

# Werbungskosten bei Vermietungseinkünften

Die Vermietung von Immobilien zählt zu einer der 7 Einkunftsarten im deutschen Steuerrecht. Daher müssen diese Einkünfte in der Steuererklärung erklärt werden.

Einerseits müssen die im Kalenderjahr vereinnahmten Mieten inkl. Nebenkostenvorauszahlungen als Einnahmen deklariert werden. Auf der anderen Seite können Vermieter unter anderem die Abnutzung des Gebäudes über die sog. Abschreibung von den Einnahmen abziehen. Auch Renovierungskosten, laufende Grundstückskosten sowie Zinsen aus der Finanzierung können als sog. Werbungskosten von den Einnahmen abgezogen werden.

Die Abschreibung auf das Gebäude stellt in der Regel den größten Anteil

der Werbungskosten dar. Das Einkommensteuergesetz (EStG) unterstellt für Gebäude mit einem Baujahr nach 1925 eine Nutzungsdauer von 50 Jahren. Somit können pro Jahr 2% des anteiligen Kaufpreises für das Gebäude abgesetzt werden. Je nach Zustand des Gebäudes ist aber eine Nutzungsdauer von weniger als 50 Jahren realistisch, was die jährliche Abschreibung teilweise deutlich erhöhen würde. Vermieter können diese geringere Nutzungsdauer z. B. über ein Restnutzungsdauergutachten gegenüber dem Finanzamt nachweisen.

Wurde das Gebäude nach dem 01.01.2023 erbaut, können 3% der Gebäudeanschaffungs- oder -herstellungskosten abgesetzt werden.

Durch die Verkündung des Wachstums-

chancengesetzes am 27.03.2024 wurde zudem eine neue Abschreibungsart für Gebäude ins Gesetz aufgenommen. Immobilien mit Baubeginn zwischen dem 01.10.2023 und dem 30.09.2029 können im ersten Jahr 5% des Gebäudes abschreiben. In den Folgejahren können dann immer 5% vom verbleibenden Gebäudewert abgesetzt werden.

Bei Wohnungsneubau profitieren Vermieter neben der linearen Abschreibung von 3% pro Jahr zusätzlich von einer sog. Sonderabschreibung in Höhe von 5% der Gebäudeanschaffungs- oder -herstellungskosten für 4 Jahre.



*Simon Kopp*  
Steuerberater

## Haben Sie Fragen? Wir beraten Sie gerne.

Weiherhausstraße 8 b · 64646 Heppenheim a. d. B.  
Telefon 0 62 52/99 09-0 · Telefax 0 62 52/99 09-50

Olbrichtstr. 21 · 69469 Weinheim  
Telefon 0 62 01/3 79 71-76

E-Mail: [zentrale@reibold-guthier.de](mailto:zentrale@reibold-guthier.de) · [www.reibold-guthier.de](http://www.reibold-guthier.de)

REIBOLD  
& GUTHIER  
& PARTNER

Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater