

Vermietung und Verpachtung



Häuslebauer mit Mietwohnung und das Finanzamt

Herward Baumunk

Dipl.-Betriebswirt
Steuerberater

Braunschweiger Str. 62

38518 Gifhorn

Tel.: 05371/950-280

Fax: 05371/950-289

e-mail: Herward.Baumunk@beraterkanzlei.de

Unsere Themen

I. Einkommensteuer

- Was gehört zur Einkunft V + V ?
- Wer erzielt Einkünfte V+ V ?
- Wie werden die Einkünfte ermittelt ?
- Besonderheiten



II. andere Steuern

- Umsatzsteuer
- Grundsteuer
- Grunderwerbsteuer
- Erbschaftsteuer, Schenkungsteuer

III. Steuerminderung

Was gehört zur Einkunft $V + V$?

- Vermietung von unbeweglichem Vermögen und Rechte, die den BGB-Vorschriften über Grundstücke unterliegen
- Vermietung von Betriebsvermögen
- Veräußerung von $V + V$ – Forderungen
- Zinsen aus Bausparvertrag und Instandhaltungsrücklage

Wer erzielt Einkünfte aus V + V ?

- Eigentümer
- Vorbehaltsnießbraucher
- Untervermieter
- Erbbauperpflichtete/Erbbauberechtigte
- Gebäude auf fremden Grund
- Miteigentümer
- Zimmervermietung an Messe Gäste

Wie werden die Einkünfte ermittelt ?

- Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten
- Vereinnahmung oder Verausgabung

Einnahmen

- Mieten und Nebenkosten, Home-office
- Umsatzsteuer
- Zinsen aus Bausparverträgen
- Werbung, Funkmastvermietung
- Abstandszahlungen
- Verrechnung Kautions

Werbungskosten

- Aufwendungen, die durch $V + V$ veranlasst sind
- Instandhaltungsrücklage, Hausgeld
- Reisekosten
- Disagio, Vorfälligkeitsentschädigung, nachträgliche Kreditzinsen, Kontoführungsgebühren
- Renten
- Arbeitszimmer
- Aufteilung der Werbungskosten, Handwerkerkosten

Besonderheiten

- Mietverträge mit Angehörigen (66 %)
- Kauf/Herstellung von Immobilien
- Ausgleichszahlungen beim Erbfall
- Finanzierung
- Vorbehaltsnießbrauch, Trennung der Kredite
- Verkauf von Immobilien
- Abriss
- Liebhaberei / Ferienwohnung
- Funkmasten, Fotovoltaik
- außergewöhnliche Belastungen (Asbest, Brand, Wasser)
- Immobilien im Ausland

Herstellkosten vs. Instandhaltungskosten

- Anschaffungsnahe Herstellkosten
- Neubau, Erweiterung
- Umgestaltung
- Standardhebung
(Heizung, Sanitär, Elt, Fenster)
- Freigrenze 4000,- € netto

Steuerminderung

- Steuerhinterziehung
- Steuervermeidung
 - unentgeltliche Nutzungsüberlassung
 - verbilligte Vermietung
- Steuergestaltung, Gestaltungsmissbrauch
 - Sanierungshaus
 - Denkmal
 - erst vermieten dann einziehen



- Übertragung auf Personen mit niedrigem Einkommen
 - Mietzahlung aus Unterhalt
 - Mietvertrag zwischen Ehegatten
 - wechselseitige Vermietung (-)
 - Vermietungsabsicht bei Leerstand
-
- mittelbare Grundstücksschenkung (-)
 - Familienheim bei der Erbschaftsteuer
 - Freibeträge bei der Erbschaftsteuer
 - Einheitsbewertung
 - Grundsteuererlass bis 31.03. des Folgejahres
 - Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer
Möbel, Einrichtungen, Sauna, Küche
Instandhaltungsrücklage

Haben Sie Fragen ?



Danke für Ihre Aufmerksamkeit !

Herward Baumunk