

Steuertipps und Gestaltungshinweise für Vermieter - Teil 3

Steuertipps

Essen, 25. Januar 2017****Wer Häuser oder Wohnungen vermietet, erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Im Teil 3 der Steuertipps und Gestaltungshinweise für Vermieter informiert Dipl.-Finw. Bettina M. Rau-Franz, Steuerberaterin und Partnerin in der Steuerberatungs- und Rechtsanwaltskanzlei Roland Franz & Partner (<http://www.franz-partner.de>) in Düsseldorf, Essen und Velbert, darüber, was bei Leerstand zu tun ist, was bei einer Ferienimmobilie beachtet werden sollte und was man unternehmen kann, wenn Mieteinnahmen unverschuldet ausbleiben.

Leerstand

"Wenn ein Mietshaus oder Mietwohnung länger leer stehen, schaut das Finanzamt irgendwann genauer hin. Es prüft dann, ob der Besitzer mit dem Objekt überhaupt noch Einkünfte erzielen will. Unproblematisch sind übliche Leerstandszeiten, zum Beispiel, wenn die Mieter wechseln oder renoviert wird. Schwieriger wird es, wenn Ihnen das Finanzamt nicht mehr abnimmt, dass Sie wirklich vermieten wollen. Hier gilt für Sie nämlich eine "objektive Beweislast", erklärt Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz.

Ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühungen können nur anhand von Belegen nachgewiesen werden. Dafür kommen zum Beispiel Rechnungen über Zeitungsannoncen, Makleraufträge oder Aktenvermerke über Besprechungen mit potenziellen Mietern infrage. Sollte sich herausstellen, dass es für die Immobilie in ihrem aktuellen Zustand offensichtlich keinen Markt gibt, muss außerdem auf einen vermietbaren Zustand hingewirkt werden, etwa durch bauliche Veränderungen oder Renovierungen.

Sonderfall Ferienwohnung

Wer eine Ferienwohnung sein Eigen nennt, kennt sich vielleicht schon mit dem Thema Leerstand aus. Ist die Saison nur kurz, ist eine ganzjährige Auslastung mit Mietern nahezu unmöglich. Als Vermieter ist man natürlich trotzdem sehr daran interessiert, alle laufenden und einmaligen Kosten der Ferienwohnung von der Steuer abzusetzen. Voraussetzung dafür ist aber, dass man die Absicht hat, mit der Vermietung Überschüsse zu erzielen.

"Verzichtet man auf eine Selbstnutzung seiner eigenen Ferienwohnung und hält sie ausschließlich für eine Vermietung an fremde Dritte bereit, ist man "fein raus". Den uneingeschränkten Werbungskostenabzug sichert man sich auch, wenn man die Entscheidung über die Vermietung der Ferienwohnung einem Vermittler überträgt, der nicht zur Verwandtschaft gehört, und eine Eigennutzung vertraglich ganzjährig ausgeschlossen hat. Vermittler kann zum Beispiel ein überregionaler Reiseveranstalter oder eine Kurverwaltung sein", erklärt Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz.

Zudem weist die Steuerexpertin darauf hin, dass bis zum 31. März des Folgejahres bei der Gemeinde (bzw. in den Stadtstaaten beim Finanzamt) ein Antrag auf Erlass der Grundsteuer gestellt werden kann, wenn die Mieteinnahmen unverschuldet ausgeblieben sind. Voraussetzung ist eine wesentliche Ertragsminderung, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Die Grundsteuer kann bis zu 25 Prozent erlassen werden, wenn der normale Rohertrag um mehr als 50 Prozent gemindert war, bei einem Totalausfall ist ein 50-prozentiger Grundsteuererlass vorgesehen.

Teil 4 befasst sich mit den Erhaltungsaufwendungen und der Frage, wie größere Ausgaben steuerlich gestaltet werden können.