

Einkünfte aus Vermietung

Das vorliegende Infoblatt soll Ihnen als Überblick zur steuerlichen Abzugsfähigkeit diverser Vermietungsaufwände dienen.

Grundsätzlich gilt: Zu Einkünften aus Vermietung führt die entgeltliche Überlassung von unbeweglichen Vermögen:

- ✓ Grundstücke
- ✓ Gebäude oder Gebäudeteile
- ✓ Wohnungen
- ✓ Grundstücksrechte

Werbungskosten

Die Bezeichnung Werbungskosten ist leider irreführend. Werbungskosten haben nämlich nur sehr wenig mit Werbung im eigentlichen Sinne zu tun. Mit Werbungskosten meint man jene Aufwendungen, die mit der Vermietung in Zusammenhang gebracht werden können.

Von den Einnahmen einer Vermietung können besagte Werbungskosten in Abzug gebracht werden. Sie mindern den Gewinn bzw. den Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten

Die Aufwendungen zum Erwerb des Gebäudes, wie etwa der Kaufpreis, werden durch die sogenannte Abschreibung berücksichtigt.

Die Schuldzinsen aus der Fremdfinanzierung können ebenfalls gewinnmindernd gelten gemacht werden. Die Rückzahlung des Kredites (=Kreditrate) ist steuerlich irrelevant.

Die mit dem Grundbesitz zusammenhängenden Abgaben (Grundsteuer) und Versicherungsbeträge, sowie die Hausverwaltungshonorare oder Rechtsberatkungskosten sind steuerlich verwertbare Werbungskosten. Alle sonstigen Betriebskosten (Reinigungsmaterial, Strom, Beleuchtung, Wassergebühr etc.) sind ebenfalls abzugsfähig.

Investieren Sie in Ihr Mietobjekt so sind jene Anlagegüter, die teurer als EUR 400,- sind, zu aktivieren und über die Nutzungsdauer abzuschreiben. Das hat zur Folge, dass die Ausgabe verteilt wird und über mehrere Jahre gewinnmindernd ist.

Bitte beachten Sie: Private Eigennutzung des Mietobjektes führt zu einer anteiligen Kürzung der Aufwendungen (=Privatanteil).



Hier finden Sie eine Checkliste zu den wichtigsten Beispielen:

- Errichtungskosten*
- Erweiterungskosten des Mietobjektes*
- Sanierungsmaßnahmen (Ausmalen, Thermen austausch etc.)*
- Sonstige Reparaturen*
- Finanzierungskosten*
- öffentliche Abgaben vom Grundbesitz*
- Freimachungskosten*
- Kosten einer leer stehenden Wohnung (mit Vermietungsabsicht)*
- Kosten der Hausverwaltung*
- Steuerberatungskosten*
- Rechtsberatungskosten*
- Fahrtkosten iZm der Verwaltung des Mietobjektes*
- Eventuell Büromaterial*
- Anteil der Telefonkosten (nur wenn keine Hausverwaltung)*

Mit freundlichen Grüßen



Tel.: 0664/44 22 180