VIP Steuerköpfe

Mai 2026

Sonderausgabe Immobilien

STEUERN IM BLICK

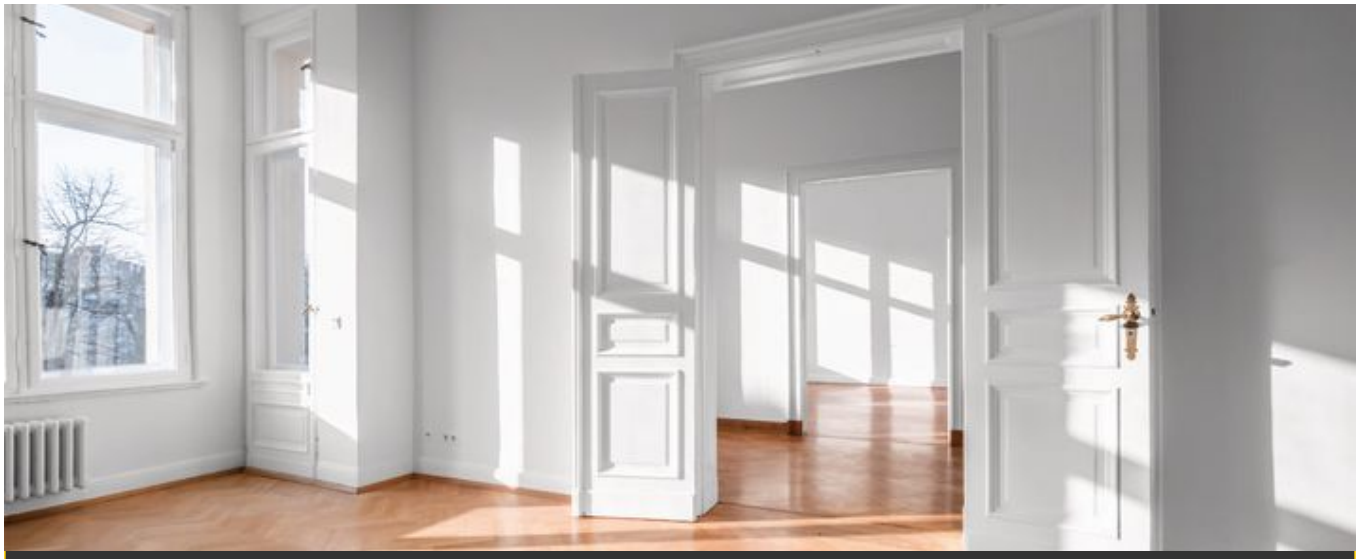
Die vermietete Immobilie: Steuertipps kennen und nutzen!

Immobilien zählen in Deutschland seit Jahren zu den beliebtesten Anlageformen. Soll eine Immobilie nach dem Erwerb vermietet werden, gilt es, die steuerlichen Regelungen zu beachten, um mögliche Steuernachteile zu vermeiden. Die Sonderausgabe bietet einen kompakten Überblick und gibt Steuertipps vom Erwerb bis zum Verkauf der Mietimmobilie. Vorbemerkungen: Bei den folgenden Ausführungen wird unterstellt, dass eine umsatzsteuerfreie Vermietung vorliegt. Auf Umsatz- und Vorsteuerbeträge wird demzufolge nicht näher eingegangen.

Beachten Sie: Diese Sonderausgabe ist in Abschnitte unterteilt. Jeder dieser Abschnitte wird auf den folgenden Seiten dargestellt. Folgen Sie dem Link, um die Abschnitte zu lesen. Sie können die Sonderausgabe selbstverständlich auch "in einem Zug lesen". Nutzen Sie dafür den folgenden Link: **gehezu.link/qe7r**.

Inhalt:

- 1. Erwerb
- 2. Werbungskosten
- 3. Steuerfalle anschaffungsnahe Herstellungskosten
- 4. Handwerkerleistungen
- 5. Leerstandszeiten
- 6. Einkünfteerzielungsabsicht bei Ferienwohnungen
- 7. Verbilligte Vermietung an Angehörige
- 8. Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsneubau
- 9. Grundsteuererlass



1. Erwerb

Zu den Anschaffungskosten zählen die Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen. Hierzu gehören auch die jeweiligen Nebenkosten sowie nachträgliche Anschaffungskosten. Anschaffungspreisminderungen sind abzuziehen.

Nebenkosten

Zu den Nebenkosten gehören z. B. Gutachterkosten, Grundbuch- und Notarkosten, Grunderwerbsteuer und Vermessungskosten.

Die Herstellungskosten eines Gebäudes umfassen Aufwendungen für ...

Den **vollständigen Abschnitt** lesen Sie hier:

Weiterlesen

LESEDAUER: 5 MIN.

2. Werbungskosten

Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sind grundsätzlich alle durch diese Einkunftsart veranlassten Aufwendungen.

Beispiele

Zu den Werbungskosten gehören beispielsweise Gebäudeabschreibungen, Schuldzinsen, Anzeigen- und Maklerkosten für die Mietersuche, Bewirtschaftungskosten, Grundsteuer, Erhaltungsaufwand, Fahrtkosten zur gelegentlich erforderlichen Besichtigung des Mietobjekts.

Den **vollständigen Abschnitt** lesen Sie hier:

Weiterlesen

LESEDAUER: 3 MIN.

3. Steuerfalle anschaffungsnahe Herstellungskosten

Den **vollständigen Abschnitt** lesen Sie hier:

Weiterlesen

LESEDAUER: 3 MIN.

4. Handwerkerleistungen

Für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gewährt der Fiskus eine Steuerermäßigung in Höhe von 20 % der Arbeitskosten (kein Material), maximal 1.200 EUR im Jahr.

Vermieter sollten hierbei jedoch beachten, dass diese Steuerermäßigung nur in Betracht kommt, soweit die Aufwendungen keine Werbungskosten darstellen, d. h., der Abzug von Werbungskosten hat insoweit Vorrang.

Den **vollständigen Abschnitt** lesen Sie hier:

Weiterlesen

LESEDAUER: 1 MIN.

5. Leerstandszeiten

Das Finanzamt lässt den Werbungskostenabzug für die Dauer des Leerstands der Mietimmobilie nur dann zu, wenn der Vermieter eine Einkünfteerzielungsabsicht hat.

Wenn Aufwendungen für eine zunächst selbst bewohnte, anschließend leerstehende und noch nicht vermietete Wohnung als vorab entstandene Werbungskosten geltend gemacht werden, ist es erforderlich, dass der endgültige Entschluss, dieses Objekt zu vermieten, durch ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühungen belegt wird.

Den **vollständigen Abschnitt** lesen Sie hier:

Weiterlesen

LESEDAUER: 2 MIN.

6. Einkünfteerzielungsabsicht bei Ferienwohnungen

Den **vollständigen Abschnitt** lesen Sie hier:

Weiterlesen

LESEDAUER: 1 MIN.

7. Verbilligte Vermietung an Angehörige

Bei der verbilligten Vermietung an Angehörige schauen die Finanzbeamten regelmäßig ganz genau hin. Werden gewisse Spielregeln eingehalten, können die Werbungskosten nämlich in voller Höhe geltend gemacht werden, wohingegen nur „geringe“ Mieteinnahmen zu versteuern sind.

Bei der Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil ist nach § 21 Abs. 2 EStG wie folgt ...

Den **vollständigen Abschnitt** lesen Sie hier:

Weiterlesen

LESEDAUER: 2 MIN.

8. Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsneubau

Den **vollständigen Abschnitt** lesen Sie hier:

Weiterlesen

LESEDAUER: 1 MIN.

9. Grundsteuererlass

Bei Mietausfällen besteht die Möglichkeit, einen teilweisen Erlass der Grundsteuer zu beantragen. Voraussetzung ist eine wesentliche Ertragsminderung, die der Steuerpflichtige nicht zu vertreten hat. Diese liegt vor, wenn der normale Rohertrag um mehr als die Hälfte gemindert ist. Ist dies der Fall, kann die Grundsteuer um 25 % erlassen werden. Fällt der Ertrag in voller Höhe aus, ist ein Erlass von 50 % vorgesehen.

Den **vollständigen Abschnitt** lesen Sie hier:

Weiterlesen

LESEDAUER: 1 MIN.

Kontakt

VIP-Steuerköpfe GmbH
vip.steuerkoepfe.de

Drakenburger Str. 26
28207 Bremen

Profitieren von den Leistungen des StB-Klubs mit Winkekatze.
Bei Fragen wenden Sie sich gern an Ihren Steuerberater.

Disclaimer

Steuern im Blick ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Steuern im Blick ersetzt nicht die individuelle persönliche Beratung. Hierfür steht Ihnen Ihr Steuerberater gerne zur Verfügung. Steuern im Blick unterliegt urheberrechtlichem Schutz. Eine Speicherung zu eigenen privaten Zwecken oder die Weiterleitung zu privaten Zwecken (nur in vollständiger Form) ist gestattet.
Kommerzielle Verwertungsarten, insbesondere der Abdruck in anderen Newslettern oder die Veröffentlichung auf Webseiten, bedürfen der Zustimmung der Herausgeber. IWW Institut für Wissen in der Wirtschaft – www.iww.de. Bildnachweise: Seite 1: Prathankarnpap - stock.adobe.com, Seite 2: hanohiki - stock.adobe.com, Seite 2: contrastwerkstatt, Seite 3: Oleh - stock.adobe.com, Seite 3: ogressie - stock.adobe.com, Seite 4: LESZEK GLASNER, Seite 4: ah_fotobox - stock.adobe.com. Gestaltung: WIADOK – Corporate Publishing für Steuerberater – www.wiadok.de