

Steuertipps und Gestaltungshinweise für Vermieter - Teil 2

Steuertipps

Essen, 20.01.2017****Wer Häuser oder Wohnungen vermietet, erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. In diesem Teil informiert Dipl.-Finw. Bettina M. Rau-Franz, Steuerberaterin und Partnerin in der Steuerberatungs- und Rechtsanwaltskanzlei Roland Franz & Partner in Düsseldorf, Essen und Velbert über Besonderheiten, auf die zu achten sind, wenn der Mieter Unternehmer ist und welche Sondervereinbarungen mit Familienmitgliedern getroffen werden können, um Steuern zu sparen

WENN IHR MIETER UNTERNEHMER IST

Vermietungsumsätze sind eigentlich umsatzsteuerfrei. Wenn eine Immobilie aber an einen Unternehmer vermietet wird, kann man auf die Umsatzsteuerfreiheit der Vermietungsumsätze verzichten. Die Miete wird in diesem Fall zuzüglich Umsatzsteuer berechnet und die Umsatzsteuer an das Finanzamt abgeführt. Der entscheidende Vorteil einer Option zur Umsatzsteuerpflicht besteht darin, dass das Finanzamt die gesamte Umsatzsteuer aus den sogenannten Eingangsleistungen erstattet. Das sind vor allem die Umsatzsteuerbeträge, die bei der Anschaffung oder Herstellung des Objekts angefallen sind.

"Das geht aber nur, wenn der Mieter das Objekt für Umsätze nutzt, die ihm einen Vorsteuerabzug ermöglichen (zum Beispiel Gewerbetreibende, nicht aber Ärzte). Im Zweifel kann das Finanzamt darüber Nachweise verlangen. Daher sollte man sich vom Mieter sicherheitshalber schriftlich versichern lassen, dass er tatsächlich Umsätze ausführt, die ihn zum Vorsteuerabzug berechtigen", erklärt Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz.

SONDERVEREINBARUNG MIT FAMILIENMITGLIEDERN MÖGLICH:

Wenn die Werbungskosten die Mieteinnahmen übersteigen, erzielt man steuerlich einen Verlust. Dieser Verlust kann grundsätzlich mit anderen positiven Einnahmen (zum Beispiel Arbeitslohn) steuerwirksam verrechnet werden. Nicht zuletzt deshalb ist unter nahen Angehörigen eine verbilligte Vermietung gang und gäbe.

"Seit 2012 ist der volle Werbungskostenabzug bei einer Vermietung zu Wohnzwecken möglich, wenn die Miete mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete beträgt. Andernfalls kürzt das Finanzamt die Werbungskosten anteilig", warnt Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz.

In den meisten Kommunen gibt es Mietspiegel, die eine Mietpreisspanne vorgeben. Die Finanzämter akzeptieren es normalerweise, wenn man sich innerhalb einer vorhandenen Mietpreisspanne am untersten Wert orientiert.

Wenn es keinen Mietspiegel gibt, darf die Miete am ortsüblichen Mittelwert für vergleichbare Wohnungen ausgerichtet werden.

UNSER HINWEIS: SO ERMITTELN SIE DIE MIETE RICHTIG

Die Miete sollte möglichst nicht exakt nach der gesetzlichen Grenze bemessen werden, weil die Ermittlung der ortsüblichen Miete nicht immer eindeutig ist. Als ortsübliche Miete gilt nämlich die Kaltmiete für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung zuzüglich der umlagefähigen Nebenkosten. Ein angemessener Sicherheitszuschlag von rund 10 Prozent dürfte das Risiko einer Unterschreitung der gesetzlichen Vorgaben in den meisten Fällen ausreichend begrenzen.

"Auch wenn man innerhalb der Familie vermietet, sollte das Ganze unbedingt wie unter fremden Dritten ablaufen. Deshalb sollte vor allem ein Mietvertrag aufgesetzt werden, an den sich die Beteiligten auch tatsächlich halten. Die Mieten sollten von einem Konto des Mieters auf das Konto des Vermieters überwiesen werden", rät Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz.

Was bei Leerstand zu tun ist, was bei einer Ferienimmobilie beachtet werden sollte und was man unternehmen kann, wenn Mieteinnahmen unverschuldet ausbleiben, wird in Teil 3