



Steuerliche Aspekte der Wohnraum(unter)vermietung

Sowie die Gruppenanfrage in Irland

Stand: 09/2018

DIE PRIVATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

Inhalte

1. Grundsätzliche Aspekte

Rechtlicher & steuerlicher Rahmen

2. Steuerpflicht

Einkommensteuer

Umsatzsteuer

3. Steueroptimierung

Werbungskosten

Beispiele

4. Gruppenanfrage Irland

Ihr Ansprechpartner



DIE PRIVATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

Rechtlicher & steuerlicher Rahmen

Plattformen im Internet vermitteln nur

“Zweckentfremdung” (rechtliche Beurteilungen notwendig)

Vermieter (“Mietvertrag”)

Kommunale Satzungen (“nur einmal im Jahr zulässig”, max. 49% der eigenen Whg.)

Abgrenzung der Vermögensverwaltung von der (steuerlichen) Gewerblichkeit

Nachhaltige selbständige Tätigkeit mit Gewinnerzielungsabsicht

Anlehnung ggf. an die Rs. zu FeWo

Hotelähnliche gewerbliche Zusatzleistungen

Ggf. bei Vermietung von > 50% der eigenen Wohnung oder der Zumietung weiterer Wohnungen

Folge: Anzeigepflicht beim jeweiligen Gewerbeamt und GewSt-pflicht

Abgrenzung zur “Liebhaberei”

Totalüberschussprognose

Grund: Verhinderung der Verlustverrechnung



DIE PRIVATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

Einkommensteuerpflicht

Einkunftsart (insg. sieben) und Gewinnermittlung

Vermietung & Verpachtung (Anlage V)

Ermittlung der "Einkünfte" (Einnahmen abzgl. Ausgaben)

Steuertarif

Zu versteuerndes Einkommen (alle Einkunftsarten, Ausnahme: AbgSt)

Progressiver Tarif / Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit

Freibeträge & Freigrenzen

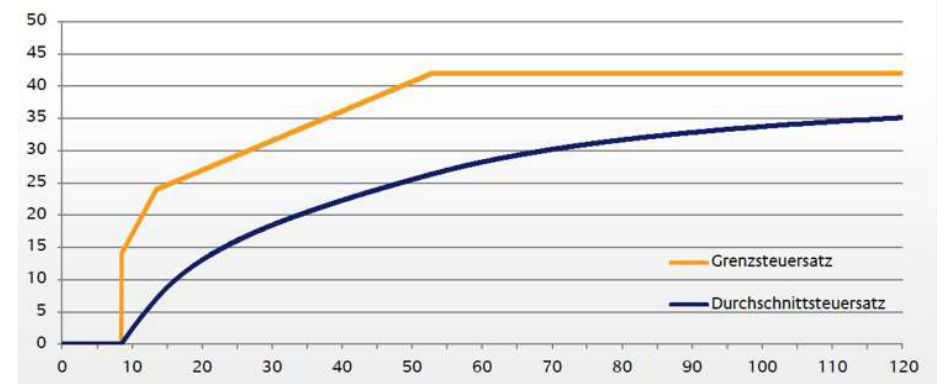
Teilvermietung der eigenen Whg.: Einnahmen (!) bis 520 Euro (FG)

Vermietung von nur Mobilien: Einkünfte bis 256 Euro (FG)

Keine AN-Pflichtveranlagung: andere Einkünfte bis 410 Euro (FG)

Existenzminimum: zVE steuerfrei bis 9.000 Euro (FB)

Falls Gewerbe: Gewerbeertrag steuerfrei bis 24.500 Euro (FB)



DIE PRIVATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

Umsatzsteuer

Umsatzsteuerpflicht

- Grds. Steuerbefreiung von Wohnraumvermietung
- Aber: Steuerpflicht bei kurzfristiger Beherbergung (6-Monatsfrist)

Kleinunternehmerregelung

- Auf Antrag
- Bis 17.500 € (FG)
- Aber: Kein Vorsteuerabzug

Steuersatz

- Umsatzsteuersatz 7% bei Wohnraum (bspw. kein Parkplatz)
- Nebenleistungen 19% (Verpflegung, Internet, Pay-TV,..)



DIE PRIVATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

Werbungskosten

Werbungskostenbegriff

“Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung oder zur Erhaltung der Einnahmen” (subjektiv)

Wirtschaftlicher Veranlassungszusammenhang notwendig (objektiv)

Abgrenzung von den Kosten der privaten Lebensführung (Abzugsverbot)

Gemischt veranlasste Aufwendungen

Nicht unwesentlich beruflich als auch privat veranlasste Aufwendungen (10%)

Aufteilung ggf. im Schätzverfahren

Sachgerecht bei Whg.: Flächenverhältnisse

Empfehlung: Offenlegung der Ermittlung ggü. Finanzamt

Zufluss- / Abflussprinzip

Zuordnung zu dem Kalenderjahr der Zahlung

Zeitpunkt der Barausgabe oder Wertstellung auf Giro- / Kreditkartenkonto

Regelmäßige Ein- und Ausgaben sind bei Zufluss kurze Zeit vor oder nach dem Kalenderjahr (+/- 10 Tage) dem Kalenderjahr zuzuordnen, zu dem sie wirtschaftlich gehören.



DIE PRIVATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

Beispiele (1/3)

Miete & Nebenkosten

- Gezahlte Miete und Nebenkosten
- Verbrauchsmaterial in der Wohnung
- Aufstellung aller Aufwendungen (Ablussprinzip)
- Sachgerechte Aufteilung bei teilw. Eigennutzung

Fahrtkosten

- Fahrten zum Objekt zur Vermietung oder Überwachung von Handwerkern
- Ansatz mit 30 Cent je gefahrenem KM
- Bei Nachweis höherer KM-Ansatz möglich

Kommunikationsaufwendungen

- Telefon, Internet, DSL
- Aufwand für einen PC (Afa)
- Anteiliger Ansatz bei privater Mitbenutzung



DIE PRIVATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

Beispiele (2/3)

Abschreibung (Afa)

Wirtschaftsgüter zur Verwendung bzw. Nutzung > ein Jahr

Gleichmäßige Verteilung der Anschaffungskosten auf die Nutzungsdauer

Ausnahme Sofortabzug bis 800 Euro (sog. GWG-Grenze, ab 2018)

Auch "Einlage" oder Kauf gebrauchter Möbel zulässig

Pro-rata-Regelung (12-tel je angefangenem Monat im Jahr der Anschaffung)

ND gem. amtl. Afa-Tabelle: PC (3 Jahre), Möbel (10 Jahre), Kaffeeautomat (5 Jahre), etc.

Renovierung & Reparaturen

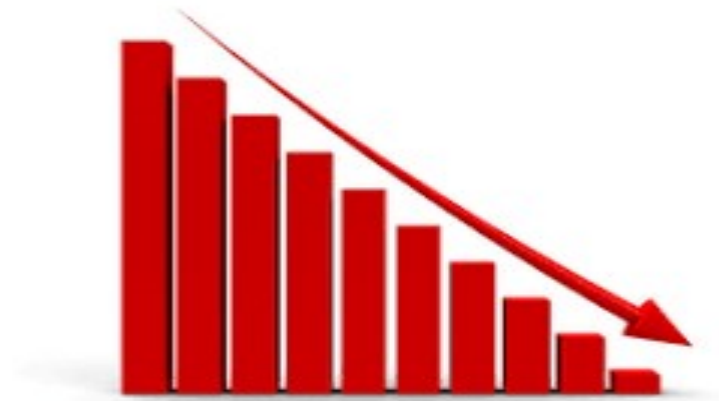
Handwerkerrechnungen (ggf. Aufteilung WK, dann Lohnanteil aus dem nicht abziehbaren Anteil als haushaltsnahe Dienstleistung)

Handwerkerleistungen in der NK-Abrechnung des Vermieters?

Bezahlung immer per Überweisung

Aufbewahrung der Belege für mind. zwei Jahre

Ggf. Verteilung auf 2-5 Jahre sinnvoll (Minderung Progression)



DIE PRIVATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

Beispiele (3/3)

Vermietung einer eigenen Immobilie

AK ermitteln (inkl. Notar, GrESt, etc.) und Kaufpreisaufteilung
(Gebäude / G+B) notwendig

Ermittlung der Afa, grds. 2% p.a.

Renovierungen innerhalb von 3 Jahren nach Erwerb bis max. 15%
(netto) der AK als WK abziehbar (sonst "anschaffungsnaher Aufwand")

Abzug von Finanzierungskosten

Risiko: Besteuerung bei Verkauf (wenn Betriebsvermögen oder
innerhalb von 10 Jahren)

Empfehlung: StB kontaktieren!

Bauabzugssteuer

Dient der Verhinderung der illegalen Betätigung im Baugewerbe

Anwendung nur, wenn mehr als zwei Wohnungen vermietet werden

Handwerkerrechnungen (je Empfänger im Kj.) von > 5.000 Euro (FG)

Keine Anwendung, wenn der Handwerker eine "Freistellungs-
bescheinigung" vorlegt.

Einbehalt von 15% des Rechnungsbetrags und Zahlung an das FA des
Handwerkers bis zum 10. des Folgemonats



DIE PRIVATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

Gruppenanfrage Irland

Grundsätzliches

Veranlassung durch den Finanzsenat HH, Anfrage in Irland über das Bundeszentralamt für Steuern, Berlin
Internationaler Informationsaustausch, sog. Gruppenanfrage innerhalb der EU
Der irische Fiskus muss die Informationen innerhalb von sechs Monaten bereitstellen.

Bedeutung der Gruppenanfrage

Informationsbeschaffung
Auswertung der übermittelten Daten für Zwecke der Besteuerung
Strafrechtliche Relevanz bei entsprechender Steuerhinterziehung
Nach einer "Tatendeckung" ist keine strafbefreiende Selbstanzeige mehr möglich.
Zeitpunkt der Tatendeckung mit der Weiterleitung an die irische oder deutsche Finanzverwaltung

Stand des Verfahrens

Anfragen von Airbnb an Vermieter bekannt,
aber keine aktuellen Verlautbarungen in der Presse und
keine Auskunft durch das Bundeszentralamt für Finanzen erhältlich

DIE PRIVATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

Ihr Steuerberater

Haben Sie Fragen zu Ihrer Vermietungstätigkeit?

Steuerkanzlei Ziegler

Silberburgstr. 112
D-70176 Stuttgart

Tel. +49 711 2195 2290
Fax +49 711 2195 2291

Email: info@ziegler-steuerkanzlei.de
Web: www.ziegler-steuerkanzlei.de



DIE PRIVATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

Disclaimer & Haftungsausschluss

Bitte beachten Sie, dass die zur Verfügung gestellten Informationen weder allumfassend noch auf Ihre speziellen Bedürfnisse zugeschnitten sein können. Sie begründen keine Beratung, keine andere Form rechtsverbindlicher Auskünfte oder ein rechtsverbindliches Angebot. Das Erstgespräch sowie das Handout ersetzen keine Steuerberatung. Die Präsentation gibt unsere Interpretation der relevanten steuergesetzlichen Bestimmungen, die hierzu ergangene Rechtsprechung sowie die hierzu ergangenen Verlautbarungen der Finanzverwaltung wieder. Im Zeitablauf treten Änderungen bei Steuergesetzen, Verwaltungsanweisungen, der Interpretation dieser Rechtsquellen sowie in der Rechtsprechung ein. Derartige Änderungen können die Gültigkeit der Aussagen dieser Präsentation beeinflussen. Wir sind nicht verpflichtet, Sie auf Änderungen in der rechtlichen Beurteilung von Themen hinzuweisen, die wir in dieser Präsentation behandelt haben. Wir übernehmen keine Gewährleistung oder Garantie für Richtigkeit oder Vollständigkeit der Inhalte dieser Präsentation. Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen wir keine Haftung für ein Tun oder Unterlassen, das Sie allein auf Informationen aus dieser Präsentation gestützt haben. Dies gilt auch dann, wenn diese Informationen ungenau oder unrichtig gewesen sein sollten. Diese Information ist für Sie bestimmt, eine Weitergabe an Dritte Personen bedarf unserer schriftlichen Zustimmung.