

Werbungskosten bei der Neugründung von Ferienwohnungen und Monteurzimmern

In den vergangenen Jahren ist die Vermietung von Monteurzimmern und Ferienwohnungen in Deutschland immer beliebter geworden. Diese stellt nicht nur eine optimale Form der Vermögensverwaltung, sondern auch eine lukrative Einkommensquelle dar. Während einige mit den Mieteinnahmen vor allem die Kosten für Renovierungen und Reparaturleistungen finanzieren wollen, bestreiten andere Vermieter ihren gesamten Lebensunterhalt durch ihre Immobilien.

Die Gründung eines Unternehmens erfreut nicht nur den Anbieter und die Verbraucher, sondern auch das Finanzamt. Auch Vermieter von Monteurzimmern und Ferienwohnungen müssen einen Großteil ihrer Einkünfte an den Staat weiterleiten und können nicht selbst darüber verfügen. Es gibt jedoch eine Möglichkeit, wie Sie die enorme deutsche Einkommensteuer spürbar senken können, um dennoch etwas von Ihren Mieteinnahmen zu haben. Dies geschieht über die Anrechnung der sogenannten Werbungskosten. Dafür ist es jedoch erforderlich, Nachweise über alle Werbungskosten einzureichen.

Was sind Werbungskosten?



Als Werbungskosten werden in Deutschland sämtliche Ausgaben bezeichnet, die zur Berechnung der entstandenen Einkünfte steuerlich relevant sind. Das bedeutet, dass sie bei deren Berechnung von den Einnahmen abgezogen werden. Aus diesem Grund können Werbungskosten ausschließlich bei Überschusseinkünften entstehen. Darunter fallen in Deutschland:

- Einkünfte aus nicht selbstständiger Arbeit
- Einkünfte aus Kapitalvermögen
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
- sonstige Einkünfte.

Für Vermieter von Monteurzimmern und Ferienwohnungen spielt daher insbesondere der § 21 EStG eine wichtige Rolle. Dort ist festgehalten, wie die durch Vermietung entstehenden Einnahmen versteuert werden müssen. Laut Gesetz handelt es sich bei den Werbungskosten um sämtliche Aufwendungen, die dem Erwerb, der Sicherung und dem Erhalt der Einnahmen dienen. Dadurch bilden sie in vielen Einkunftsarten das Äquivalent der Betriebsausgaben innerhalb der Gewinneinkünfte.

Grundsätzlich handelt es sich bei Werbungskosten nicht um eine Steuervergünstigung. Sie gelten lediglich als besonderes Merkmal des objektiven Nettoprinzips. Daher sind sämtliche gesetzlichen Regelungen bezüglich der Steuervergünstigungen nicht auf die Werbungskosten anzuwenden. Sie dienen ausschließlich der Berechnung des verfügbaren Nettoeinkommens. Für die Berechnung der Steuern spielen sie nur dadurch eine Rolle, weil in Deutschland grundsätzlich nicht das Bruttoeinkommen, sondern stets nur das verfügbare Nettoeinkommen versteuert wird.

Wie werden Werbungskosten steuerlich berücksichtigt?

Es gibt zahlreiche unterschiedliche Arten von Werbungskosten, die steuerlich geltend gemacht werden können. Kaum ein Unternehmer schöpft bereits direkt nach seiner Unternehmensgründung sämtliche Vorzüge aus, die durch Werbungskosten realisierbar sind. Da dieses Thema auch für die Beamten des Finanzamts sehr kompliziert und unübersichtlich ist, wurden bestimmte Pauschalbeträge eingeführt. Diese können immer dann von dem zu versteuernden Einkommen abgezogen werden, wenn keine oder lediglich geringfügige Kosten angefallen sind.

Für die Anrechnung der Werbungskosten müssen sämtliche Ausgaben lückenlos nachgewiesen werden. Aus diesem Grund wird meist auch bei fehlendem Nachweis lediglich der Pauschalbetrag berücksichtigt.

Liegen Ihre tatsächlichen sowie nachweislichen Ausgaben jedoch über den Werbungskostenpauschbeträgen, so vermindert sich entsprechend Ihre Steuerlast. Zur Ermittlung der steuerlich relevanten Einkünfte werden die Werbungskosten vollständig von Ihren Einnahmen abgezogen. Lediglich der übrig gebliebene Betrag dient als Grundlage für die Berechnung der Einkommensteuer und des Solidaritätszuschlags.

Schwierigkeiten bei der Abgrenzung der Werbungskosten



Insbesondere Einsteigern fällt es schwer, die Werbungskosten von den privaten Ausgaben abzugrenzen. Für das deutsche Steuerrecht ist die Unterscheidung jedoch eindeutig. Die Werbungskosten sind Ausgaben, die vollständig beruflichen Interessen dienen. Aufwendungen, die lediglich privaten Interessen dienen, sind hingegen nicht abzugsfähig. In der Realität sind die Regelungen des Steuerrechts jedoch nicht anwendbar. In kaum einer Situation gelingt die vollständige Trennung von Beruf- und Privatleben.

Viele Ausgaben können nicht objektiv zugeordnet werden, sondern erfordern eine subjektive

Betrachtung. Für Vermieter von Ferienwohnungen und Monteurzimmern kann ein maßgeschneiderter Anzug in beide Kategorien fallen. Verwenden Sie diesen ausschließlich, um bei der Schlüsselübergabe vor einem Mieter einen guten Eindruck zu machen, so handelt es sich eindeutig um Arbeitskleidung. Dadurch können Sie die Anschaffungskosten als Werbungskosten steuerlich geltend machen. Anders sieht es hingegen aus, wenn Sie ein begeisterter Theaterbesucher sind und den Anzug auch als private Abendgarderobe nutzen.

Aus diesem Grund hat der Gesetzgeber mit § 12 EStG eine einfache Regelung für diese Fälle aufgestellt. Sämtliche gemischten Aufwendungen dürfen nicht in einen abzugsfähigen sowie einen steuerlich irrelevanten Teil aufgebrochen werden. Immer dann, wenn eine Aufwendung auch theoretisch einen privaten Nutzen für Sie hat, kann sie nicht mehr als Werbungskostenpunkt aufgeführt werden. Dabei hängt es von der Betrachtung des Sachbearbeiters ab, ob der Kostenpunkt steuerlich anerkannt wird. Nutzen Sie für die Schlüsselübergabe keinen Anzug, sondern eine bürgerliche Kleidung, so wird diese auch dann nicht als Arbeitskleidung akzeptiert, wenn Sie in Ihrer Freizeit einen völlig anderen Kleidungsstil tragen.

Die jüngsten Gerichtsurteile bezüglich des § 12 EStG haben auch die Absetzung eines häuslichen Arbeitszimmers zunehmend erschwert. Auch wenn Sie in Ihrem Haus ein gesamtes Zimmer nur für die Buchführung und Kommunikation mit Ihren potenziellen Mietern nutzen, kann es aktuell nur noch unter stark eingeschränkten Bedingungen von der Steuer abgesetzt werden. Obwohl Sie dieses Zimmer ausschließlich für berufliche Zwecke nutzen, besteht zumindest die Möglichkeit einer privaten Nutzung, sodass es von einigen Sachbearbeitern des Finanzamts nicht länger als Teil der Werbungskosten akzeptiert wird.

Was sollte bei einer geplanten Unternehmensgründung beachtet werden?



Wenn Sie planen, künftig mit der Vermietung von Monteurzimmern und Ferienwohnungen Geld zu verdienen, sollten Sie stets einige Vorkehrungen treffen, um in der Zeit vor und nach Ihrer Gründung Steuern zu sparen. Obwohl einige Kostenpunkte, die im Zusammenhang mit Ihrer Tätigkeit stehen, nur sehr selten als Werbungskosten anerkannt werden, können Sie grundsätzlich alle Kosten Ihrer Immobilien von der Steuer absetzen.

Nicht immer wird die Gründung eines Unternehmens über einen längeren Zeitraum geplant. Insbesondere Vermieter von Monteurzimmern und Ferienwohnungen beginnen häufig ihre Tätigkeit, indem sie eine ihrer Immobilien an Freunde oder Verwandte vermieten. Schnell kommen schließlich auch Anfragen von Menschen auf Sie zu, die Sie selbst noch nicht einmal kennen. Spätestens zu diesem Zeitpunkt wird den meisten Menschen klar, dass es sich bereits um eine

geschäftliche Vermietung der Immobilien handelt.

Wenn Sie jedoch planmäßig auf eine Tätigkeit als Vermieter von Monteurzimmern hinarbeiten, so können Sie bereits vor Ihrer Gründung für einen erfolgreichen Start in die Branche sorgen. Vielerorts werden interessante Seminare und Schulungen für Vermieter angeboten, die Ihnen den Einstieg in die Vermietung erleichtern werden. Darüber hinaus kaufen oder bauen einige Menschen eine neue Immobilie, um diese anschließend vermieten zu können. Natürlich müssen Sie zu diesem Zeitpunkt weder ein Gewerbe noch eine selbstständige Tätigkeit anmelden, da Sie noch keinerlei Einnahmen erzielen.

Weitestgehend unbekannt ist jedoch, dass Sie bereits zu diesem Zeitpunkt über Werbungskosten verfügen. Laut rechtlicher Definition handelt es sich bei sämtlichen Ausgaben um Werbungskosten, die der Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung von Einnahmen dienen und im Zusammenhang mit Überschusseinkünften stehen. Das bedeutet, dass Sie nicht nur Kosten aus der Zeit vor Ihrer Unternehmensgründung im ersten Geschäftsjahr berücksichtigen dürfen, sondern diese auch im Vorfeld von der Steuer absetzen können.

Werbungskosten vor der Gründung



Jeder, der ein erfolgreiches Unternehmen gründen will, muss sich bereits vor dessen Gründung gut informieren. Auch Vermieter von Monteurzimmern und Ferienwohnungen nehmen in der Regel zahlreiche Investitionen auf sich, ehe sie die ersten Mieteinnahmen erzielen. Dabei kann es sich um die Renovierung einer Ferienwohnung oder um die Anschaffung der notwendigen Einrichtung für das Monteurzimmer handeln. Beachten Sie dabei auch, dass nicht nur materielle Güter als Investition betrachtet werden, sondern auch Wissen und Zeit. Darunter fällt unter anderem ein Tagesausflug zu einem interessanten Seminar in Ihrer Umgebung.

Sämtliche der dadurch entstehenden Kosten werden vom Gesetzgeber als vorweggenommene Ausgaben bezeichnet. Während diese bei selbstständiger Arbeit unter dem Begriff vorweggenommene Betriebsausgaben abgerechnet werden müssen, sind es im Falle der Vermietung von Monteurzimmern vorweggenommene Werbungskosten. Auch diese Aufwendungen können Sie vor dem Finanzamt geltend machen. Die einzige Voraussetzung ist dabei, dass sämtliche Ausgaben lückenlos nachweisbar sind und in klar erkennbarem Zusammenhang mit Ihren künftigen Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung stehen.

Welche vorweggenommenen Ausgaben werden bei der Neugründung angerechnet?



Sämtliche Ausgaben, die in direktem Zusammenhang mit der Gründung Ihres Unternehmens stehen, können auch von der Steuer abgesetzt werden. Insbesondere sind dabei Kosten vom Gesetzgeber vorgesehen, die durch den Besuch von Fachmessen oder den Einkauf von Waren und Gegenständen entstehen. Wenn Sie ein leer stehendes Zimmer in Ihrer Immobilie als Monteurzimmer vermieten wollen, müssen Sie zahlreiche Einrichtungsgegenstände erwerben, die heute bereits standardmäßig vorausgesetzt werden. Darüber hinaus investieren viele Einsteiger in Fachliteratur sowie die Beratung durch einen Rechtsanwalt und Steuerberater. Auch die dadurch entstehenden Kosten können Sie steuerlich als vorweggenommene Werbungskosten abrechnen.

Grundsätzlich sollen sämtliche Ausgaben noch in dem Jahr abgerechnet werden, in dem sie entstehen. Bei einer sorgfältig geplanten Unternehmensgründung ist dies jedoch nicht immer der Fall. Oftmals dauert es einige Monate bis Jahre, ehe sämtliche Vorbereitungen getroffen sind, um mit der Vermietung von Monteurzimmern oder Ferienwohnungen zu beginnen. Wenn Sie auf Ihrem Grundstück erst ein Haus bauen müssen, um es zu vermieten, kann es nur selten noch im selben Kalenderjahr vermietet werden. Der Gesetzgeber geht ebenfalls davon aus, dass sämtliche Ausgaben, die im direkten Zusammenhang mit der Unternehmensgründung stehen, höchstens drei Jahre vor dessen Anmeldung entstanden sind. Aus diesem Grund können Sie in Ihrem ersten Geschäftsjahr vorweggenommene Betriebsausgaben anrechnen lassen, die bis zu drei Jahre in der Vergangenheit liegen. Da auf diese Weise jedoch ein Mehraufwand für den Sachbearbeiter beim Finanzamt entsteht, werden nicht immer alle Ausgaben bereitwillig akzeptiert.

Aufgrund zahlreicher Urteile vor dem Bundesfinanzhof muss das Finanzamt diese Kosten jedoch anerkennen, wenn sie entsprechend belegt werden. Deswegen sollten Sie frühzeitig anfangen, die Belege für sämtliche Ausgaben zu sammeln. Im Rahmen der Steuererklärung in Ihrem ersten Geschäftsjahr werden Sie sämtliche Belege der vergangenen drei Jahre vorlegen müssen. Dadurch stellen Sie sicher, dass diese auch steuerlich angerechnet werden. Beachten Sie dabei, dass sowohl Ihr vollständiger Name als auch Ihre Anschrift auf dem Beleg vermerkt sein muss, wenn es sich um eine größere Anschaffung handelte. Wollen Sie hingegen Ihre gefahrenen Kilometer ansetzen, müssen Sie neben dem Datum und der exakten Uhrzeit der Fahrt auch den Anlass dokumentieren. Abrechenbar sind unter anderem der Besuch einer Gründermesse, eines Seminars über Vermietung und Verpachtung sowie das Treffen mit einem potenziellen Mieter.

Werbungskosten bereits im Vorfeld absetzen



Viele angehende Vermieter verzichten aufgrund von Unsicherheit darauf, die erforderlichen Belege aufzuheben. Die meisten Menschen befürchten, dass sich der Aufwand nicht lohnt, wenn es doch nicht zu einer erfolgreichen Existenzgründung kommt. Tatsächlich stehen die getätigten Ausgaben auch dann in Bezug zur "Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung von Einnahmen", wenn sie fruchtlos enden. Das bedeutet, dass es sich stets um Werbungskosten handelt. Selbst wenn Ihre Unternehmensgründung erfolglos bleibt, können Sie die entstandenen Kosten in Ihrer aktuellen Steuererklärung geltend machen. Dieses Recht wurde Gründern bereits mehrfach durch rechtskräftige Urteile des Bundesfinanzhofs zugesprochen.

Die steuerlichen Ersparnisse setzen nicht voraus, dass Sie aktuell oder zu einem späteren Zeitpunkt Mieteinnahmen erzielen. Steuerrechtlich relevant ist lediglich, dass sie zum Zeitpunkt der Ausgabe die Absicht haben, in der Zukunft Mieteinnahmen zu erzielen. Wichtig ist auch, dass Sie diese Kosten bereits im aktuellen Kalenderjahr von Ihrer Steuer absetzen können, obwohl Sie erst in späteren Kalenderjahren Ihre ersten Einnahmen erzielen.

In den meisten Fällen handelt es sich dabei um Abschreibungen, Finanzierungskosten, Renovierungskosten und Ausgaben für Werbung und Inserate. In der Praxis kommt es häufiger vor, dass ein Vermieter die passende Einrichtung für ein Monteurzimmer erwirbt und später bemerkt, dass es noch Renovierungsarbeiten zu erledigen gibt. Wird schließlich nach Abschluss der Arbeiten erneut ein modernes TV-Gerät gekauft, um die Chancen auf eine erfolgreiche Vermietung zu erhöhen, muss auch dieses steuerlich anerkannt werden.

Es gibt dabei keinerlei gesetzliche Einschränkungen, wie lange Sie Ihre Werbungskosten ohne Mieteinnahmen absetzen dürfen. Sollte Ihre Immobilie jedoch über einen längeren Zeitraum nicht vermietet werden, könnte das Finanzamt an Ihrer Gewinnerzielungsabsicht zweifeln. In diesem Fall wertet es Ihre Tätigkeit als Vermieter von Monteurzimmern und Ferienwohnungen als Liebhaberei und weigert sich, Ihre Verluste anzuerkennen. Vermitteln Sie dem Finanzamt daher stets glaubhaft, dass Sie sich fortwährend darum bemühen, einen Mieter für Ihre Immobilie zu finden.

Wie arbeitet das Finanzamt?

Zu dieser Situation muss es jedoch nicht kommen. Wenn Sie das Finanzamt stets von Ihrer ersten Vermietungs- und vor allem Gewinnerzielungsabsicht überzeugen, wird es Ihr Unternehmen nicht als Liebhaberei werten. Dafür ist es jedoch notwendig, zu verstehen, wie das Finanzamt arbeitet. Der Fiskus addiert am Ende eines Geschäftsjahres sämtliche Mieteinnahmen und zieht von dieser Summe schließlich die abgerechneten Werbungskosten des Jahres ab. Diese setzen sich in der Regel aus Reparaturen, Fahrtkosten, Zinsen und Marketingausgaben zusammen.



Im Rahmen Ihrer Steuererklärung geben Sie sowohl Ihre vollständigen Einnahmen als auch Ausgaben an. Dies geschieht in der Anlage V für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Sollten Sie weniger als 410 Euro ausgegeben haben, können Sie diesen Betrag einfach von Ihren Mieteinnahmen abziehen. Übersteigen Ihre Investitionen diese Summe jedoch, müssen sie gesondert aufgeführt werden. Auf diese Weise erhält das Finanzamt einen guten Überblick über die Geschäftsvorgänge in Ihrem Unternehmen. Sämtliche Ausgaben über einem Wert von 410 Euro werden über einen gewissen Zeitraum abgeschrieben. Dadurch kann es bis zu 50 Jahre dauern, ehe Sie den gesamten steuerlichen Vorteil erhalten haben. Dies ist unter anderem beim Kauf sowie Bau eines Hauses der Fall.

Ergibt sich daraus ein zu versteuernder Gewinn, gibt es für das Finanzamt keinen Grund, an Ihrer Gewinnerzielungsabsicht zu zweifeln. Es wird erst dann misstrauisch, wenn Sie über einen gewissen Zeitraum keinen oder lediglich einen minimalen Gewinn erwirtschaften konnten. In diesem Fall prüft es Ihre Steuererklärung sowie die angegebenen Geschäftsvorgänge genauer. Nehmen Sie unter anderem keinerlei Kosten und Mühen auf sich, um einen Mieter für Ihre leer stehenden Immobilien zu finden, so wird das Finanzamt an Ihrer Gewinnerzielungsabsicht zweifeln. In diesem Fall werden Ihnen auch die gewährten steuerlichen Vergünstigungen aberkannt. Achten Sie daher immer darauf, einen angemessenen Betrag für das Marketing abzusetzen.

Werbungskosten von Vermietern in der Praxis



In der Praxis kommt es jedoch nur selten zu Streitigkeiten zwischen dem Finanzamt und einem Vermieter von Monteurzimmern oder Ferienwohnungen. Den meisten Sachbearbeitern ist bewusst, dass die Neugründung eines Unternehmens auch mit enormen Kosten verbunden ist und sich die ersten Gewinne meist erst nach mehreren Monaten oder Jahren einstellen. Dennoch müssen Sie Ihre Gewinnerzielungsabsicht zweifelsfrei nachweisen, indem Sie sich aktiv um einen Mieter bemühen. Grundsätzlich erwartet das Finanzamt dabei mehrere wirtschaftliche Mechanismen. Es setzt voraus, dass Sie wiederholt Zeitungsannoncen sowie Anzeigen im Internet schalten und eine beschädigte Wohnung renovieren. Darüber hinaus verlangt es meist auch die Beauftragung eines Maklers sowie die Anpassung eines unangebrachten Mietpreises. Werden diese Maßnahmen jedoch ergriffen, spricht es Ihnen auch bei andauernden Verlusten eine Gewinnerzielungsabsicht zu.

In der Praxis werden zahlreiche Kostenpunkte problemlos vom Finanzamt anerkannt.

Hauptsächlich handelt es sich dabei um:

- Anschaffungskosten der Wohnung oder des Hauses

- Zinsen
- Kosten der Kontoführung
- Grundsteuer
- Maklergebühren
- Marketingausgaben
- Kosten für Büromaterialien
- Hausnebenkosten
- Anschaffungskosten für Möbel
- Sanierungskosten
- Kosten für Reparatur oder Renovierung
- Mitgliedsbeiträge
- Abfindung für Mieter
- Anwaltskosten
- Fahrtkosten.

Anschaffungskosten der Wohnung oder des Hauses

Einer der größten absetzbaren Kostenpunkte ist die Immobilie selbst. Die Anschaffungskosten für eine Wohnung oder ein Haus können Sie für gewöhnlich über einen Zeitraum von 50 Jahren abschreiben. Dabei dürfen Sie jährlich zwei Prozent der Kosten von Ihren Einnahmen abziehen. Es gibt jedoch auch zahlreiche Ausnahmen und Sonderregelungen bezüglich der Abschreibung und Nutzungsdauer von Immobilien.

Zinsen

Die meisten Menschen nehmen für den Bau Ihres Hauses einen Kredit auf. Dabei zahlen Sie nicht nur monatlich die vereinbarte Tilgungsrate zurück, sondern müssen ebenfalls Zinskosten tragen. Soll das finanzierte Haus vermietet werden, dürfen Sie die monatlichen Zinszahlungen als Werbungskosten von Ihrer Steuer absetzen.

Kosten der Kontoführung

Meist bietet es sich an, ein eigenes Konto für die Vermietung von Monteurzimmern einzurichten. Auf diese Weise behalten Sie die eingehenden Mietzahlungen im Blick und können bei Mietrückständen umgehend mahnen. Die meisten Kreditinstitute erheben aktuell jedoch Kontoführungsgebühren. Wenn Sie ein Konto ausschließlich für geschäftliche Zwecke nutzen, können Sie diese Gebühren von der Steuer absetzen.

Grundsteuer

Die Grundsteuer ist ebenfalls einer der wichtigsten Kostenpunkte für Vermieter. Sowohl Großgrundbesitzer als auch Eigentümer weniger Immobilien müssen jährlich eine hohe

Grundsteuer bezahlen. Die Höhe dieser staatlichen Steuer wird stets von der Gemeinde festgelegt, in der sich die Immobilie befindet. Sollten Sie Ihre gesamte Immobilie vermieten, können Sie auch die Grundsteuer in voller Höhe absetzen.

Maklergebühren

Die meisten Mieter erreichen durch die Beauftragung eines Immobilienmaklers eine deutlich höhere Auslastung sowie einen höheren Gewinn. In einigen Fällen ist es sogar notwendig, mit einem Makler zusammenzuarbeiten, um dem Finanzamt gegenüber die eigene Gewinnerzielungsabsicht nachzuweisen. Wird auf diesem Weg ein geeigneter Mieter gefunden, entstehen teilweise hohe Maklergebühren. Der Gesetzgeber gesteht Ihnen jedoch zu, diese Ausgaben in voller Höhe von Ihren zu versteuernden Mieteinnahmen abzusetzen.

Marketingausgaben

Auch für Vermieter von Monteurzimmern und Ferienwohnungen ist das Marketing von enormer Bedeutung. Heute ist kaum ein Unternehmen in der Lage, ohne vielfältiges Offline- und Online-Marketing neue Kunden zu gewinnen. Die meisten Vermieter nutzen deshalb Zeitungen, Radio-Spots, Prospekte und Internetportale, um Inserate für freie Immobilien zu schalten. Sämtliche Marketingausgaben werden dabei in Anlage V der Steuererklärung eingetragen und in voller Höhe angerechnet.

Kosten für Büromaterialien

Darüber hinaus verlassen sich nicht alle Unternehmer vollständig auf die Zuarbeit durch einen beschäftigten Immobilienmakler. Sollten Sie ohne dessen Hilfe einen Mieter für Ihre Immobilie finden, sparen Sie sich die Maklergebühren und steigern Ihren Gewinn. Gleichzeitig entstehen jedoch höhere Kosten für Ihren Bürobedarf. Sowohl die Ausgaben für Telefon, Porto, Schreibbedarf und Software als auch die Gebühren für Mustermietverträge aus dem Internet können von der Steuer abgesetzt werden.

Hausnebenkosten

Durch die Vermietung einer Immobilie kommen zahlreiche Nebenkosten auf Sie zu. Neben den Heizungs- und den Wasserkosten fallen ebenfalls Ausgaben für einen Hausverwalter, Schornsteinfeger oder Hausmeister an. Darüber hinaus müssen natürlich auch die Müllabfuhr, die Straßenreinigung, der Winterdienst und die Gebäudeversicherung bezahlt werden. Die meisten Vermieter berücksichtigen diese Kosten bereits bei der Festlegung des Mietpreises. Die an diesen Verwendungszweck geknüpften Mieteinnahmen müssen natürlich ebenfalls versteuert werden. Aus diesem Grund können sie gleichzeitig in der Steuererklärung als Werbungskosten deklariert und somit von der Steuer abgesetzt werden.

Anschaffungskosten für Möbel

Die Einrichtungsgegenstände eines Monteurzimmers sowie einer Ferienwohnung müssen regelmäßig ersetzt werden. Sowohl die tägliche Abnutzung als auch Beschädigungen machen gelegentliche Anschaffungen unvermeidbar. Auch ein sich aufgrund technischer Entwicklungen steigernder Standard begründet oftmals die Neuanschaffung von Möbelstücken. Als Vermieter müssen sie neben den gesetzlichen Regelungen und Vorschriften ebenfalls die allgemeine Marktsituation sowie die Nachfrage Ihrer potenziellen Mieter berücksichtigen. Aus diesem Grund dürfen Sie auch die Anschaffungskosten für Möbel und andere Einrichtungsgegenstände von Ihrer Steuer absetzen. Alle Gegenstände im Wert von unter 410 Euro können direkt in voller Höhe von den Mieteinnahmen abgezogen werden. Teurere Möbel werden jedoch über mehrere Jahre abgeschrieben.

Sanierungskosten

Natürlich erfüllen auch Sanierungskosten die notwendigen Voraussetzungen, um als Werbungskosten angerechnet werden zu können. Dabei sollten Sie jedoch genau auf den Preis der Umbauarbeiten achten. Baumaßnahmen im Wert von über 4.000 Euro müssen Sie über mehrere Jahre abschreiben. Lediglich günstigere Bauarbeiten dürfen Sie noch im gleichen Geschäftsjahr steuerlich geltend machen.

Kosten für Reparatur oder Renovierung

Im Alltag ist jedoch nur selten eine vollständige Sanierung der Immobilie notwendig. Meist müssen lediglich kleinere Dinge ausgebessert oder repariert werden. Neben einem kaputten Boiler und einem undichten Fenster sorgen vor allem tropfende Wasserhähne oftmals für Unkosten. In der Regel müssen Sie diese Ausgaben als Vermieter selbst übernehmen und können sie nicht von Ihren Mietern verlangen. Aus diesem Grund werden sie vom Finanzamt stets als Werbungskosten akzeptiert. Neben den erforderlichen Materialien dürfen Sie sogar die Handwerkerkosten vollständig von der Steuer absetzen.

Mitgliedsbeiträge

Als Vermieter sind Sie darüber hinaus ebenfalls auf regelmäßige Informationen über Ihre Branche angewiesen. Ein Mietpreis, der vor einigen Jahren noch angemessen war, kann heute deutlich zu hoch oder zu niedrig sein. Darüber hinaus bemerken viele Vermieter erst sehr spät, dass es zu immer weniger Mietinteressenten kommt, weil sich die Standards für eine gute Ferienwohnung drastisch erhöht haben. Nur durch eine zuverlässige und regelmäßige Informationsquelle sind Sie in der Lage, Ihre Immobilien gewinnbringend zu vermieten. Diese finden Sie in Vermieterverbänden, Interessengemeinschaften und Internet-Communities. Deshalb werden auch die Mitgliedsbeiträge für diese Verbände den Werbungskosten zugeordnet.

Abfindung für Mieter

Nahezu jedem Vermieter widerfährt gelegentlich ein Planungsfehler. Wenn eine Ferienwohnung bereits neuen Mietern versprochen wurde, obwohl noch immer ein anderer Mieter darin wohnt, muss schnell gehandelt werden. In einigen Fällen können Sie den alten Mieter durch die Zahlung einer freiwilligen Abfindung zum Verlassen des Mietobjekts bewegen. In der Praxis werden dem Mieter dabei meist eine oder mehrere Monatsmieten ausgezahlt. Diese Entschädigungsleistung wird ebenfalls steuerlich anerkannt, wenn Sie der Gewinnerzielung dient.

Anwaltskosten

Sollte es jedoch zu rechtlichen Streitigkeiten kommen, so muss meist ein erfahrener Anwalt eingeschaltet werden. In vielen Fällen genügt bereits ein erstes Anwaltsschreiben, um den Ärger mit einem früheren Mieter aus der Welt zu schaffen. Da auch diese Ausgaben das Ziel verfolgen, Ihre Mieteinnahmen zu sichern, sind sie ebenfalls steuerrechtlich relevant. Sie können nicht nur die Kosten für Ihren Anwalt, sondern auch sämtliche Ausgaben für Gutachter und Gerichtstermine als Werbungskosten von der Steuer absetzen.

Fahrtkosten

Für die Sicherung Ihrer Einnahmen müssen Sie natürlich regelmäßig die Entfernung zwischen Ihrer eigenen Wohnung und den vermieteten Immobilien überbrücken. Wenn Sie mehrere Ferienwohnungen und Monteurzimmer an unterschiedlichen Standorten besitzen, kommen dadurch enorme Kosten auf Sie zu. Aus diesem Grund dürfen Sie pro Kilometer, den Sie mit Ihrem eigenen Auto aus beruflichen Gründen gefahren sind, pauschal 30 Cent von der Steuer absetzen. Darin sind jedoch nicht nur die Fahrten zwischen Ihrer Wohnung und den vermieteten Immobilien inbegriffen, sondern auch sämtliche anderen Geschäftswege. Unter anderen können Sie somit auch den Weg zum Handwerker, Steuerberater, Baumarkt oder zur Bank von der Steuer absetzen. Beachten Sie jedoch, dass Sie dafür stets ein lückenloses Fahrtenbuch führen müssen.

Externe Informationsquellen zu diesem Thema:

- [Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz - § 9a Pauschalbeträge für Werbungskosten](#)
- [Wikipedia - Werbungskosten](#)

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.