



Steuertipps für Vermieter: Diese Kosten sind absetzbar

Haus & Grund Rheinland informiert zur Geltendmachung von Renovierungskosten

Wenn Mieter die Wohnung beschädigen, hat der Vermieter damit schon Ärger genug – und hohe Reparaturkosten. Umso schlimmer, wenn der Mieter pleite und kein Schadenersatz zu bekommen ist. Doch unter Umständen hilft die Steuererklärung.

Düsseldorf. Wer seit 2015 eine Immobilie gekauft und vermietet hat, kann die seither entstandenen Renovierungskosten in gewissen Grenzen von der Steuer absetzen. „Die Renovierungskosten dürfen in den drei Jahren seit dem Kauf nicht mehr als 15 Prozent vom Kaufpreis betragen haben“, erklärt Erik Uwe Amaya, Verbandsdirektor von Haus & Grund Rheinland. „Andernfalls akzeptiert das Finanzamt die Kosten nicht mehr als Werbungskosten, sondern stuft sie als Teil der Anschaffungskosten beziehungsweise als anschaffungsnahe Herstellungskosten ein.“ In diesem Fall können die Ausgaben nur noch als Absetzung auf Abnutzung (AfA) mit einem Anteil von 2 Prozent über 50 Jahre hinweg abgeschrieben werden.

Es gibt allerdings einen wichtigen Ausnahmefall, wie Prof. Dr. Peter Rasche berichtet. Der Vorsitzende von Haus & Grund Rheinland informiert: „Wenn die Renovierung nötig wurde, weil der Mieter die Immobilie beschädigt hat, können Eigentümer auch höhere Renovierungskosten direkt als Werbungskosten von der Steuer absetzen.“ Voraussetzung: Der Eigentümer muss nachweisen können, dass er die Wohnung in einwandfreiem Zustand gekauft und der Mieter sie erst später beschädigt hat. Das hat der Bundesfinanzhof entschieden (Urteil vom 09.05.2017, Az.: IX R 6/16). „Beim Kauf der Wohnung sollte man daher ein genaues Übernahmeprotokoll anfertigen“, rät Verbandsjurist Erik Uwe Amaya.

Neben den Renovierungskosten haben vermietende Eigentümer aber noch weitere Ausgaben – gerade wenn Probleme mit Mietern und Beschädigungen hinzukommen. Dann ist öfter mal ein Besuch in der Immobilie nötig, es entstehen Fahrtkosten, aber oft auch Telefon- oder Portokosten. „All diese Ausgaben können Vermieter als Werbungskosten von ihren Einnahmen aus der Vermietung abziehen“, sagt Peter Rasche und ergänzt: „Bei Autofahrten gibt es 30 Cent pro Kilometer.“ Das gilt auch für die Fahrt zur Eigentümerversammlung, wenn es sich um eine vermietete Eigentumswohnung handelt.

Haus & Grund Rheinland vertritt die Interessen von über 102.000 Haus- und Wohnungseigentümern, Vermietern sowie Kauf- und Bauwilligen gegenüber Politik, Gesellschaft und Medien. 45 Prozent aller Haus & Grund-Mitglieder in NRW sind bei Haus & Grund Rheinland organisiert.

Pressekontakt:
Haus & Grund Rheinland
Fabian Licher, M.A.
info@HausundGrund-Rheinland.de
Telefon: 02 11 / 41 63 17 - 60
Telefax: 02 11 / 41 63 17 – 89