

## Steuertipps und Gestaltungshinweise für Vermieter - Teil 5

### Steuertipps

Essen, 15. Februar 2017\*\*\*\*Wer Häuser oder Wohnungen vermietet, erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Im Teil 5 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, über die Themen Abschreibung (AfA) und Excel-Arbeitshilfen.

#### Abschreibung (AfA)

"Nur Erhaltungsaufwendungen können Vermieter sofort als Werbungskosten abziehen. Die anderen Ausgaben müssen sie über die Nutzungsdauer des Gebäudes - meist über einen Zeitraum von 50 Jahren - abschreiben", erklärt Steuerberaterin Bettin M. Rau-Franz und weist darauf hin, dass sich nur der Gebäudewert, nicht aber der Grundstückswert abschreiben lässt: "Ist nur der Gesamtpreis bekannt, ist er auf diese beiden Werte aufzuteilen. Am besten ist es, wenn bereits im Kaufvertrag beide aufgeteilt sind und die Bewertung plausibel erscheint. Falls die Aufteilung fehlt, muss sie anderweitig ermittelt werden."

#### Excel-Arbeitshilfen

Mit einer Excel-Arbeitshilfe der Finanzverwaltung können Vermieter in einem typisierten Verfahren entweder selbst den Kaufpreis aufteilen oder die Plausibilität einer solchen Aufteilung prüfen. "Dabei handelt es sich um eine anerkannte Schätzung, von der aber sowohl Sie als auch das Finanzamt abweichen dürfen. Mit dem aktuellen Berechnungsmodul lassen sich ältere Immobilien realistischer bewerten als mit der Vorgängerversion. Denn in einem gesonderten Tabellenblatt können Sie ein fiktives Baujahr ermitteln, um Modernisierungen entsprechend zu berücksichtigen", erklärt Steuerberaterin Bettin M. Rau-Franz.

#### Abschreibbar ist nur der Gebäudewert

Für den Verschleiß eines Gebäudes kann der Vermieter für jedes volle Jahr 2 Prozent abschreiben. Denn als gewöhnliche Nutzungsdauer einer Wohnung oder eines Hauses definiert der Fiskus 50 Jahre. Im Kaufjahr ist nur eine monatsweise zeitanteilige Abschreibung möglich.

Steuerberaterin Bettin M. Rau-Franz gibt ein Beispiel: Sie kaufen im Juli 2016 eine Eigentumswohnung. Der abschreibbare Wert der Wohnung (also nach Abzug des Werts für Grund und Boden) beträgt 100.000 Euro. Pro Jahr dürfen Sie 2 Prozent, also 2.000 Euro abschreiben (= Jahres-AfA), die als Werbungskosten von Ihren zu versteuernden Mieteinnahmen abzuziehen sind. Weil Sie aber erst im Juli Eigentümer geworden sind, steht Ihnen nur für die Monate Juli bis Dezember die sogenannte Absetzung für Abnutzung (AfA) zu. Das heißt in diesem Beispiel: nur 1.000 Euro für das Jahr 2016.

Der jährliche AfA-Satz von 2 Prozent ist der Standard. In einigen anderen Fällen darf man das Gebäude schneller abschreiben. Die Sätze liegen bei

- 2,5 Prozent für Gebäude, die vor dem 1. Januar 1924 fertig gestellt wurden,
- zwischen 7 und 10 Prozent für Gebäude in Sanierungsgebieten (§ 7h Einkommensteuergesetz) und
- zwischen 7 und 10 Prozent für Denkmalschutzzimmobilien (§ 7i Einkommensteuergesetz).

In Teil 6 vertieft Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz das Thema und beleuchtet den steuerlichen Aspekt von Anschaffungs- und Herstellungskosten.