

Steuertipp

# Was kann ich bei Vermietung alles von der Steuer absetzen?

Häufig werde ich als Steuerberaterin von Mandanten gefragt, was denn alles bei der Vermietung abgesetzt werden kann. Dabei stelle ich immer wieder fest, dass es viele Posten gibt, die nicht als absetzbar bekannt sind oder auch gerne mal vergessen werden, bei der Steuer anzusetzen. Die nachfolgende Übersicht enthält eine beispielhafte Auflistung der absetzbaren Kosten und soll bei der Erstellung der Steuererklärung helfen.



Sabine Banse-Funke  
Foto: Mirja Diederich

Dipl.-Finanzwirtin (FH), Steuerberaterin und Fachberaterin im Gesundheitswesen Sabine Banse-Funke bietet steuerliche, wirtschaftliche und gesellschaftsrechtliche Beratung für Zahnärzte und andere Arztgruppen.



## Steuerlich absetzbar!

- Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau in den ersten 4 Jahren jeweils 5% zusätzlich neben der normalen Abschreibung
- erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen (§7 h EStG) und bei Baudenkmälern (§7 i EstG)
- degressive oder lineare Abschreibung bei Gebäuden (lineare Abschreibung 2% oder 2,5% je nach Baujahr und bei Vermietung zu Wohnzwecken und Fertigstellung nach dem 31.12.2022 von 3%, degressive Abschreibung 5% bei Vermietung zu Wohnzwecken Anschaffung/Herstellung nach dem 30.09.2023)
- Schuldzinsen, Finanzierungskosten, Zinsen für den Kontokorrent des Mietkontos, Kosten für die Grundschuld, Bearbeitungsgebühren der Bank
- Kontoführungsgebühren
- dauernde Lasten und Renten im Zusammenhang mit der Vermietung
- Grundsteuer, Straßenreinigung, Abgaben, Versicherungen, Gebühren
- Nebenkosten, wie z. B. Gas, Strom, Hausbeleuchtung, Wasser, Abwasser, Heizung, Schornsteinfeger, Wartung, Müll, Abfall, Winterdienst, Straßendienst, Reinigung, Fahrstuhl
- Reparaturen, Renovierung, Modernisierung, Sanierung, Instandhaltungskosten, Erneuerungskosten, verteilter Erhaltungsaufwand über mehrere Jahre (bis zu 5 Jahre §82b EStDV)
- Anschaffung von Gegenständen, Werkzeug, Einrichtung, Einbauküche, Möbel, ggfs. erfolgt der Ansatz über die Abschreibung (lineare, degressive Abschreibung, Abschreibung geringwertiger Wirtschaftsgüter, Abschreibung digitale Wirtschaftsgüter)
- Kosten für den Garten, die Gartenanlage, die Bepflanzung, die Außenanlagen, für den Gärtner
- Kosten der Hausverwaltung, Hausgeld (ohne Instandhaltungsrücklage)
- Hausmeister, Hauswart, Kosten der Immobilienverwaltung
- Vermittlungsgebühren für den Makler oder die Agentur zur Vermietung
- Werbekosten, Kosten der Mietersuche, z. B. Anzeigen in Zeitungen oder im Internet, Kosten für Einstellung in Portale im Internet
- Arbeitszimmer/Homeoffice-Pauschale, soweit dieses für die Vermietung auch genutzt wird
- Steuerberater, Rechtsanwalt, Beratungskosten
- Kosten für Mietverträge
- Verwaltungskosten, Telefon, Porto, Schreibbedarf
- Software
- gezahlte Vorsteuer und Umsatzsteuer
- Fahrtkosten
- Mitgliedsbeiträge
- Abfindungen für Mieter, Auszugsprämien, Umzugsprämien an den Mieter
- Kosten, die während des Leerstandes der Räumlichkeiten anfallen
- Kosten der Überwachung des Objektes, z. B. Einbruchmeldeanlage, Videoüberwachung, Sicherheitsdienst, Wachhund

Mehr zu den Themen finden Sie im Blog von Vesting & Partner

[www.vesting-stb.de/aktuelles/news/blog/](http://www.vesting-stb.de/aktuelles/news/blog/)



**MEHR STEUERTIPPS**

In der Rubrik „Was kann ich alles von der Steuer absetzen“ von Steuerberaterin Sabine Banse-Funke haben wir schon als Überblick vorgestellt:

**Betriebsausgaben bei Einnahmenüberschussrechnung** - Ausgabe Dental & Wirtschaft 3/2023



**Einkommensteuer (auch mit Kindern)** Ausgabe Dental & Wirtschaft 3/2024



**Werbungskosten als Arbeitnehmer** Ausgabe Dental & Wirtschaft 6/2024



Fotos: Aleksandr - stock.adobe.com, magele-picturer - stock.adobe.com