



WOHNWERTE
DEUTSCHLAND

Der umfassende Leitfaden für Immobilienbesitzer

Steuern sparen mit Ihrer Kapitalanlage

Erfahren Sie, wie Sie das Beste aus Ihrer Immobilieninvestition herausholen können. Dieses Booklet bietet Ihnen eine klare und praxisnahe Anleitung zu steuerlichen Vorteilen, Abschreibungen, Verlustberechnungen und mehr. Optimieren Sie Ihre Rendite – Schritt für Schritt und mit Expertenwissen.

Wohnwerte Deutschland GmbH

Steuern sparen mit Immobilien als Kapitalanlage

Der Kauf einer Immobilie als Kapitalanlage gehört zu den effektivsten Wegen, um langfristig Vermögen aufzubauen und gleichzeitig steuerliche Vorteile zu nutzen. Im Vergleich zum Kauf einer Immobilie zur Eigennutzung bieten sich bei einer Kapitalanlage zahlreiche Möglichkeiten, die steuerliche Belastung zu reduzieren und dadurch die Rentabilität Ihrer Investition erheblich zu steigern. Diese steuerlichen Vorteile können einen bedeutenden Beitrag dazu leisten, dass Ihre Immobilie nicht nur durch die Mieteinnahmen, sondern auch durch steuerliche Ersparnisse mitfinanziert wird. Mit anderen Worten: Das Finanzamt wird zu einem indirekten Mithelfer beim Abbezahlen Ihrer Immobilie.

Doch Steuern sparen ist nicht nur eine Frage des „Ob“, sondern vor allem des „Wie“. Die deutsche Steuergesetzgebung bietet zwar viele Chancen, birgt aber auch komplexe Regelungen und Fallstricke. Wer von den Vorteilen optimal profitieren möchte, muss nicht nur wissen, welche steuerlichen Möglichkeiten es gibt, sondern auch, wie diese rechtssicher und effektiv genutzt werden können. Andernfalls riskiert man nicht nur ungenutztes Potenzial, sondern im schlimmsten Fall auch Probleme mit den Finanzbehörden.

Welche Möglichkeiten gibt es, Steuern zu sparen?

Grundsätzlich lassen sich die Steuervorteile bei einer Immobilie als Kapitalanlage in verschiedene Kategorien einteilen:

1. Abschreibungen (AfA – Absetzung für Abnutzung)

- a. Immobilien verlieren über die Jahre durch Abnutzung an Wert. Diesen Wertverlust können Kapitalanleger steuerlich geltend machen. Besonders bei denkmalgeschützten Immobilien oder Neubauten ergeben sich hier zusätzliche Vorteile, die sich direkt in der Steuerlast bemerkbar machen.

2. Werbungskosten und Betriebsausgaben

- a. Kosten, die im Zusammenhang mit Ihrer Immobilie entstehen – von Reparaturen über Verwaltungskosten bis hin zu Zinsen auf Finanzierungskredite – können steuerlich abgesetzt werden. Auch Fahrtkosten, Besichtigungen oder Maklergebühren sind in vielen Fällen absetzbar.

3. Finanzierungskosten

- a. Zinsen für Darlehen, die Sie zur Finanzierung Ihrer Immobilie aufnehmen, gehören ebenfalls zu den abzugsfähigen Aufwendungen. Dies ist ein wesentlicher Unterschied zur Eigennutzung, bei der solche Zinsen steuerlich nicht geltend gemacht werden können.



4. Sonderabschreibungen und Förderungen

- a. Staatliche Förderungen wie Sonderabschreibungen für energieeffiziente Gebäude oder Sanierungen können Ihre Steuerlast zusätzlich senken und nachhaltige Investitionen belohnen

5. Steueroptimierte Verkäufe

- a. Bei richtiger Planung können Immobilienverkäufe nach einer Haltefrist von zehn Jahren steuerfrei erfolgen. Dies ist eine lukrative Möglichkeit, um Vermögenszuwächse steuerfrei zu realisieren.

Worauf sollte man achten?

Trotz der zahlreichen Vorteile ist Vorsicht geboten:

- **Planung und Expertise:** Ohne sorgfältige Planung und steuerliche Beratung können wichtige Sparmöglichkeiten übersehen werden. Gleichzeitig besteht das Risiko, dass steuerliche Regelungen falsch interpretiert oder angewendet werden.
- **Dokumentation und Nachweise:** Finanzämter fordern oft umfassende Dokumentationen zu den geltend gemachten Kosten. Lückenhafte Nachweise können dazu führen, dass steuerliche Vorteile aberkannt werden.
- **Regelmäßige Gesetzesänderungen:** Steuerrecht ist dynamisch, und Änderungen können die Rentabilität Ihrer Strategie beeinflussen. Wer langfristig plant, sollte sich regelmäßig über Neuerungen informieren oder Experten hinzuziehen.



Disclaimer

Bitte beachten Sie: Dieses Booklet dient ausschließlich zu Informationszwecken und stellt keine Steuerberatung dar. Die hierin enthaltenen Inhalte basieren auf allgemeinen steuerlichen Grundsätzen und gelten vorbehaltlich der Annahme durch das zuständige Finanzamt. Steuerliche Regelungen können sich ändern und variieren je nach individueller Situation.

Wir empfehlen Ihnen dringend, sich vor der Umsetzung steuerlicher Maßnahmen von einem qualifizierten Steuerberater beraten zu lassen, der Ihre persönlichen Umstände berücksichtigt. Da Steuerberater unterschiedliche Einschätzungen treffen können, ist die individuelle Beratung unverzichtbar.

Haftungsausschluss: Trotz sorgfältiger Erstellung übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität der Informationen. Entscheidungen sollten stets auf Grundlage professioneller Beratung getroffen werden.

Inhalt

Ziel dieses Booklets ist es, Ihnen als Käufer eine Übersicht über die wesentlichen Steuersparmöglichkeiten zu geben, typische Stolperfallen aufzuzeigen und Ihnen praktische Tipps an die Hand zu geben, wie Sie das Potenzial Ihrer Immobilie optimal ausschöpfen können. Ob Sie Ihre Steuerlast mindern, Ihre Finanzierung effizienter gestalten oder langfristig Vermögen aufbauen möchten – mit den richtigen Informationen sind Sie bestens vorbereitet, um Ihre Immobilie als Kapitalanlage erfolgreich zu nutzen.

·/// Die Wahl des richtigen Steuerberaters	Seite 4
·/// Abschreibung für Abnutzung (AfA)	Seite 6
·/// Restnutzungsdauergutachten	Seite 7
·/// Verluste aus Vermietung & Verpachtung	Seite 9
·/// Betriebskosten / laufende Nebenkosten	Seite 11
·/// Monatliche Lohnsteuerermäßigung	Seite 13
·/// Jährliche Maßnahmen	Seite 14
·/// Steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren	Seite 16
·/// Wie können die Anträge gestellt werden?	Seite 18

Die Wahl des richtigen Steuerberaters

Die Wahl des passenden Steuerberaters ist ein entscheidender Faktor, um die steuerlichen Vorteile Ihrer Kapitalanlage optimal auszuschöpfen. Nicht jeder Steuerberater ist gleichermaßen erfahren in der Betreuung von Immobilieninvestoren, und die Spezialisierung auf das Thema „Immobilien als Kapitalanlage“ kann einen erheblichen Unterschied machen.

Worauf sollte man bei der Auswahl achten?

1. Spezialisierung auf Immobilien

- a. Steuerberater decken oft ein breites Spektrum an Themen ab, aber nicht alle sind mit den spezifischen Regelungen und Möglichkeiten im Bereich der Immobilieninvestitionen vertraut. Ein Berater mit Erfahrung in diesem Bereich kennt die relevanten Abschreibungsmethoden, Förderungen und steuerlichen Besonderheiten, die speziell für Kapitalanleger von Bedeutung sind.

2. Nachweisbare Expertise

- a. Achten Sie auf die Qualifikationen und Erfahrungen des Steuerberaters. Hat er bereits mit anderen Immobilienanlegern gearbeitet? Verfügt er über Referenzen oder Fachbeiträge zu diesem Thema? Solche Hinweise deuten darauf hin, dass der Berater in der Lage ist, Ihre Bedürfnisse zu verstehen und zu unterstützen.

3. Individuelle Beratung

- a. Ein guter Steuerberater nimmt sich Zeit, um Ihre persönliche Situation zu analysieren, und bietet Ihnen keine pauschalen Lösungen an. Immobilieninvestitionen unterscheiden sich in ihrer Struktur und Zielsetzung, und ein individueller Ansatz ist daher unerlässlich.

4. Aktualität und Weiterbildungen

- a. Das Steuerrecht ist dynamisch und unterliegt regelmäßigen Änderungen. Ein Steuerberater, der sich kontinuierlich weiterbildet und mit den neuesten Entwicklungen vertraut ist, kann Sie sicher durch den Dschungel der Vorschriften führen.

Warum ist nicht jeder Steuerberater gleich gut?

Ein Steuerberater kann nur so gut beraten, wie es seine Spezialisierung und Erfahrung zulassen. Steuerrecht ist ein komplexes Feld, und ohne tiefgehendes Wissen über Immobilien könnte Ihr Berater wichtige Möglichkeiten übersehen, wie z. B.:

- Optimale Nutzung der AfA (Absetzung für Abnutzung)
- Gestaltungsmöglichkeiten bei der Finanzierung
- Effiziente Absetzung von Werbungskosten oder Sanierungsausgaben
- Vorteile von Sonderabschreibungen oder Förderprogrammen

Ein Steuerberater ohne ausreichende Erfahrung im Immobilienbereich könnte Ihnen dadurch erhebliche finanzielle Nachteile einbringen.

Was kostet ein Steuerberater?

Die Kosten für einen Steuerberater hängen von verschiedenen Faktoren ab, darunter:

Ihr Einkommen und die Komplexität Ihrer Steuererklärung. Für Angestellte, die zusätzlich eine Immobilie als Kapitalanlage besitzen, bewegt sich der Aufwand oft im mittleren bis gehobenen Bereich. Laut der Gebührenordnung für Steuerberater (StBVV) fallen in der Regel Gebühren an, die sich an der Höhe Ihrer Einkünfte orientieren. Eine einfache Steuererklärung mit Immobilienbezug kann ab 500 bis 1.000 Euro pro Jahr kosten, während komplexere Fälle teurer sein können.

Zusatzleistungen

Wenn der Steuerberater zusätzlich Ihre Buchhaltung oder Beratung zur langfristigen Steuerstrategie übernimmt, können zusätzliche Gebühren anfallen. Klären Sie dies vorab in einem transparenten Gespräch.

Haben Sie bereits einen Steuerberater?

Wenn Sie bereits einen Steuerberater haben, sollten Sie ihn aktiv auf Ihre Immobilieninvestition ansprechen und fragen:

- Hat er Erfahrung mit Immobilien als Kapitalanlage?
- Kann er Sie zu speziellen Themen wie Abschreibungen oder steuerfreien Verkäufen nach zehn Jahren beraten?
- Bietet er Ihnen Vorschläge zur Optimierung Ihrer Steuerlast an?

Falls Ihr aktueller Steuerberater nicht über die nötige Expertise verfügt, kann ein Wechsel sinnvoll sein. Oft sind Steuerberater, die auf Immobilien spezialisiert sind, auch bereit, unverbindlich erste Einschätzungen zu Ihrer Situation zu geben.

Fazit

Die Wahl des richtigen Steuerberaters kann über Erfolg oder Misserfolg Ihrer steuerlichen Strategie entscheiden. Ein Experte auf dem Gebiet der Immobilien hilft Ihnen, das Potenzial Ihrer Kapitalanlage auszuschöpfen und unnötige Fehler zu vermeiden. Gehen Sie diese Wahl mit Bedacht an – sie ist eine Investition in Ihren finanziellen Erfolg.



Abschreibung für Abnutzung (AfA): Ein Schlüssel zur Steueroptimierung

Die Absetzung für Abnutzung (AfA) ist eines der wichtigsten Instrumente, mit dem Kapitalanleger steuerliche Vorteile aus ihrer Immobilie ziehen können. Sie ermöglicht es, den durch Nutzung und Alterung eintretenden Wertverlust eines Gebäudes steuerlich geltend zu machen. Dies reduziert nicht nur Ihre Steuerlast, sondern steigert auch die Rentabilität Ihrer Investition erheblich.

Was ist AfA?

Die AfA beschreibt den jährlichen Wertverlust eines Gebäudes, der über einen festgelegten Zeitraum steuerlich berücksichtigt werden kann. Gesetzlich wird unterstellt, dass eine Immobilie im Laufe der Jahre an Wert verliert, selbst wenn dieser Wertverlust nicht immer offensichtlich ist. Um diesen fiktiven Verlust auszugleichen, erlaubt der Staat die Absetzung eines bestimmten Prozentsatzes des Gebäudewertes pro Jahr. Diese Absetzung wird von Ihren steuerpflichtigen Einkünften abgezogen und mindert somit Ihre Steuerlast.

Wichtig: Die AfA gilt ausschließlich für den Gebäudewert, nicht für den Grundstückswert. Grund und Boden unterliegen keiner Abnutzung und sind daher nicht abschreibbar.

Welche AfA-Sätze sind Standard?

Die Höhe der jährlichen Abschreibung hängt vom Baujahr der Immobilie ab. In Deutschland gelten folgende Standardregelungen gemäß § 7 Einkommensteuergesetz (EStG):

1. Gebäude, die vor dem 1. Januar 1925 fertiggestellt wurden
 - Nutzungsdauer: 40 Jahre
 - AfA-Satz: 2,5 % des Gebäudewertes pro Jahr
2. Gebäude, die nach dem 31. Dezember 1924 fertiggestellt wurden
 - Nutzungsdauer: 50 Jahre
 - AfA-Satz: 2 % des Gebäudewertes pro Jahr

Sonderregelungen bei Neubauten und Sanierungen

Für bestimmte Neubauten oder Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, können höhere Abschreibungssätze oder Sonderabschreibungen gelten. Dazu gehören auch Investitionen in energetische Sanierungen oder Modernisierungen, die ebenfalls zusätzliche Vorteile bieten können.

Restnutzungsdauer: Steuerliche Vorteile durch ein Restnutzungsdauergutachten

Die Restnutzungsdauer einer Immobilie spielt eine entscheidende Rolle bei der Berechnung der **Absetzung für Abnutzung (AfA)**. In bestimmten Fällen kann ein Restnutzungsdauergutachten dazu beitragen, die steuerlichen Vorteile einer Kapitalanlageimmobilie zu maximieren. Doch was genau ist ein solches Gutachten, wann lohnt es sich, und ab wann können Sie es in Anspruch nehmen?

Was ist ein Restnutzungsdauergutachten?

Ein Restnutzungsdauergutachten ermittelt, wie lange ein Gebäude voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar ist. Diese Bewertung wird von einem qualifizierten Sachverständigen durchgeführt und berücksichtigt den Zustand der Immobilie, das Baujahr, die durchgeführten Modernisierungen sowie den baulichen Standard.

Das Ziel eines solchen Gutachtens ist es, die tatsächliche Nutzungsdauer des Gebäudes realistisch darzustellen. Dabei wird die verbleibende Nutzungsdauer des Gebäudes (Restnutzungsdauer) angegeben, die von der gesetzlich festgelegten Standardnutzungsdauer abweichen kann.

Wann macht ein Restnutzungsdauergutachten Sinn?

Ein Restnutzungsdauergutachten kann besonders vorteilhaft sein, wenn:

1. Das Gebäude älter, aber in gutem Zustand ist:

- a. Wenn Ihre Immobilie durch umfangreiche Renovierungen oder Modernisierungen aufgewertet wurde, kann ein Gutachten eine höhere Nutzungsdauer rechtfertigen. Dies beeinflusst zwar nicht den jährlichen AfA-Satz, aber die Gesamtabschreibungsperiode kann verlängert werden.

2. Das Gebäude in einem schlechten Zustand ist:

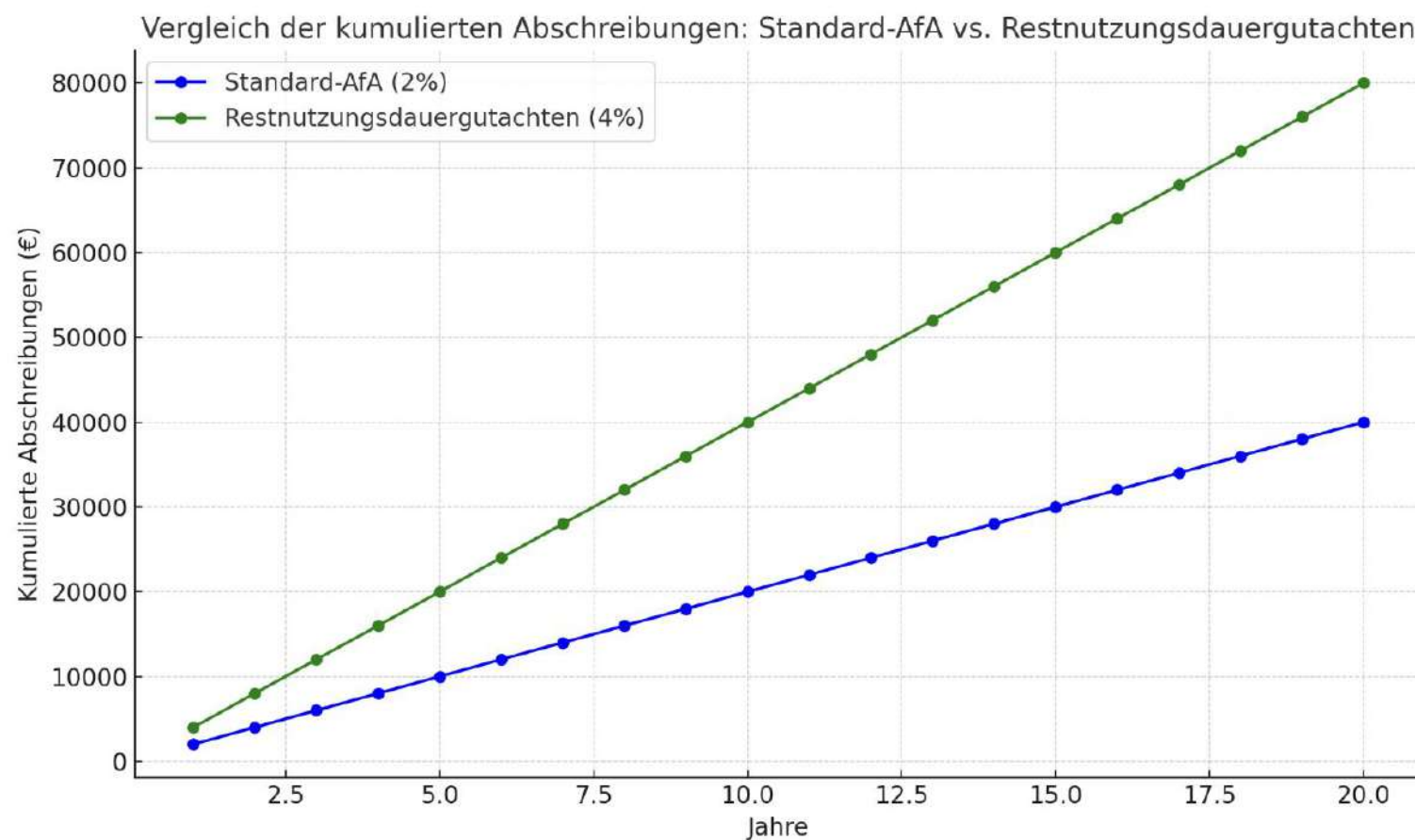
- a. Wenn Ihre Immobilie sichtbare Alterserscheinungen oder bauliche Mängel aufweist, kann ein Gutachten eine verkürzte Restnutzungsdauer bescheinigen. Dies erhöht den jährlichen AfA-Betrag, da der steuerlich abzuschreibende Wert schneller aufgeteilt wird.

3. Unklarheit über die Standardnutzungsdauer besteht:

- a. Wenn das Baujahr oder andere relevante Daten nicht eindeutig sind, kann ein Gutachten die Grundlage für die steuerliche Anerkennung schaffen.

4. Bei Sanierungsobjekten:

- a. Bei Immobilien, die Sie umfassend modernisieren oder sanieren möchten, kann das Gutachten vor und nach der Sanierung angefertigt werden, um die steuerlichen Vorteile optimal zu planen.



Ab wann kann man Restnutzungsdauergutachten erstellen lassen?

Ein Restnutzungsdauergutachten kann erst nach dem Eigentumsübergang erstellt werden, also ab dem Zeitpunkt, zu dem Sie rechtlich als Eigentümer der Immobilie eingetragen sind. Dies ist notwendig, da das Gutachten die Immobilie in ihrem tatsächlichen Zustand bewertet, was nur nach der Übergabe möglich ist.

Eigentumsübergang:

Der Zeitpunkt des Übergangs wird in der Regel im Kaufvertrag festgelegt und erfolgt nach der Eintragung im Grundbuch. Erst dann sind Sie berechtigt, ein Gutachten in Auftrag zu geben und die Ergebnisse steuerlich zu nutzen.



Tipp

Je nach Objekt und Gutachten kann ein Restnutzungsdauergutachten zu sehr hohen AfA-Sätzen und dadurch auch zu sehr hohen Steuerersparnissen führen.

Bei den meisten Wohnungen erzielt man dadurch AfA-Sätze von über 3,5%, in manchen Fällen sogar bis zu 8%.

Um zu erfahren, was bei Ihrem Objekt erzielt werden kann, lohnt es sich eine Ersteinschätzung einzuholen, auf dessen Basis ein finales Gutachten in Auftrag gegeben werden kann.

Sollte Ihr Berater mit Ihnen noch nicht die Möglichkeit eines solchen Gutachtens besprochen haben, richten Sie sich gerne an ihn oder auch an [kontakt\(at\)wohnwerte-deutschland.de](mailto:kontakt(at)wohnwerte-deutschland.de)

Verluste aus Vermietung & Verpachtung (VuV)

Ein häufig unterschätzter Vorteil von Immobilien als Kapitalanlage ist die Möglichkeit, Verluste aus Vermietung und Verpachtung steuerlich geltend zu machen. Solche Verluste entstehen, wenn die laufenden Kosten und Ausgaben einer Immobilie die erzielten Einnahmen übersteigen. Diese können mit Ihrem übrigen Einkommen verrechnet werden und so Ihre Steuerlast senken. Doch was zählt alles zu den Kosten, und wie wird ein Verlust berechnet?

Was fließt in die Kosten der Immobilie ein?

Bei der steuerlichen Betrachtung Ihrer Immobilie können zahlreiche Ausgaben geltend gemacht werden, die in die Berechnung der Verluste einfließen. Dazu gehören:

1. Finanzierungskosten

- Zinsen für Darlehen, die zur Finanzierung der Immobilie aufgenommen wurden (nicht jedoch die Tilgung).
- Bearbeitungsgebühren oder andere Bankkosten.

2. Abschreibung (AfA)

- Die jährliche Absetzung für Abnutzung (AfA) auf den Gebäudewert.

3. Betriebskosten

- Kosten für Verwaltung, Hausmeister, Versicherungen, Müllentsorgung, Wasser, Strom und Heizkosten (sofern nicht auf die Mieter umgelegt).

4. Reparaturen und Instandhaltung

- Kosten für kleinere Reparaturen und die laufende Instandhaltung der Immobilie.

6. Modernisierungs- und Sanierungskosten

- Diese sind absetzbar, sofern sie nicht als Herstellungskosten gelten und daher über die AfA abgeschrieben werden müssen.

7. Werbungskosten

- Maklergebühren, Fahrtkosten zu Besichtigungen, Kosten für Inserate und andere Aufwendungen im Zusammenhang mit der Vermietung.

8. Sonstige Ausgaben

- Gerichtskosten, Steuerberatungskosten im Zusammenhang mit der Immobilie, Grundsteuer und andere behördliche Gebühren.

Wie berechnet sich der Verlust aus Vermietung und Verpachtung?

Der Verlust ergibt sich, wenn die Gesamtausgaben die Einnahmen aus der Vermietung übersteigen. Die Berechnung erfolgt nach folgender Formel:

Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung - absetzbare Kosten der Immobilie
= Gewinn oder Verlust aus Vermietung und Verpachtung

Beispiel:

- **Einnahmen:**
Mieteinnahmen pro Jahr: 12.000 €

- **Absetzbare Kosten:**
 - Zinsen: 5.000 €
 - AfA: 3.000 €
 - Betriebskosten: 2.000 €
 - Reparaturen: 1.500 €
 - Werbungskosten: 500 €
 - **Gesamtkosten: 12.000 €**

Ergebnis: 12.000 € Einnahmen - 12.000 € Kosten = 0 € Gewinn (kein Verlust, kein Gewinn).
Wären die Kosten höher als die Einnahmen, entsteht ein Verlust.

Wie wirken sich die Verluste steuerlich aus?

Die Verluste aus Vermietung und Verpachtung können:

1. Mit anderen Einkünften verrechnet werden:
 - a. Zum Beispiel mit Ihrem Einkommen aus unselbstständiger Arbeit (Lohn oder Gehalt). Dadurch sinkt Ihr zu versteuerndes Gesamteinkommen, was Ihre Steuerlast reduziert.

2. In die Folgejahre vorgetragen werden:
 - a. Wenn der Verlust so hoch ist, dass er nicht vollständig verrechnet werden kann, wird er in die kommenden Jahre übertragen und mit zukünftigen Einkünften verrechnet.

Was sind Betriebskosten und welche können davon steuerlich geltend gemacht werden?

Betriebskosten bzw. laufende Nebenkosten sind regelmäßig anfallende Ausgaben, die mit dem Besitz und der Nutzung einer Immobilie verbunden sind. Diese Kosten entstehen zusätzlich zur Kaltmiete und umfassen verschiedene Posten, die für den Betrieb, die Instandhaltung und die Verwaltung der Immobilie notwendig sind.

Die meisten Betriebskosten können auf den Mieter umgelegt werden, sofern dies im Mietvertrag vereinbart wurde (Differenz von Netto-Kalt- zu Brutto-Warmmiete). Einige Kosten müssen jedoch vom Vermieter getragen werden. Vermieter können einen Großteil der von ihnen getragenen Kosten steuerlich als Werbungskosten geltend machen, was die Steuerlast reduzieren kann.

Diese Kosten Jahr von der WEG-Verwaltung in Form eines Wirtschaftsplan aufgelistet für jede Einheit aufgelistet und jährlich aktualisiert. Basierend darauf, können die eigenen Kosten steuerlich abgesetzt werden und die Kosten, die auf den/die Mieter umgelegt werden können, mit den Vorauszahlungen in der Warmmiete verrechnet werden.

In manchen Wirtschaftsplänen, wird bereits aufgeteilt, welche Nebenkosten umgelegt werden können und welche nicht. Sollte das bei Ihnen der Fall sein, nehmen Sie den letztmöglichen Wirtschaftsplan zur Hand und prüfen Sie ihre monatlichen Kosten. Wichtig! In manchen Wirtschaftsplänen ist die sogenannte Instandhaltungsrücklage / Vorauszahlung separat aufgelistet, in manchen jedoch in den nicht umlagefähigen Nebenkosten aufgeführt. Sollte das der Fall sein, müssen Sie diese von Ihren laufenden Nebenkosten abziehen, da diese nicht steuerlich berücksichtigt werden können. Dabei handelt es sich nämlich um eine reine Vorauszahlung, sollten Maßnahmen am Gebäude anfallen. Erst wenn Sie tatsächlich genutzt wurden (dies ist im WP meist als laufende oder nur Instandhaltung aufgeführt) kann diese Ausgabe steuerlich berücksichtigt werden.

Wenn die Nebenkosten in ihrem Fall nicht aufgeteilt sind, gilt folgende Grundregel:

- Kosten, die direkt mit dem Mieter und der Nutzung der Immobilie zusammenhängen, können umgelegt werden. Das sind zum Beispiel folgende:
 - Grundsteuer
 - Wasserversorgung und Entwässerung
 - Heizung und Warmwasserversorgung
 - Aufzugwartung
 - Straßenreinigung und Müllbeseitigung
 - Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
 - Gartenpflege
 - Beleuchtung (Außenbeleuchtung, Flure, etc.)
 - Schornsteinreinigung
 - Sach- und Haftpflichtversicherung
 - Hausmeisterkosten
 - Kosten für Gemeinschaftsantenne und Kabelanschluss



- Kosten, die nicht direkt mit dem Mieter und der Nutzung der Immobilie zusammenhängen, können nicht umgelegt werden. Das sind zum Beispiel folgende:
 - Verwaltungskosten (z.B. Arbeitskräfte, Einrichtungen der Verwaltung)
 - Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten
 - Reparaturkosten
 - Kosten für leerstehende Wohneinheiten
 - Einmalige Kosten (z.B. für Schädlingsbekämpfung)
 - Bankgebühren, Portogebühren und Telefonkosten der Verwaltung
- Hiervon können alle Kosten steuerlich berücksichtigt werden **außer**, wie bereits erwähnt, die Vorauszahlung für Instandhaltung / Instandhaltungsrücklage

Beispiel anhand einem Wirtschaftsplan

EINZELWIRTSCHAFTSPLAN 2024

Abrechnungsposten	zu verteilende		Schlüssel		Ihr Anteil in EUR
	Gesamtkosten	Kosten	Gesamt	Anteilig	
umlagefähige Kosten					
Straßenreinigung	-370,00	-370,00	1.000,0000	20,9600 1.000 stel	-7,76
Müllabfuhr	-9.300,00	-9.300,00	1.000,0000	20,9600 1.000 stel	-194,93
Wasser	-6.500,00	-6.500,00	1.000,0000	20,9600 1.000 stel	-136,24
Kanal	-6.000,00	-6.000,00	1.000,0000	20,9600 1.000 stel	-125,76
Strom	-4.000,00	-4.000,00	1.000,0000	20,9600 1.000 stel	-83,84
Wohngebäudeversicherung	-10.000,00	-10.000,00	1.000,0000	20,9600 1.000 stel	-209,60
Haftpflichtversicherung	-310,00	-310,00	1.000,0000	20,9600 1.000 stel	-6,50
Hausmeister	-17.000,00	-17.000,00	1.000,0000	20,9600 1.000 stel	-356,32
Hausmeisterbedarf	-900,00	-900,00	1.000,0000	20,9600 1.000 stel	-18,86
Heizung/Warmwasser	-80.000,00	-80.000,00	68.779,8200	1.312,4100 Heizkosten 2022	-1.526,51
Wartung Haus	-4.000,00	-4.000,00	1.000,0000	20,9600 1.000 stel	-83,84
Wartung SAT	-450,00	-450,00	1.000,0000	20,9600 1.000 stel	-9,43
Rauchwarnmelder	-770,00	-770,00	179,0000	5,0000 RWM Miete	-21,51
Trinkwasseruntersuchung	0,00	0,00	1.000,0000	20,9600 1.000 stel	0,00
Aufzug Notruf/Aufschaltg.	-4.100,00	-4.100,00	1.000,0000	20,9600 1.000 stel	-85,94
Gartenpflege	-2.000,00	-2.000,00	1.000,0000	20,9600 1.000 stel	-41,92
	-145.700,00	-145.700,00			
umlagefähige Kosten					-2.908,96
nicht umlagefähige Kosten					
Reparatur Haus	-9.000,00	-9.000,00	1.000,0000	20,9600 1.000 stel	-188,64
Reparatur Aufzug	-2.500,00	-2.500,00	1.000,0000	20,9600 1.000 stel	-52,40
Reparatur TG	-2.000,00	-2.000,00	36,0000	1,0000 Anzahl Stellplätze	-55,56
Miete Rauchwarnmelder	-1.000,00	-1.000,00	179,0000	5,0000 RWM Miete	-27,93
Kosten des Bankverkehrs	-500,00	-500,00	1.000,0000	20,9600 1.000 stel	-10,48
Sonstige Kosten	-500,00	-500,00	1.000,0000	20,9600 1.000 stel	-10,48
Verwaltervergütung Wohnung	-18.339,36	-18.339,36	52,0000	1,0000 Anzahl Wohnungen	-352,68
Stellplatz direkt	-5.040,00	-5.040,00	28,0000	1,0000 KFZ Stellplatz direkt 2	-180,00
Zuführung Rücklage	-70.000,00	-70.000,00	1.000,0000	20,9600 1.000 stel	-1.467,20
	-108.879,36	-108.879,36			

- Umlagefähige Nebenkosten auf den Mieter
- 2.908,96 € / 12 Monate
- mtl. Nebenkosten (Warmmiete) = ca. 243 €

- Nicht umlagefähige Nebenkosten (NK)
- 2.345,37 € (NK) - 1.467,20 € (Instandhaltungsrücklage) = 878,17 € / 12 Monate
- mtl. Nebenkosten (steuerlich absetzbar) = 73,2 €

Monatliche Steuerentlastung durch Lohnsteuerermäßigung:

Wenn Sie Verluste aus Vermietung und Verpachtung erzielen, müssen Sie nicht unbedingt bis zur jährlichen Steuererklärung warten, um von der steuerlichen Entlastung zu profitieren. Mit einem Antrag auf Lohnsteuerermäßigung können Sie die Steuerersparnis direkt monatlich in Ihrem Nettogehalt berücksichtigen lassen. Hier erfahren Sie, wie das funktioniert.

Was ist die Lohnsteuerermäßigung?

Die Lohnsteuerermäßigung ist ein Verfahren, bei dem das Finanzamt Ihre zu erwartenden Verluste aus Vermietung und Verpachtung bereits im laufenden Jahr berücksichtigt. Die Folge: Ihr monatlicher Lohnsteuerabzug wird reduziert, was zu einem höheren Nettogehalt führt.

Diese Maßnahme kann besonders hilfreich sein, um die Liquidität während des Jahres zu verbessern, anstatt auf eine Steuererstattung nach der Abgabe der Steuererklärung zu warten.

Wann wird die Lohnsteuerermäßigung ausgezahlt?

- Nach Prüfung Ihres Antrags wird das Finanzamt Ihre Lohnsteuerabzugsmerkmale anpassen und diese Information an Ihren Arbeitgeber weiterleiten.
- Ab dem nächsten Gehaltslauf berücksichtigt Ihr Arbeitgeber die geringere Lohnsteuer, wodurch sich Ihr monatliches Nettogehalt erhöht.
- Die Bearbeitungszeit durch das Finanzamt beträgt in der Regel 2–4 Wochen, je nach Komplexität der Angaben und Vollständigkeit der Unterlagen.

Wichtige Hinweise zur Lohnsteuerermäßigung

1. Antrag jährlich erneuern:

- a. Der Antrag auf Lohnsteuerermäßigung gilt nur für das laufende Jahr. Sie müssen ihn jedes Jahr erneut einreichen, falls sich Ihre steuerliche Situation nicht grundlegend geändert hat.

2. Nachträgliche Prüfung:

- a. Das Finanzamt prüft Ihre Angaben nachträglich im Rahmen der regulären Steuererklärung. Sollten die tatsächlichen Verluste geringer ausfallen als angegeben, kann es zu Nachforderungen kommen.

3. Voraussetzung:

- a. Steuerklasse beachten: Die Lohnsteuerermäßigung ist besonders relevant für Arbeitnehmer in Steuerklasse I bis V, da die monatlichen Steuerabzüge hier eine größere Rolle spielen.

Jährliche Maßnahmen

Neben den laufenden, monatlich nutzbaren Steuerentlastungen gibt es Kosten, die ausschließlich im Rahmen der jährlichen Einkommensteuererklärung geltend gemacht werden können. Ein bedeutender Posten hierbei sind Sanierungskosten, die im Zusammenhang mit einer Kapitalanlageimmobilie anfallen. Diese können die Steuerlast erheblich mindern – allerdings gibt es dabei wichtige Regeln und Einschränkungen zu beachten.

Was sind Sanierungskosten?

Sanierungskosten umfassen Aufwendungen, die zur Instandsetzung oder Modernisierung einer Immobilie dienen. Sie können anfallen, wenn:

- Schäden behoben werden müssen,
- die Ausstattung modernisiert wird,
- energetische Maßnahmen durchgeführt werden,
- oder das Gebäude an zeitgemäße Standards angepasst wird.

Sanierungskosten sind von Herstellungskosten zu unterscheiden:

- **Sanierungskosten (Erhaltungsaufwand):**
 - Diese fallen an, um die bestehende Substanz zu erhalten oder den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Sie können in der Regel sofort als Werbungskosten in voller Höhe abgesetzt werden.
- **Herstellungskosten:**
 - Diese entstehen, wenn der Wert der Immobilie durch umfangreiche bauliche Maßnahmen wesentlich gesteigert wird (z. B. ein Anbau). Herstellungskosten können nicht sofort abgesetzt, sondern nur über die AfA (Abschreibung) verteilt werden.

Welche Sanierungskosten lassen sich jährlich geltend machen?

Die steuerlich absetzbaren Sanierungskosten umfassen in der Regel:

1. Instandsetzungskosten:

- Reparaturen an Dach, Fassade, Fenstern oder der Heizungsanlage.
- Wiederherstellung beschädigter Gebäudeteile.

2. Modernisierungskosten:

- Austausch von veralteter Haustechnik (z. B. Elektroleitungen oder Sanitärinstallationen).
- Verbesserungen, die den ursprünglichen Standard übersteigen, solange keine wesentliche Wertsteigerung erfolgt.

3. Energetische Sanierungen:

- Maßnahmen wie Wärmedämmung, Einbau von Solaranlagen oder energieeffizienten Heizsystemen. Diese können zusätzlich durch staatliche Förderungen unterstützt werden.

4. Kleinere Umbauten:

- Malerarbeiten, Bodenbeläge, kleinere bauliche Änderungen.

Wie werden die Sanierungskosten in der Steuererklärung geltend gemacht?

Sanierungskosten können nur im Rahmen der jährlichen Einkommensteuererklärung berücksichtigt werden. Sie werden in der Anlage „Vermietung und Verpachtung“ (Anlage V) angegeben und reduzieren die steuerpflichtigen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Wichtige Schritte:

1. Nachweise sammeln:

- Rechnungen, Zahlungsbelege und Verträge sollten vollständig dokumentiert und aufbewahrt werden.
- Achten Sie darauf, dass die Belege eine klare Trennung zwischen Sanierungskosten und Herstellungskosten ermöglichen.

2. Angaben in der Steuererklärung:

- Tragen Sie die Gesamtkosten in die Anlage „Vermietung und Verpachtung“ ein.
- Falls die Kosten besonders hoch sind, kann es sinnvoll sein, diese auf mehrere Jahre zu verteilen (Ratenabzug).

Wann müssen Sanierungskosten aufgeteilt werden?

Bei sehr hohen Sanierungskosten innerhalb der ersten drei Jahre nach dem Kauf einer Immobilie gibt es eine wichtige Sonderregelung:

- Übersteigen die Sanierungskosten in diesem Zeitraum 15 % des Gebäudewertes (ohne Grundstück), werden sie als Herstellungskosten eingestuft. Diese können dann nicht mehr sofort geltend gemacht werden, sondern müssen über die Nutzungsdauer abgeschrieben werden (AfA).



Tipp

Prüfen Sie geplante Sanierungsmaßnahmen sorgfältig, um zu vermeiden, dass diese über die 15 %-Regelung fallen. In einigen Fällen kann es sinnvoll sein, Maßnahmen zeitlich zu verteilen.

Steuerfreier Immobilienverkauf nach 10 Jahren:

Ein steuerfreier Immobilienverkauf nach 10 Jahren ist einer der attraktivsten Vorteile, den eine Kapitalanlageimmobilie bieten kann. Diese Regelung ermöglicht es Investoren, einen potenziell erheblichen Gewinn zu erzielen, ohne dabei Spekulationssteuer zahlen zu müssen. Doch wie funktioniert das, welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, und wann lohnt es sich, diese Strategie zu verfolgen?

Wie funktioniert der steuerfreie Verkauf nach 10 Jahren?

In Deutschland gilt für privat gehaltene Immobilien die sogenannte **Spekulationsfrist**. Diese Frist legt fest, dass der Verkauf einer Immobilie, die sich im Privatvermögen befindet, nach Ablauf von 10 Jahren steuerfrei erfolgen kann. Dies bedeutet, dass Sie auf den Gewinn aus dem Verkauf keine Einkommenssteuer zahlen müssen, sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

Spekulationsfrist bei Immobilien:

- Der steuerfreie Verkauf gilt nur für den Anteil der Immobilie, der nicht gewerblich genutzt wird.
- Die Frist beginnt mit dem Datum des Kaufs bzw. der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags.

Voraussetzungen für den steuerfreien Verkauf

1. Haltefrist von 10 Jahren:

- Die Immobilie muss sich mindestens 10 Jahre in Ihrem Privatvermögen befinden.
- Der Fristbeginn startet mit dem Datum des Kaufvertrags (Beurkundung) und endet genau 10 Jahre später.

2. Keine gewerbliche Nutzung:

- Die Immobilie muss privat gehalten werden.
- Gewerbliche Einkünfte oder eine Einstufung als gewerblicher Grundstückshandel können die Steuerfreiheit gefährden.

3. Keine Eigennutzung innerhalb der Spekulationsfrist (bei Vermietung):

- Bei vermieteten Immobilien darf keine durchgehende Eigennutzung vorliegen, um die steuerfreie Veräußerung zu beanspruchen.

Ausnahme:

Wenn die Immobilie ausschließlich selbst genutzt wurde, kann sie auch vor Ablauf der Spekulationsfrist steuerfrei verkauft werden, sofern sie im Jahr des Verkaufs und in den beiden vorangegangenen Jahren durchgängig als Hauptwohnsitz genutzt wurde.

Wann lohnt sich ein steuerfreier Verkauf?

Ein steuerfreier Verkauf kann eine äußerst lukrative Option sein, insbesondere wenn:

1. Der Immobilienwert gestiegen ist:

- In Regionen mit steigenden Immobilienpreisen kann der Wertzuwachs beträchtlich sein.

2. Die Steuerbelastung hoch wäre:

- Bei kurzfristigen Verkäufen unterliegen Gewinne der Einkommensteuer, was je nach persönlichem Steuersatz hohe Kosten verursachen kann.
- Bei Verkauf nach 10 Jahren entfällt diese Belastung vollständig.

3. Langfristige Anlageziele erreicht sind:

- Wenn die Immobilie nach 10 Jahren ihre geplante Rendite erzielt hat, kann ein steuerfreier Verkauf sinnvoll sein, um die Gewinne zu realisieren und in neue Projekte zu investieren.

Strategische Überlegungen für den Verkauf

1. Marktentwicklung beobachten:

- Der ideale Verkaufszeitpunkt hängt stark von der aktuellen Marktsituation ab. Ein boomender Markt kann die Rendite maximieren.

2. Reinvestition prüfen:

- Die Gewinne können in andere steuerbegünstigte Investitionen, wie z. B. erneute Immobilienkäufe, reinvestiert werden.

3. Eigennutzung vermeiden (bei Vermietung):

- Eine durchgehende Vermietung während der 10 Jahre stellt sicher, dass die Immobilie vollständig unter die Spekulationsfrist fällt.

Fazit

Der steuerfreie Verkauf nach 10 Jahren ist eine attraktive Möglichkeit, steuerfrei von Wertsteigerungen Ihrer Kapitalanlageimmobilie zu profitieren. Voraussetzung ist, dass die Immobilie privat gehalten wird und die Spekulationsfrist eingehalten wird. Mit einer sorgfältigen Planung und einer Beobachtung des Immobilienmarkts können Sie so einen maximalen finanziellen Vorteil erzielen. Diese Regelung macht den langfristigen Besitz einer Kapitalanlage besonders reizvoll und schafft finanzielle Spielräume für neue Investitionen oder private Zwecke.

Konkreter Ablauf:

Folgend zeigen wir die konkrete Reihenfolge auf, wie die steuerlichen Vorteile in Anspruch genommen werden können und basierend welcher Bemessungsgrundlage diese steuerlichen Aspekte geltend gemacht werden können.



Disclaimer

Bitte beachten Sie: Dieses Booklet dient ausschließlich zu Informationszwecken und stellt **keine Steuerberatung** dar. Die hierin enthaltenen Inhalte basieren auf allgemeinen steuerlichen Grundsätzen und gelten vorbehaltlich der Annahme durch das zuständige Finanzamt. Steuerliche Regelungen können sich ändern und variieren je nach individueller Situation.

Wir empfehlen Ihnen dringend, sich vor der Umsetzung steuerlicher Maßnahmen von einem qualifizierten Steuerberater beraten zu lassen, der Ihre persönlichen Umstände berücksichtigt. Da Steuerberater unterschiedliche Einschätzungen treffen können, ist die individuelle Beratung unverzichtbar.

Haftungsausschluss: Trotz sorgfältiger Erstellung übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität der Informationen. Entscheidungen sollten stets auf Grundlage professioneller Beratung getroffen werden.

Bemessungsgrundlage - tatsächlicher Kaufpreis - festlegen

Im Falle einer 110% Finanzierung, weicht ihr für steuerliche Zwecke geltender Kaufpreis möglicherweise von dem beurkundeten Kaufpreis ab.

Folgender Kaufpreis kann für die folgenden Berechnungen verwendet werden:

Beurkundeter Kaufpreis - Eigenprovision = Bemessungsgrundlage (tats. Kaufpreis)

Dieser Kaufpreis wird wie folgt aufgeteilt:

- Anteil für Grund & Boden
- Anteil für Altbestand / Gebäude
- Anteil für Erhaltungsaufwand (Sanierungsanteil)

Diese Anteile können dem Kaufvertrag entnommen werden, müssen aber prozentual auf den neuen, oben ermittelten Kaufpreis umgerechnet werden.

Dazu rechnen Sie bspw. wie folgt:

(Anteil Grund & Boden gemäß Kaufvertrag / Kaufpreis gemäß Kaufvertrag) * 100 = Prozentualer Aufteilungsschlüssel

= > Prozentualer Aufteilungsschlüssel * Bemessungsgrundlage = tatsächlicher Anteil Grund & Boden

Das selbe Wiederholen Sie bitte mit dem Gebäudeanteil.

Sollte der Kaufpreis einen **Sanierungsanteil** enthalten, ist die Rechnung **umzustellen**, da dieser Anteil sich nicht verändert.

In dem Fall rechnet es sich wie folgt:

(Anteil (Gebäude oder Grund & Boden)) / (Kaufpreis gemäß Kaufvertrag - Sanierungsanteil) * 100 = korrekter Verteilungsschlüssel

Beispiel:

Kaufpreis laut Kaufvertrag: **440.000€** (110% Finanzierung = > 24.200€ Eigenprovision)

Anteil Sanierungsmaßnahmen: **38.000€**

Anteil Gebäude: **340.000€**

Anteil Grund & Boden: **60.000€**

1. Bemessungsgrundlage / tatsächlicher Verkaufspreis

a. Beurkundeter Kaufpreis - Eigenprovision = Bemessungsgrundlage

i. **440.000 € - 24.200 € = 415.800 €**

2. Anteil Gebäude:

a. Anteil (Gebäude oder Grund & Boden) / (Kaufpreis gemäß Kaufvertrag - Sanierungsanteil) * 100 = korrekter Verteilungsschlüssel

i. **(340.000 € / (440.000 € - 38.000 €)) * 100 = 85%**

b. Verteilungsschlüssel * (Bemessungsgrundlage - Sanierungsanteil) = Anteil

i. **85% * 377.800 € = 321.130 €**

3. Anteil Grund & Boden

a. Formel wie 2.

b. Verteilungsschlüssel = 15%

c. Anteil = 56.670€

4. Ergebnis

Anteil Sanierung: 38.000 €

+ Anteil Grund & Boden: 56.670€

+ Anteil Gebäude: 321.130 €

= Bemessungsgrundlage: 415.800€

Wenn die Summe der berechneten Anteile nicht dem tatsächlichen Kaufpreis, bzw. der Bemessungsgrundlage entspricht, liegt ein Rechenfehler vor. Bitte überprüfen Sie, ob Sanierungskosten korrekt abgezogen wurden und die richtigen Anteile aus dem Kaufvertrag entnommen wurden.

Schritt 1: Lohnsteuerermäßigungsantrag

Der Lohnsteuerermäßigungsantrag, wie bereits auf Seite 11 beschrieben, sollte zeitnah nach dem Kauf der Immobilie eingereicht werden. Dieser ermöglicht nämlich eine direkte Verrechnung der Verluste aus Vermietung und Verpachtung und sorgt für eine Rückzahlung auf monatlicher Ebene, während die Einkommenssteuererklärung (siehe Seite 19) eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt, bis Sie vom Finanzamt bearbeitet wird und auch nur jeweils im Abstand von einem Jahr eingereicht werden kann.

Wie bereite ich den Antrag vor?

Um die Lohnsteuerermäßigung zu beantragen, müssen Sie vorerst die Verluste aus Vermietung und Verpachtung berechnen.

Dafür können Sie wie folgt rechnen:

1. Einnahmen berechnen

- a. Rechnen Sie zusammen, wie hoch die Nettokaltmiete in dem Jahr sein werden. Bitte beachten Sie dabei, die Einnahmen nur für das laufende Jahr seit Kauf einzurechnen.
- b. Beispiel:
 - i. Nettokaltmiete = 1.000 € / Monat
 - ii. Vermietet ab/seit 15.03.2025 = > 9,5 Monate Miete
 - iii. Einnahmen für 2025 in Höhe von **9.500€**

2. Ausgaben berechnen

- a. Rechnen sie zusammen, welche Kosten Sie mit dem Prozess und dem tatsächlichen Kauf, sowie der Vermietung in dem Jahr sein werden. Bitte beachten Sie dabei, die Ausgaben nur für das laufende Jahr seit Kauf einzurechnen. Folgende Kosten können Sie anrechnen:
 - i. Zinskosten: Sollzins * Darlehenssumme
 - ii. AfA: Gebäudeanteil + Grunderwerbsteuer + Kosten Grundbuchamt = SUMME * Monate nach Nutzen & Lasten Übergang
 - iii. Sanierungskosten: Die Sanierungskosten des Objektes können steuerlich ab 1-5 Jahre abgesetzt werden. Je nach Höhe und Bedarf nach Steueroptimierung, empfiehlt es sich diese auf z.B. 3 Jahre zu strecken.
 - iv. laufende Nebenkosten inkl. Verwaltungskosten (!exkl. Instandhaltungsrücklage!): Jedes Jahr erstellt die Hausverwaltung einen Wirtschaftsplan für jede Einheit in der WEG. In dieser werden die laufenden Nebenkosten aufgeteilt. Diese teilen sich in umlagefähige Nebenkosten und nicht umlagefähige Nebenkosten. Wie diese aufgeteilt werden können, entnehmen Sie bitte Seite 11-12.
 - v. sonstige Werbungskosten: Hier können weitere Kosten angesetzt werden, die im Prozess mit dem Kauf der Immobilie entstanden sind. Das können z.B. Tank- und allgemeine Fahrtkosten für Besichtigung und Beurkundung der Immobilie sein.

b. Beispiel:

- i. 4,4% Sollzins, 300.000€ Darlehenssumme, Nutzen & Lasten Übergang in 03/25
 1. $4,4\% \cdot 300.000\text{€} = 13.200\text{€}$ Zinskosten / 12 Monate = 1.100€ Zinskosten
 2. Nutzen & Lasten Übergang zum 01.03. = $1.100\text{€} \cdot 10 \text{ Monate} = 11.000\text{€}$ (Zinskosten für 2025)
- ii. 4% AfA, Anteil Gebäude = 223.975 €, Grunderwerbsteuer = 10.500 € (in Bayern z.B. 3,5% * Darlehenssumme), Kosten Grundbuchamt = 1.500 € (i.d.R. 0,5% * Darlehenssumme)
 1. $223.975\text{€} + 10.500\text{€} + 1.500\text{€} = 235.975\text{€}$ (Bemessungsgrundlage für diese Formel)
 2. $235.975\text{€} \cdot 4\% = 9.439\text{€}$ (AfA Kosten / Jahr)
 3. $9.439\text{€} / 9 \text{ Monate} = 1.048,78\text{€}$ (AfA Kosten für 2025 nach Nutzen & Lasten Übergang 03/25)
- iii. Sanierungskosten = 20.000 €, Aufteilung auf 3 Jahre
 1. $20.000\text{€} / 3 \text{ Jahre} = 6.666,67\text{€}$ (Sanierungskosten in 2025)
- iv. nicht umlagefähige Nebenkosten inkl. Verwaltung exkl. Instandhaltungsrücklage = 70 € / Monat
 1. $70\text{€} \cdot 9 \text{ Monate} = 630\text{€}$ (laufende Nebenkosten in 2025)
- v. Fahrkosten: Tank = 60 €, Parken = 20 €
 1. $60\text{€} + 20\text{€} = 80\text{€}$ (sonstige Werbungskosten in 2025)

3. Verluste berechnen

a. Einnahmen - Ausgaben

- i. Verluste aus Vermietung & Verpachtung = $9.500\text{€} - (11.000\text{€} + 1.048,78\text{€} + 6.666,67\text{€} + 630\text{€} + 80\text{€})$
- ii. Verluste aus Vermietung & Verpachtung = **9.925,45 €**

Da Sie nun den korrekten Wert für Verluste aus Vermietung und Verpachtung ermitteln konnten, können Sie als nächstes den Antrag vorbereiten und einreichen.

Wie reiche ich den Antrag ein?

Um die Lohnsteuerermäßigung zu beantragen, müssen Sie das Formular „Antrag auf Lohnsteuer-Ermäßigung“ (Formular ELStAM) ausfüllen und bei Ihrem zuständigen Finanzamt einreichen.

Schritte zum Einreichen des Antrags:

1. Download des Formulars:

- Das Formular erhalten Sie online auf der Website Ihres Finanzamts oder in Papierform direkt vor Ort. Alternativ können Sie es über das ELSTER-Portal digital ausfüllen und einreichen.
 - i. Anmelden unter <https://www.elster.de/eportal/login/softpse>
 - ii. Navigieren zu "Formulare & Leistungen" > "Alle Formulare" > In der Suchleiste "ELStAM" aufrufen ([Hier gelangen Sie direkt zum Formular](#))

2. Ausfüllen der relevanten Angaben:

- Ihre persönlichen Daten (Name, Adresse, Steuer-ID).
- Angabe der zu erwartenden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (negativer Betrag, wenn Verluste vorliegen, hier den zuvor ermittelten Verlust aus Vermietung und Verpachtung eintragen (**9.925,45 €**, gemäß Beispiel)).
- Angaben zu weiteren Einkünften und absetzbaren Kosten

3. Belege einreichen:

- Fügen Sie alle Nachweise bei, die Ihre Angaben untermauern, z. B.:
 - Mietverträge,
 - Darlehensvertrag,
 - Nachweise über Werbungskosten oder Reparaturen / Rechnungen
 - Kaufvertrag
 - Restnutzungsdauergutachten für AfA

Abgabe beim Finanzamt:

Reichen Sie den Antrag frühzeitig ein, idealerweise zu Beginn des Jahres oder sobald Ihre Verluste feststehen.

Schritt 2: Jährliche Einkommensteuererklärung

Die jährliche Einkommenssteuererklärung ist stets frühestens am ersten Tag des Folgejahres, jedoch spätestens 6 Monate nach Ende des betroffenen Jahres einzureichen. Wenn Sie von einem Steuerberater vertreten werden, gelten andere Fristen, jedoch sollte bei Verlusten schnellstmöglich eingereicht werden um eine zügige Rückerstattung vom Finanzamt erwirken zu können und bei Gewinnen möglichst spät, um eine potenzielle Nachzahlung bei Bedarf bestmöglich rauszögern zu können.

Vorbereitung

Bevor Sie mit dem Ausfüllen beginnen, stellen Sie sicher, dass Sie folgende Unterlagen bereit haben:

- Kaufvertrag der Immobilie
- Belege für Sanierungskosten
- Informationen zur Aufteilung des Kaufpreises (Gebäude/Grund und Boden)
- Ggf. Gutachten zur Restnutzungsdauer des Gebäudes

Anlage V - Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Die Anlage V ist das Hauptformular für Ihre Immobilie. So füllen Sie es aus:

1. Unter <https://www.elster.de/eportal/login/softpse> einloggen
2. Unter Formulare > Alle Formulare: ESt 1 A
3. Fügen Sie die Anlage V hinzu unter "Anlagen hinzufügen/entfernen".

4. Füllen Sie die Grunddaten in den Zeilen 1-6 aus:
 - a. Persönliche Angaben
 - b. Adresse der Immobilie
 - c. Anschaffungsdatum (Übergang von Nutzen und Lasten)
5. Tragen Sie die Mieteinnahmen in Zeile 23 ein.
6. Geben Sie die Werbungskosten an:
 - a. Zeile 33: Absetzung für Abnutzung (AfA) für das Gebäude
 - i. Wählen Sie "linear" und den entsprechenden Prozentsatz (siehe Gutachten, bzw. Seite 7)
 - ii. Tragen Sie den jährlichen AfA-Betrag ein
 - iii. Fügen Sie eine separate Aufstellung der Anschaffungskosten und AfA-Berechnung bei
7. Zeile 35: AfA für Einbauküche oder andere abnutzbare Wirtschaftsgüter
8. Zeile 38: Finanzierungskosten (z.B. Schuldzinsen für den Immobilienkredit)
9. Zeilen 39-40: Erhaltungsaufwendungen (Reparaturen und Sanierungskosten)
 - a. Kleinere Reparaturen können sofort abgesetzt werden
 - b. Größere Sanierungsmaßnahmen müssen ggf. über mehrere Jahre verteilt werden (Zeilen 41-45)
10. Zeile 46: Sonstige Werbungskosten (z.B. Versicherungen, Grundsteuer)

Anlage FW - Förderung des Wohneigentums

Wenn die Immobilie teilweise selbst genutzt wird, können bestimmte Kosten in der Anlage FW geltend gemacht werden:

1. Fügen Sie die Anlage FW in ELSTER hinzu.
2. Tragen Sie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den Zeilen 4-7 ein.

Anlage Energetische Maßnahmen

Für energetische Sanierungsmaßnahmen an selbstgenutztem Wohneigentum:

1. Fügen Sie die Anlage "Energetische Maßnahmen" hinzu.
2. Tragen Sie die Kosten für qualifizierte Maßnahmen (z.B. Wärmedämmung, Fenstertausch) in den entsprechenden Zeilen ein.
3. Fügen Sie die erforderlichen Bescheinigungen des Fachunternehmens bei.

Wichtige Hinweise

- Beachten Sie die 15%-Grenze: Übersteigen die Sanierungskosten in den ersten drei Jahren nach Anschaffung 15% der Gebäude-Anschaffungskosten, gelten sie als anschaffungsnahe Herstellungskosten und müssen über die Nutzungsdauer abgeschrieben werden.
- Dokumentieren Sie alle Kosten sorgfältig und bewahren Sie Belege auf.
- Bei umfangreichen Sanierungen oder komplexen steuerlichen Situationen ist die Konsultation eines Steuerberaters ratsam.

