

## Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung § 21 EStG

Überschusseinkunftsart, bei der der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt wird.

**Einnahmen:** aus der Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen, insbesondere von Grundstücken, Gebäuden und Garagen; dazu zählen auch die Nebenkosten oder Umlagen für Strom, Wasser, Müllabfuhr, Straßenreinigung, etc. und die vereinnahmte Umsatzsteuer bei der Vermietung an Gewerbetreibende, die Umsätze tätigen, die zum Vorsteuerabzug berechtigen (Sonderfall der Vermietung, die in der Regel nicht umsatzsteuerpflichtig ist)

### Werbungskosten:

#### 1. Schuldzinsen nach § 9 Absatz 1 Satz 3 Nr. 1 EStG

Dazu zählen Darlehenszinsen oder Hypothekenzinsen sowie ein gezahltes Disagio oder Damnum. Wie Schuldzinsen werden Finanzierungskosten (z. B. Provisionen für Kredite, Gebühren für die Bereitstellung von Krediten, etc.) und Geldbeschaffungskosten (z. B. Notargebühren und Grundbuchgebühren für die Eintragung einer Grundschuld oder einer Hypothek, etc.) behandelt.

#### 2. Erhaltungs- und Herstellungsaufwendungen

**Erhaltungsaufwendungen:** sind in voller Höhe als **Werbungskosten** abzugsfähig, hierzu zählen laufende Reparaturen und Instandsetzungen und auch die Erneuerung von vorhandenen Teilen z. B. Türen, Fenstern, Dach, Elektro, Sanitär, etc.

Nach § 82b EStDV können größere Erhaltungsaufwendungen auf 2 bis 5 Jahre verteilt werden, wenn das Gebäude nicht zum Betriebsvermögen gehört und zu mehr als 50% zu Wohnzwecken dient.

**Herstellungsaufwand:** dient zur Herstellung von etwas **Neuem**, das bisher noch nicht vorhanden ist und zu einer wesentlichen Substanzvermehrung, einer erheblichen Wesensveränderung oder deutlichen Verbesserung des Gebäudes führt. → **Herstellungskosten** und damit keine Werbungskosten, sind also über die Laufzeit abzuschreiben

Beträgt der Herstellungsaufwand nur 4.000,00 €, so kann dieser als Erhaltungsaufwand angesetzt werden nach **R 21.1 Absatz 2 Satz 2 EStR**.

Als Herstellungsaufwand sind auch Aufwendungen anzusehen, die innerhalb der ersten 3 Jahre nach Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden und 15% der Anschaffungskosten übersteigen. Diese sind dann über die Nutzungsdauer zu verteilen! **§ 6 Absatz 1 Nr. 1a EStG**

#### 3. AfA oder Abschreibung

Zu unterscheiden ist hier die Abschreibung nach **§ 7 Absatz 4 EStG** (lineare AfA) und die gemäß **§ 7 Absatz 5 EStG** (degressive AfA). Abhängig ist die Einteilung davon, ob das Gebäude zum Betriebs- oder Privatvermögen gehört und wie es verwendet wird, also zu Betriebszwecken oder zu Wohnzwecken. Zusätzlich muss immer auch das Baujahr beachtet werden.

Grundsätzlich ist die degressive AfA nur dann anwendbar, wenn das Gebäude im Inland liegt **und** es entweder selbst hergestellt wurde (es reicht aus, wenn der Steuerpflichtige der Bauherr ist, er muss also kein Bauunternehmer sein) **oder** im Jahr der Fertigstellung angeschafft wurde. Liegt eine der Bedingungen nicht vor, ist immer nur die lineare AfA möglich.

Die AfA ist natürlich nur auf das Gebäude zu berechnen, da Grund und Boden nicht planmäßig abgeschrieben wird.

Was alles zu den Anschaffungskosten des Gebäudes gehört und was nicht, dazu siehe Lehrbuch S. 235.

#### 4. sonstige Werbungskosten

Zu den laufenden Werbungskosten gehören z. B. die Grundsteuer, die Müllabfuhr, die Energiekosten, die Straßenreinigung, Hausmeisterkosten, Hausverwaltung, Gartenpflege, Schornsteinfegergebühren, Hausversicherung wie Gebäudeversicherung und Rechtsschutzversicherung, die gezahlte Vorsteuer für die an Unternehmer vermietete Fläche und die Umsatzsteuervorauszahlungen.

Die Grunderwerbsteuer gehört zu den Anschaffungsnebenkosten ebenso wie der Straßenanliegerbeitrag.

Die eigene Arbeitsleistung zählt nicht zu den Anschaffungskosten des Gebäudes und auch nicht zu den Werbungskosten.

**Grundsätzlich gilt hier das Zufluss-Abfluss-Prinzip des § 11 EStG. Zu beachten ist hier insbesondere die 10-Tage-Regel, da es sich bei Mieteinnahmen und den Werbungskosten um regelmäßige Zahlungen handelt. Wird etwas innerhalb der 10 Tage gezahlt oder eingenommen, so ist dies dem Wirtschaftsjahr zuzurechnen, zu dem es wirtschaftlich gehört. Alles was außerhalb der 10 Tage zu- oder abfließt, ist dann dem Wirtschaftsjahr zuzurechnen, in dem es zu- oder abfließt.**

Die Werbungskosten können nur für den Teil in voller Höhe angesetzt werden, der an Fremde vermietet wurde. Die selbst genutzte Wohnung ist grundsätzlich aus der Berechnung der Werbungskosten raus zurechnen.

Wird eine Wohnung zu weniger als 56% der ortsüblichen Miete vermietet, in der Regel ist dies nur bei der Vermietung an Angehörige der Fall, dann können alle Werbungskosten für diese Wohnung auch nur zu diesem Teil berücksichtigt werden. Erfolgt die Vermietung zum Beispiel zu 40%, so sind auch nur 40% der Werbungskosten für diese Wohnung abzugsfähig. **§ 21 Absatz 2 EStG**