

## **Mieten, kaufen, wohnen – vom Fiskus unterstützt**

Trautes Heim, Glück allein – ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung ist der Traum vieler Deutscher. Ob für eigene Wohnzwecke oder zur Vermietung, Immobilien sind derzeit gefragt wie noch nie und dementsprechend teuer. „Damit der Traum vom Eigenheim durch die entstehenden Kosten aber nicht zum Alptraum wird, kann der Steuerpflichtige die Aufwendungen unter bestimmten Bedingungen steuerlich geltend machen. Hier kommt es zum einen auf die Art der Nutzung und zum anderen auf die Art der Aufwendungen an.“, so die Steuerberaterkammer Brandenburg.

### **Selbstnutzung oder Vermietung?**

Hat der Steuerpflichtige eine Immobilie gekauft bzw. gebaut und möchte diese selbst nutzen, handelt es sich um eine private Einkommensverwendung. In diesem Fall kann er grundsätzlich keine Anschaffungs- oder Herstellungskosten steuermindernd geltend machen. Für Handwerkerleistungen wie Reparaturen oder Erhaltungsaufwendungen, z. B. beim Austausch von Fenstern, besteht aber die Möglichkeit, die Kosten als haushaltsnahe Dienstleistungen von der Steuer abzusetzen. Für die Arbeitskosten kann der Steuerpflichtige 20 Prozent der Aufwendungen, höchstens aber 1.200 Euro im Jahr, von der Einkommensteuerschuld abziehen.

Beabsichtigt der Steuerpflichtige, die gekaufte bzw. neu gebaute Immobilie dauerhaft zu vermieten, besteht dagegen eine sogenannte Einkunftserzielungsabsicht. In diesem Fall kann er sowohl die Anschaffungskosten als auch die laufenden Kosten steuerlich geltend machen. Wer eine Wohnung an Angehörige vermietet, sollte beachten, dass die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen ist, wenn die Miete weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt. Bei beispielsweise 60 Prozent der ortsüblichen Miethöhe sind auch nur 60 Prozent der mit der Wohnung in Verbindung stehenden Kosten bei der Steuer absetzbar. Liegt die Miete bei 66 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete oder mehr, sind die anfallenden Kosten vollständig absetzbar. Als ortsübliche Miete für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung ist die durchschnittliche Kaltmiete zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten definiert. Maßgebend ist hierfür der örtliche Mietspiegel.

### **Anschaffungs- und Herstellungskosten**

Zu den Anschaffungskosten zählen grundsätzlich alle Aufwendungen, die beim Erwerb eines bebauten Grundstücks anfallen. Dazu gehören auch die Nebenkosten der Anschaffung, wie etwa die Grunderwerbsteuer, Grundbuchkosten, Notariatsgebühren oder Maklerkosten. Diese Aufwendungen kann der Steuerpflichtige über einen typisierten Nutzungszeitraum abschreiben. Wenn absehbar ist, dass die tatsächliche Nutzung des Gebäudes geringer als die für die Bemessung der Abschreibungen typisiert angenommenen 40 oder 50 Jahre ist, kann der Steuerpflichtige die Kosten entsprechend der tatsächlichen Nutzungsdauer absetzen. Dies gilt auch für Herstellungskosten, also Aufwendungen, um eine Immobilie zu bauen, zu erweitern oder diese über den ursprünglichen Zustand hinausgehend wesentlich zu verbessern. Wird bei einem bereits bestehenden Haus durch einen Anbau oder durch einen Dachausbau neuer Wohnraum geschaffen, liegen ebenfalls Herstellungskosten vor. Je nach Bauzeitpunkt gelten hier andere Abschreibungssätze als bei Anschaffungskosten.

**Anschaffungsnahe Herstellungskosten**

Bei den anschaffungsnahe Herstellungskosten gibt es ein paar Besonderheiten zu beachten: Wenn der Steuerpflichtige Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten oder auch Schönheitsreparaturen innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung eines Gebäudes durchführt, werden die Kosten steuerlich als Herstellungskosten behandelt, wenn sie ohne Umsatzsteuer 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen. Bleiben die Aufwendungen unter diesen 15 Prozent, kann der Steuerpflichtige diese als Werbungskosten sofort abziehen. Aber Achtung: Summieren sich die Kosten im Laufe der drei Jahre und übersteigen diese den Prozentsatz, ändert sich auch rückwirkend die steuerliche Behandlung der Kosten.

**Laufende Kosten sind Werbungskosten**

Der Steuerpflichtige kann die laufenden Kosten bei vermieteten Objekten in der Regel in dem Jahr, in dem sie anfallen, als Werbungskosten steuerlich geltend machen. Dazu gehören z. B. Erhaltungsaufwendungen für Schönheitsreparaturen wie Maler- und Tapeziererarbeiten. Die Werbungskosten umfassen außerdem Finanzierungskosten und Schuldzinsen, Grundsteuer, Betriebskosten und einiges mehr.

Kreditzinsen kann der Steuerpflichtige in voller Höhe als Werbungskosten geltend machen, wenn der Kredit für den Kauf der Immobilie aufgenommen und auch ausschließlich dafür verwendet wird. Verwendet er den Kredit nur teilweise für die Anschaffung eines Hauses und zum Teil für andere private Zwecke, kann er die Zinsen nur anteilig als Werbungskosten abziehen. Muss ein Haus verkauft werden, bevor der Kredit abbezahlt ist, und reicht der Veräußerungserlös nicht aus, um den Kredit zu tilgen, kann der Steuerpflichtige die Zinsen auch weiterhin als nachträgliche Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung geltend machen, bis der Kredit abbezahlt ist.

**Fazit**

Diese Beispiele zeigen, dass es für Immobilienbesitzer und solche, die es werden wollen, steuerlich viel zu beachten gibt. Um Fallstricke zu umgehen, empfiehlt es sich den Rat eines Steuerexperten in Anspruch zu nehmen. Solche Profis sind zu finden in Deutschlands größtem Steuerberater-Suchdienst auf der Website der Steuerberaterkammer Brandenburg unter [www.stbk-brandenburg.de](http://www.stbk-brandenburg.de).