

# Mieteinnahmen und Mieteinkünfte

Mieteinnahmen und Mieteinkünfte sind per Definition nach dem Einkommensteuergesetz (EStG) voneinander zu trennen, denn mit den Begriffen sind zwei unterschiedliche Dinge gemeint. Was letztendlich besteuert wird, sind die Mieteinkünfte, womit die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemeint sind.

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden wie folgt berechnet:

**Einnahmen (§ 8 EStG)**

**minus**

**tatsächliche Werbungskosten (§ 9 EStG)**

**= Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung**

Durch den Abzug der tatsächlichen Werbungskosten werden die Einkünfte gemindert, was zu einer geringeren Steuerlast führt. Hier bietet sich dem Steuerpflichtigen ein guter Spielraum, um die Bemessungsgrundlage für die Steuer zu verringern. Darum sollten die Werbungskosten immer ausgerechnet und angegeben werden.

## **Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung**

Als Einnahmen sind unter anderem erhaltene Entgelte zu verstehen. Diese können durch Vermietung oder Verpachtung von Gebäuden, Wohnungen, Garagen, Geschäftsräumen, Werbeflächen oder Grundstücken etc. eingenommen werden.

Zu den Einnahmen gehören ebenfalls die vereinnahmten Nebenkosten aus der Umlage für Strom, Wasser, Heizung etc.

# Tatsächliche Werbungskosten

Dazu gehören zum Beispiel:

## Schuldzinsen (§ 9 Abs. 1 EStG)

Nicht jeder kauft eine Immobilie aus der Portokasse. Für die Finanzierung der Immobilie wird häufig ein Kredit benötigt. Die anfallenden Schuldzinsen können als Werbungskosten geltend gemacht werden, wenn sie im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Immobilie stehen.

## Geldbeschaffungskosten

Auch die Kosten, die aufgewendet werden müssen, um das Geld zu beschaffen, sind abzugsfähig.

Damit sind Notargebühren für die Grundschuldeintragung, die Kreditprovision und das Disagio bei der Aufnahme des Kredites (unter Voraussetzungen) etc. gemeint.

## Absetzung für Abnutzung (AfA)

Da sich ein Gebäude im Laufe der Jahre abnutzt, kann mit Hilfe der AfA die Wertminderung als Werbungskosten mit abgesetzt werden.

## Grundsteuer

Die jährlich anfallende Grundsteuer ist ebenfalls abzugsfähig.

## Erhaltungsaufwendungen

Am Objekt fallen hin und wieder Arbeiten an, die vom Vermieter bzw. dem Hauseigentümer vorgenommen werden müssen. Dazu gehören die Erneuerung von Sanitäreinrichtungen oder Aufwendungen für den Austausch von Fenstern. Zu den Erhaltungsaufwendungen gehören keine Ausbauten oder Erweiterungen am Gebäude.

## **Versicherungen**

Absetzbar sind Versicherungen, die im direkten Zusammenhang mit der Immobilie stehen. Dazu gehören zum Beispiel die Gebäude- und Rechtsschutzversicherung.

## **Rechtsanwaltskosten**

Neben der Rechtsschutzversicherung können Rechtsanwaltsgebühren mit berücksichtigt werden, wenn sie im Zusammenhang mit einem bestehenden Mietverhältnis stehen.

## **Kosten für die Steuerberatung**

Ein interessanter Punkt zum Schluss. Steuerberatergebühren, die auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung anfallen, können ebenfalls als Werbungskosten abgesetzt werden.