



## 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 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 Rechtsberatungskosten 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 800,- 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)*

Eine besondere Kategorie der Werbungskosten bilden die Erhaltungsaufwendungen.

Man unterscheidet zwischen Instandhaltung und Instandsetzung. Instandhaltung kann sofort von der Steuer abgesetzt werden. Instandsetzungsaufwendungen sind auf 15 Jahre verteilt abzusetzen.

Ein Instandsetzungsaufwand liegt vor, wenn die Investition den Nutzwert des Gebäudes wesentlich erhöht oder die Nutzungsdauer wesentlich verlängert.

Laut VwGH liegt eine Erhöhung des Nutzwertes vor, wenn das Gebäude durch Erzielung höherer Einnahmen besser nutzbar ist, die Instandsetzung wegen höherer Attraktivität des Gebäudes zu kürzerem Leerstehen der Wohnungen führt, der Wohnwert für die Mieter verbessert wird oder bei einer gedachten Veräußerung des Objektes mehr erzielt werden könnte. Für Finanzverwaltung liegt Erhöhung des Nutzwertes regelmäßig bei Austausch (zB Dach, Aufzug, Fenstern, Türen, Wasser-, Gas-, Elektroinstallationen etc aus; vgl EStRL RZ 6469)

Die Wesentlichkeitsgrenze sieht Finanzverwaltung bei Austausch von mehr als 25 % als überschritten an.