

erliche Aspekte der nraum(unter)vermietung

die Gruppenanfrage in Irland

18

WICHTIGE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

Wichtige Aspekte

Rechtlicher & steuerlicher Rahmen

Verpflichtung

Einkommensteuer

Grundsteuer

Optimierung

Wartungskosten

Steuerbefreiung Irland



DATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

& steuerlicher Rahmen

Internet vermitteln nur

„Entscheidung“ (rechtliche Beurteilungen notwendig)

(„Mietvertrag“)

Bestimmungen („nur einmal im Jahr zulässig“, max. 49% der eigenen Whg.)

Abgrenzung der Vermögensverwaltung von der (steuerlichen) Gewerblichkeit

als selbständige Tätigkeit mit Gewinnerzielungsabsicht

ggf. an die Rs. zu FeWo

ohne gewerbliche Zusatzleistungen

Zumietung von > 50% der eigenen Wohnung oder der Zumietung weiterer Wohnungen

berufspflichtig beim jeweiligen Gewerbeamt und GewSt-pflicht

„Liebhaberei“

Wachstumsprognose

Änderung der Verlustverrechnung



WIRTSCHAFTLICHE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

Steuerpflicht

Ertrag (z.B. Miete, sieben) und Gewinnermittlung

Grundbesitz & Verpachtung (Anlage V)

der "Einkünfte" (Einnahmen abzgl. Ausgaben)

Grundbesitz des Einkommen (alle Einkunftsarten, Ausnahme: AbgSt)

Grundbesitz-Tarif / Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit

Freigrenzen

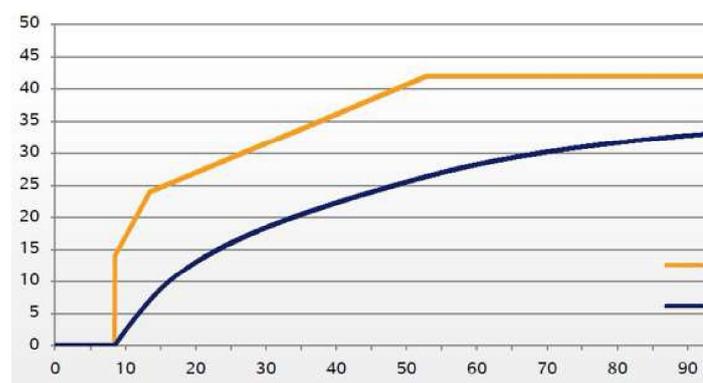
Grundbesitz der eigenen Whg.: Einnahmen (!) bis 520 Euro (FG)

Grundbesitz von nur Mobiliar: Einkünfte bis 256 Euro (FG)

Grundbesitzpflichtveranlagung: andere Einkünfte bis 410 Euro (FG)

Grundbesitzmaximum: zVE steuerfrei bis rd. 9.000 Euro (FB)

Grundbesitzbeispiel: Gewerbeertrag steuerfrei bis 24.500 Euro (FB)



DATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

er

pflicht

befreiung von Wohnraumvermietung

pflicht bei kurzfristiger Beherbergung (6-Monatsfrist)

merregelung

(FG ab 2020)

Vorsteuerabzug

ersatz 7% bei Wohnraum (bspw. kein Parkplatz)

ungen 19% (Verpflegung, Internet, Pay-TV,..)



WIRTSCHAFTLICHE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

Kosten

Kostenbegriff

- „Ausgaben zum Erwerb, zur Sicherung oder zur Erhaltung der Einnahmen“ (subjektiv)
- „in einem wirtschaftlichen Veranlassungszusammenhang notwendig“ (objektiv)
- Abgrenzung von den Kosten der privaten Lebensführung (Abzugsverbot)

Veranlasste Aufwendungen

- Wesentlich beruflich als auch privat veranlasste Aufwendungen (10%)
- ggf. im Schätzverfahren
- bei Whg.: Flächenverhältnisse
- ggf.: Offenlegung der Ermittlung ggü. Finanzamt

Zuflussprinzip

- Zufluss zu dem Kalenderjahr der Zahlung
- bei Barausgabe oder Wertstellung auf Giro- / Kreditkartenkonto
- Bei Ein- und Ausgaben sind bei Zufluss kurze Zeit vor oder nach dem Kalenderjahr
- dem Kalenderjahr zuzuordnen, zu dem sie wirtschaftlich gehören.



WIRTSCHAFTLICHE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

/3)

Kosten

Werte und Nebenkosten

Material in der Wohnung

aller Aufwendungen (Ablussprinzip)

te Aufteilung bei teilw. Eigennutzung

h Objekt zur Vermietung oder Überwachung von
r n

30 Cent je gefahrenem KM

is höherer KM-Ansatz möglich

Wersaufwendungen

Internet, DSL

er einen PC (Afa)

Ansatz bei privater Mitbenutzung



WIRTSCHAFTLICHE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

/3)

(Afa)

güter zur Verwendung bzw. Nutzung > ein Jahr

ge Verteilung der Anschaffungskosten auf die Nutzungsdauer

Sofortabzug bis 800 Euro (sog. GWG-Grenze, ab 2018)

ge“ oder Kauf gebrauchter Möbel zulässig

gelung (12-tel je angefangenem Monat im Jahr der Anschaffung)

ntl. Afa-Tabelle: PC (3 Jahre), Möbel (10 Jahre), Kaffeeautomat (5

Reparaturen

rechnungen (ggf. Aufteilung WK, dann Lohnanteil aus dem nicht
n Anteil als haushaltsnahe Dienstleistung)

Leistungen in der NK-Abrechnung des Vermieters?

immer per Überweisung

ung der Belege für mind. zwei Jahre

ung auf 2-5 Jahre sinnvoll (Minderung Progression)



WIRTSCHAFTLICHE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

/3)

an der eigenen Immobilie

Notar (inkl. Notar, GrESt, etc.) und Kaufpreisaufteilung
(G+B) notwendig

Grundsteuer Afa, grds. 2% p.a.

Finanzierungskosten innerhalb von 3 Jahren nach Erwerb bis max. 15%
Finanzierungskosten als WK abziehbar (sonst "anschaffungsnaher Aufwand")

Finanzierungskosten

Steuererleichterung bei Verkauf (wenn Betriebsvermögen oder
wenigstens 10 Jahren)

StB kontaktieren!

Verbot

Verhinderung der illegalen Betätigung im Baugewerbe

Verbot nur, wenn mehr als zwei Wohnungen vermietet werden

Rechnungen (je Empfänger im Kj.) von > 5.000 Euro (FG)

Freistellung, wenn der Handwerker eine "Freistellungs-
bescheinigung" vorlegt.

Zahlung von 15% des Rechnungsbetrags und Zahlung an das FA des
Orts bis zum 10. des Folgemonats



DATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

Anfrage Irland

S

g durch den Finanzsenat HH, Anfrage in Irland über das Bundeszentralamt für Steuern, Berlin
aler Informationsaustausch, sog. Gruppenanfrage innerhalb der EU
Fiskus muss die Informationen innerhalb von sechs Monaten bereitstellen.

- Gruppenanfrage

sbeschaffung

g der übermittelten Daten für Zwecke der Besteuerung

che Relevanz bei entsprechender Steuerhinterziehung

“Tatentdeckung“ ist keine strafbefreiende Selbstanzeige mehr möglich.

er Tatentdeckung mit der Weiterleitung an die irische oder deutsche Finanzverwaltung

ahrens

on Airbnb an Vermieter bekannt,

aktuellen Verlautbarungen in der Presse und

inft durch das Bundeszentralamt für Finanzen erhältlich

DATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

& Haftungsausschluss

Das die zur Verfügung gestellten Informationen weder allumfassend noch auf Ihre speziellen Bedürfnisse zugeschnitten sein können. Wir ersetzen keine Beratung, keine andere Form rechtsverbindlicher Auskünfte oder ein rechtsverbindliches Angebot. Das Erstgespräch ersetzt keine Steuerberatung. Die Präsentation gibt unsere Interpretation der relevanten steuergesetzlichen Bestimmungen, die Rechtsprechung sowie die hierzu ergangenen Verlautbarungen der Finanzverwaltung wieder. Im Zeitablauf treten Änderungen bei Verwaltungsanweisungen, der Interpretation dieser Rechtsquellen sowie in der Rechtsprechung ein. Derartige Änderungen können Aussagen dieser Präsentation beeinflussen. Wir sind nicht verpflichtet, Sie auf Änderungen in der rechtlichen Beurteilung von Sachverhalten, die wir in dieser Präsentation behandelt haben. Wir übernehmen keine Gewährleistung oder Garantie für Richtigkeit oder Vollständigkeit der Inhalte dieser Präsentation. Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen wir keine Haftung für ein Tun oder Unterlassen, das Sie allein auf Basis dieser Präsentation gestützt haben. Dies gilt auch dann, wenn diese Informationen ungenau oder unrichtig gewesen sein sollten. Für Sie bestimmt, eine Weitergabe an Dritte Personen bedarf unserer schriftlichen Zustimmung.