichung einer Steuererklärung für Arbeitnehmer festlegen, zeichnen sich durch ihre Vielfältigkeit aus. Gehören Sie beispielsweise zu den Menschen, die mehrere Jobs parallel ausüben oder Lohnersatzleistungen beziehen, die über 410 Euro liegen, dann sind Sie laut Gesetz zu der Abgabe Ihrer Einkommensteuererklärung verpflichtet.

Die Notwendigkeit, eine Steuererklärung abzugeben, betrifft auch Personen, die einer freiberuflichen bzw. nichtselbstständigen Beschäftigung nachgehen und Einkünfte beziehen, die über dem Grundfreibetrag von 8.652 Euro liegen.

Relativ neu ist das Phänomen, dass zunehmend auch Rentnerinnen und Rentner in die Kategorie der Steuerpflichtigen fallen. Die Ursache liegt in der Unveränderbarkeit des auf sie zutreffenden Steuerfreibetrages. Während dieser immer gleich bleibt, unterliegen die Renten einem steten Wandel. Kommt es immer wieder zur Erhöhung, so kann es passieren, dass selbst Rentner, die bis dato keine Steuern zahlen mussten, nun zur Kasse gebeten werden, da der Freibetrag nicht flexibel an die neue, höhere Rente angepasst wird. Sollten Sie zu keiner der Gruppen zählen, auf die einige

der genannten Charakteristika zutreffen, so bedeutet dies nicht, dass Sie sich in Sicherheit vor dem Fiskus wiegen können. Schließlich hat das Finanzamt das Recht, Ihre Steuererklärung selbst ohne eindeutige Hinweise, die für eine Abgabepflicht sprechen, zu verlangen.

Einkommensteuer auf freiwilliger Basis

Angesichts dieses noch fiktiven, jedoch zweifellos aus dem Leben gegriffenen potentiellen Szenarios kann es nicht schaden, wenn Sie der Steuerbehörde zuvorkommen und Ihre Steuererklärung ohne Aufforderung und Notwendigkeit selbst einreichen. Im Idealfall gewinnen Sie damit in mehrfacher Hinsicht. Sie müssen sich keine Gedanken mehr machen, ob Sie nicht vielleicht doch von der Steuerbehörde zur Abgabe verpflichtet und letztendlich auch zur Kasse gebeten werden. Zudem verhelfen Sie sich damit selbst zu der Chance, in den Genuss einer Einkommensteuererstattung zu kommen. Können Sie beispielsweise Sonderausgaben, Werbungskosten, Aufwendungen für Handwerkerarbeiten, Haushaltshilfen, außergewöhnlich hohe Belastungen und/oder haushaltsnahe Serviceleistungen nachweisen, so sind die Aussichten auf eine Erstattung ausgesprochen hoch. Ein zusätzlicher 'Bonus' wird fällig, wenn Sie Ihre freiwillige Einkommensteuererklärung so spät wie möglich abgeben. Denn sollten Sie tatsächlich Anspruch auf eine Steuererstattung haben, so erhalten Sie ab dem 15. Monat nach Beendigung des Steuerjahres monatliche Zinsen in Höhe von 0,5 Prozent. Es lohnt sich also in jedem Fall, die Abgabe einer Steuererklärung trotz mangelnder Verpflichtung in Erwägung zu ziehen und auf diese Weise nicht nur Ihre Nerven zu schonen, sondern auch das eigene finanzielle Budget mittels eventueller Steuerrückzahlungen aufzustocken.

Auf dem Weg zu einer lückenlosen Einkommensteuererklärung: Unterlagen, die Sie unbedingt benötigen!

Wenn es um die korrekte Abgabe Ihrer Einkommensteuererklärung geht, sind einige aussagekräftige Dokumente unverzichtbar. Diese dienen sowohl als Datengrundlage, damit Ihnen das Ausfüllen leichter von der Hand geht, als auch als Belege, die Ihre Angaben bekräftigen. Letztere sind vor allem dann von Vorteil, wenn Sie sich Nachlässe bei der Steuer erhoffen. Angerechnet werden können unter anderem Sonderausgaben, Aufwendungen bei überdurchschnittlich hohen Belastungen sowie Kosten, die Ihnen aus beruflichen Gründen entstehen. In Bezug auf die Vermietung Ihrer Ferien- bzw. Monteurunterkunft heißt dies, dass Sie sich für alle Ausgaben, darunter Nebenkosten/ Betriebskosten, Gebühren für anfallende Reparaturen etc. eine Quittung ausstellen lassen und diese sicher in einem Ordner aufbewahren. Auch ein Nachweis über die Einnahmen, die Sie aus der Vermietung der Immobilie beziehen, gehören beispielsweise in Form von Mietverträgen dazu. Abgesehen davon sollten Sie bei jeder Einkommensteuererklärung Ausdrucke Ihrer Lohnsteuerkarten bzw. der elektronischen Lohnsteuerbescheinigung zusammen mit dem letzten Einkommensbescheid vorliegen haben. Weitere wichtige Dokumente sind Belege über Mitgliedsbeiträge für Lohnsteuerhilfvereine bzw. für die Kosten eines qualifizierten

Steuerberaters. Daneben sind Nachweise über Krankenversicherungsbeiträge sowie Einnahmen aus selbst- bzw. unselbstständiger Tätigkeit beispielsweise in Form von Lohnabrechnungen oder Honorarbelegen zu erbringen.

In Zusammenhang mit der Vermietung Ihrer Immobilie als Monteurzimmer oder Ferienunterkunft fallen zudem Handwerker-Rechnungen inklusive Zahlungsbelege ins Gewicht. Sollten Sie zudem sogenannte haushaltsnahe Serviceleistungen wie Pflege, Garten- und Renovierungsarbeiten in Anspruch nehmen, so gehören die entsprechenden Rechnungen und Quittungen ebenfalls als potentiell anrechenbare Aufwendungen in das Anlagenpaket Ihrer Einkommensteuererklärung.

Viele Wege führen zum Ziel: Versand einer makellosen Steuererklärung



Haben Sie alle erforderlichen Vorbereitungen getroffen, dann sind Sie nun bestens gerüstet, um Ihre Steuererklärung in Angriff zu nehmen. Dabei haben Sie grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten. Bevorzugen Sie die klassische Methode, so können Sie die Musterformulare in Papierform entweder alleine oder mithilfe

Ihres persönlichen Steuerberaters ausfüllen. Die verschiedenen Formblätter gibt es zusammen mit den in der Regel sehr hilfreichen Merkblättern zur aktuellen Rechtslage sowie zusätzlichen Erläuterungen direkt bei Ihrem Finanzamt vor Ort. Erstellen Sie originalgetreue Kopien, gelten diese nach einem Urteil vom 22. Mai 2006 ebenfalls als ordnungsgemäß abgegebene Steuererklärung.

Möchten Sie sich den Weg zum Finanzamt sparen, so bieten wiederum einige seriöse Internetportale den Komfort, dass Sie sich alle relevanten Formulare bequem auf Ihren Computer laden und im Anschluss ausdrucken können. Abgesehen von den Internetauftritten der Finanzämter der einzelnen Länder finden Sie beispielsweise auch auf steuerrechtlich orientierten Fachseiten wie unter www.lohnsteuer-kompakt.de die notwendigen Informationen und Unterlagen.

Exkurs: ELSTER – oder die Vorzüge einer elektronischen Steuererklärung



Möchten Sie sich selbst der Herausforderung stellen und die Steuerklärung eigenständig ausfüllen, so gibt es wohl keine einfachere und zeitgemäßere Methode als über das Online-Finanzamt ELSTER (Link zu Elster siehe unten). Dabei handelt es sich um ein Projekt, bei dem der Fokus auf der elektronischen

Abwicklung von Steueranträgen sowie Steuererklärungen liegt. Auf Wunsch werden Sie bei jedem einzelnen Schritt von ELIAS, dem ELSTER-Informationsassistenten begleitet.

Ein Blick auf die klare und transparente Seite von ELSTER genügt, um festzustellen, dass die Bedürfnisse selbst unerfahrener User hier in umfangreichem Maße berücksichtigt wurden. Weiterer Pluspunkt besteht darin, dass die Nutzung dieser innovativen und unkomplizierten Online-Lösung für Sie hundertprozentig kostenlos ist. Die Einreichung der Steuererklärung via ELSTER erfolgt, indem Sie die entsprechenden Formulare ausfüllen und auf elektronischem Wege versenden. Sollten Fragen oder Probleme auftreten, so können Sie sich damit jederzeit an das

Forum oder die auf der Seite aufgeführte Hotline wenden.

Entscheiden Sie sich für diese Option, so sollten Sie keinesfalls dem Trugschluss verfallen, dass Sie nunmehr auf jegliche Papierdokumente verzichten können. Zwar werden die gängigen Formulare über das Internet versendet, wünscht das Finanzamt jedoch relevante Nachweise, so wird es diese in klassischer Form, sprich als Papierversion verlangen.

Sollten Sie zu den Menschen gehören, die in der elektronischen Bearbeitung wichtiger Angelegenheiten noch relativ unerfahren sind, dann empfiehlt sich für Ihre erste Steuererklärung über das Internet ein kostenpflichtiges Steuerprogramm, bevor Sie sich mit ELSTER beschäftigen. Dieses überzeugt in der Regel nicht nur aufgrund einer umfassenden und lückenlosen Assistenz, die Ihnen den realen Eindruck vermittelt, auf jedem einzelnen Schritt begleitet zu werden, sondern auch aufgrund der zahlreichen Tipps, die Ihnen unter anderem zu gravierenden steuerlichen Einsparungen verhelfen können.

Angst vor der Steuererklärung ade: ein Wort zum Schluss



Nach dieser ausführlichen Einführung in die scheinbar mysteriöse und verwirrende Welt steuerrechtlicher Fragen, haben Sie hoffentlich in den entscheidenden Punkten Klarheit gewonnen, so dass Sie jetzt gut vorbereitet mit dem Ausfüllen Ihrer Steuererklärung beginnen können. In Bezug auf Ihren Einsatz als Vermieterin

bzw. Vermieter von Monteurzimmern und Ferienimmobilien ist das Verfolgen einer langfristigen Strategie gefragt. Idealerweise heben Sie ab sofort sämtliche Unterlagen von der Handwerker-Rechnung bis hin zu Belegen über die eingegangenen Mietzahlungen alles auf, was für das Finanzamt von Wert sein könnte, um Ihnen eine Abschreibung der angefallenen Unkosten von der Steuer zugestehen. Dazu zählen auch Nachweise über eine erfolgte Reparatur im Falle plötzlicher Ausfälle wie beispielsweise die Instandsetzung der Heizung, die Reinigung und Freilegung verstopfter Abflüsse und Kanäle sowie die Korrektur unästhetischer Stellen an der Außenfassade Ihres Ferienhauses. Gehören Sie zu der Gruppe unerfahrener Vermieterinnen und Vermieter, die sich über Einzelheiten der Verpachtung ihrer Immobilie noch keine großen Gedanken gemacht haben, dann können steuerrechtliche Aspekte als kleine Orientierungshilfe dienen. Schließlich möchten Sie im Vorfeld abwägen können, mit welchen Folgen Sie beispielsweise bei der Entscheidung für eine ausschließliche oder aber temporäre Vermietung Ihrer Unterkunft, zu rechnen haben.

Mit etwas Engagement und unter Nutzung der hier aufgeführten Optionen wird die immer näher rückende Frist zur Abgabe Ihrer Steuererklärung schon bald ihren einstigen Schrecken verlieren. Auf der Suche nach weiteren Fragen und Anregungen werden Sie im Internet auf umfangreiche Ratgeber und Plattformen stoßen, die sich mit den unterschiedlichsten Problemen, die im Rahmen von steuerrechtlichen Fragen auftreten können, beschäftigen. In der Regel handelt es sich dabei um kostenfreie Angebote. Alternativ haben Sie natürlich auch die Möglichkeit, auf die Hilfe eines kompetenten Steuerberaters zurückzugreifen oder als besonders sanften Einstieg in das vielschichtige Reich der Einkommensteuer ein kostenpflichtiges Online-Programm zu nutzen, das Sie effektiv bei der Realisierung Ihres Zieles, Ihre Steuererklärung vollständig und pünktlich abzugeben, unterstützt.

Abschließend ist noch darauf zu verweisen, dass es sich empfiehlt, in puncto Rechtsprechung mit Schwerpunktsetzung auf aktuelle Beschlüsse und Bestimmungen immer auf dem neuesten Stand zu

bleiben, um keine attraktiven Angebote zu versäumen und auch im Rahmen Ihrer Funktion als Vermieterin bzw. Vermieter von Ferienimmobilien ausschließlich optimale Konditionen auszuhandeln.

Externe Informationsquellen zu diesem Thema:

- [Bundeszentralamt für Steuern \(BZSt\)](#)
- [Bundesministerium der Finanzen \(BMFi\) | Einkommensteuer](#)
- [Elster Forumlar \(Software kostenlos\)](#)

WICHTIG: Trotz sorgfältigster Recherche zu unseren Artikeln und Berichten können wir keinerlei Haftung für die Aktualität und Richtigkeit der Angaben übernehmen. In rechtlichen Angelegenheiten sollten Sie immer Ihren Anwalt oder Steuerberater fragen.