

Immobilien Kauf – steuerliche Abschreibungen, Mietrechtsgesetz

Was ist die Basis für die Abschreibung?

Vermietet man eine Wohnung oder ein Gebäude aus dem Privatvermögen, so ist für diese Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in der Regel Einkommensteuer zu bezahlen. Steuerermindernd wirkt dabei die Abschreibung des Gebäudes, die auf Basis der Anschaffungs- oder Herstellungskosten berechnet wird. Tatsächliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Dies ist der Standardfall und kommt insbesondere zur Anwendung;

- bei erstmaliger Vermietung eines unmittelbar vor dem Vermietungsbeginn angeschafften Gebäudes
- oder bei erstmaliger Vermietung eines nicht unmittelbar vor dem Vermietungsbeginn angeschafften Gebäudes des Neuvermögens. Neuvermögen liegt vor, wenn das Gebäude zum 31.3.2012 steuerverfangen war. Dies ist regelmäßig gegeben, wenn die Anschaffung ab dem 1.4.2002 erfolgte.

Fiktive Anschaffungskosten

Die Bemessung der Abschreibung auf Basis der fiktiven Anschaffungskosten erfolgt bei erstmaliger Vermietung eines Gebäudes des Altvermögens. Altvermögen liegt vor, wenn das Grundstück zum 31.3.2012 nicht steuerverfangen war. Dies liegt regelmäßig vor, wenn das Gebäude vor dem 1.4.2002 angeschafft wurde. Die fiktiven Anschaffungskosten umfassen den Betrag, der aufgewendet hätte werden müssen, um das Gebäude zu erwerben. Er ist im Schätzungsweg auf Grundlage einer Liegenschaftsbewertung zu ermitteln.

Fortsetzung der Abschreibung des Rechtsvorgängers

Die AfA (Absetzung für Abnutzung) des Rechtsvorgängers ist bei unentgeltlichem Erwerb fortzusetzen, wenn (Rechtslage für Übertragungen nach dem 31.7.2008) die Vermietung des Rechtsvorgängers ohne Unterbrechung fortgesetzt wird, das Gebäude bereits früher einmal vermietet war, und man neuerlich mit der Vermietung beginnt.

Abweichend vom Ansatz der AfA des Rechtsvorgängers bestehen laut

Einkommensteuerrichtlinien keine Bedenken, die fiktiven Anschaffungskosten heranzuziehen, wenn bei einem unentgeltlichen Erwerb zwischen der Beendigung der Vermietung durch den Rechtsvorgänger oder der im Zuge eines unentgeltlichen Erwerbes erfolgten Beendigung des Mietverhältnisses und dem neuerlichen Beginn der Vermietung durch den Steuerpflichtigen ein Zeitraum von mehr als zehn Jahren liegt.

Mietrechtsgesetz

Wenn Sie ein Kaufobjekt kaufen, dass z.B. vermietet ist oder in dem sich Bestandobjekte (z.B. Wohnungen) befinden, die vermietet sind oder die Sie als Käufer vermieten wollen, ist die Mietrechtslage genau zu prüfen.

- Lassen Sie sich alle Mietverträge samt aller etwaige zusätzlicher Mietvereinbarungen vom Verkäufer in Kopie übergeben. Lassen Sie im Kaufvertrag formulieren, dass der Verkäufer u.a. dafür haftet, dass dieser mit dem Mieter keine zusätzlichen Vereinbarungen getroffen hat.
- Es ist z.B. zu prüfen, ob bzw. in welchem Umfang das Mietrechtsgesetz anwendbar ist. Dies ist z.B. für die Frage der Aufkündbarkeit des Mietobjektes entscheidend und für die Frage, welcher maximale Mietzins vom Mieter überhaupt gesetzlich verlangt werden kann (für bestimmte Mietobjekte gibt es gesetzliche Mietobergrenzen). Zu beachten ist z.B., dass der Mieter u.U. bezahlte überhöhte Mietzinse rückfordern kann.
- Kautions. Prüfen Sie, ob der bestehende Mieter eine Kautions bezahlt hat und wie viel. Erheben sie, ob die Kautions noch in voller Höhe zur Verfügung steht. Stellen Sie die Übergabe der Kautions vom Verkäufer an Sie durch entsprechende Formulierungen im Kaufvertrag sicher.

Für weitere detaillierte Fragen empfehlen wird den Rat eines Notars oder Rechtsanwaltes oder Wirtschaftstreuhanders, Steuerberater, einzuholen.



Diese Information ist eine Serviceleistung von IMMOS-fair.
Kein Anspruch auf Vollständigkeit! Angaben ohne Gewähr!
Rechtsverbindliche Auskünfte sind ausschließlich Rechtsanwälten, Notaren
und Wirtschaftstreuhandern vorbehalten.