

bfd-Azubinar: Einkünfte aus Vermietung & Verpachtung ermitteln (Lernfeld 8)

Montag, 13.04.2026
09:00 bis 10:30 Uhr

Ihr Referent



Oliver Molthan

Gründer der Lernplattform für Steuer-Azubis www.steuer-azubis.de
Kostenloser und unverbindlicher Probemonat

Gewinneinkünfte §2 Abs. 2 Nr. 1 EStG

1. Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft
2. Einkünfte aus Gewerbebetrieb §15 EStG
3. Einkünfte aus selbständiger Arbeit §18 EStG

Überschusseinkünfte §2 Abs. 2 Nr. 2 EStG

4. Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit §19 EStG
5. Einkünfte aus Kapitalvermögen §20 EStG
6. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung §21 EStG
7. sonstige Einkünfte i.S.d. § 22 EStG

= Summe der Einkünfte

- Altersentlastungsbetrag §24a EStG
- Entlastungsbetrag für Alleinerziehende §24b EStG
- Freibetrag für Land- und Forstwirte §13 Abs. 3 EStG

= Gesamtbetrag der Einkünfte §2 Abs. 3 EStG

- Verlustabzug §10d EStG
- Sonderausgaben §§10, 10c, 10b EStG
- außergewöhnliche Belastung §§33 bis 33b EStG

= Einkommen §2 Abs. 4 EStG

- Freibeträge für Kinder §§31, 32 Abs. 6 EStG
- Härteausgleich § 46 Abs. 3 EStG

= zu versteuerndes Einkommen §2 Abs. 5 EStG (Bemessungsgrundlage)

Insbesondere Erträge, die der Steuerpflichtige aus der Nutzungsüberlassung von Grundstücken des **Privatvermögens** erzielt, gehören zu den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Abs. 1 Nr.1)

Wenn das Grundstück zum Betriebsvermögen gehört, sind die Einnahmen den Einkunftsarten 1-3 zuzurechnen (Gewinneinkünfte)

Grundsätzliche Ermittlung der Überschusseinkünfte

Einnahmen i.S.d. §8 EStG
– Werbungskosten i.S.d. §9 EStG
= Einkünfte

Einnahmen i.S.d. §8 EStG

Einnahmen sind alle Güter, die in Geld oder Geldeswert bestehen und dem Steuerpflichtigen im Rahmen der Einkunftsarten vier bis sieben zufließen §8 Abs. 1 EStG

Zurechnung:

Einnahmen sind innerhalb des Kalenderjahres bezogen, in dem sie dem Steuerpflichtigen zugeflossen sind (**Zuflussprinzip**) §11 EStG.

Grundsätzlich ist es nicht wichtig, zu welchem Kalenderjahr eine Einnahme wirtschaftlich zuzurechnen ist, sondern wichtig ist der **Zeitpunkt des Zuflusses**. Wenn der Steuerpflichtige wirtschaftlich über die Einnahme verfügen kann, ist dies der Fall, wie z.B. bei Gutschriften, Zahlung oder Verrechnungen.

Der Grundsatz, nach dem Einnahmen innerhalb des Kalenderjahres bezogen sind, in dem sie dem Steuerpflichtigen zugeflossen sind, **wird für regelmäßig wiederkehrende Einnahmen durchbrochen** (§ 11 Abs. 1 Satz 2).

Regelmäßig wiederkehrende Einnahmen (z.B. Zinsen, Miete) die dem Steuerpflichtigen **kurze Zeit vor Beginn oder kurze Zeit nach Beendigung des Kalenderjahres**, zu dem sie wirtschaftlich gehören, zugeflossen sind, gelten als in dem Kalenderjahr bezogen, zu dem sie wirtschaftlich gehören (**Zurechnungsprinzip**).

Als kurze Zeit in diesem Sinne ist in der Regel ein Zeitraum **von zehn Tagen anzusehen**.

Einnahmen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung

Alle Einnahmen, welche dem Verpächter bzw. Vermieter aus der Nutzungsüberlassung des Grundstücks zufließen, sind Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung.

Zu den Einnahmen gehören nach der Anlage V:

- Mieteinnahmen für Wohnungen bei **ortsüblicher** Überlassung,
- Mieteinnahmen für **andere** Räume,
- Einnahmen aus **Umlagen**, z. B. Wassergeld, Flur- und Kellerbeleuchtung, Müllabfuhr, Zentralheizung usw.,
- vereinnahmte Mieten für **frühere** Jahre bzw. auf das Kalenderjahr entfallende **Mietvorauszahlungen**,
- vereinnahmte Umsatzsteuer,
- vom Finanzamt erstattete und ggf. verrechnete Umsatzsteuer.

Achtung: Eine vom Mieter gezahlte Mietkaution sind keine Einnahmen!

Beispiel:

Ein Hauseigentümer erhält die fällige Dezembermiete 2025 erst am 05.01.2026

Ist die Miete eine Einnahme im VZ 2025 oder 2026?

Lösung:

Die Miete ist eine regelmäßig wiederkehrende Einnahme und wurde innerhalb von 10 Tagen nach dem 31.12.2025 gezahlt. → **Zurechnungsprinzip nach §11 Abs. 1**

Satz 2 EStG deswegen Einnahmen i.S.d § 8 EStG im VZ 2026

Werbungskosten i.S.d. § 9 EStG

Werbungskosten sind Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen im Sinne des §8 EStG.

In § 9 werden beispielhaft Aufwendungen aufgezählt, die Werbungskosten sind.

Zurechnung:

Dem Zufluss der Einnahmen entspricht der Abfluss der Ausgaben.

Ausgaben sind für das **Kalenderjahr** abzusetzen, in dem sie **geleistet worden** sind (§ 11 Abs. 2 EStG).

In dem Zeitpunkt, in dem der Geldwert der Werbungskosten aus dem Vermögen des Steuerpflichtigen abgeflossen ist, sind sie geleistet und beschreibt das **Abflussprinzip**.

Regelmäßig wiederkehrende Ausgaben, die dem **Steuerpflichtigen kurze Zeit vor Beginn oder kurze Zeit nach Beendigung des Kalenderjahres, zu dem sie wirtschaftlich gehören, leistet**, gelten als in dem Kalenderjahr geleistet, zu dem sie wirtschaftlich gehören (**Zurechnungsprinzip**).

Beispiel:

Die private Hauseigentümerin, die Wohnungen vermietet, zahlt den in 2026 fälligen Gebäudeversicherungsbeitrag für 2026 bereits am 28.12.2025. Der Versicherungsbeitrag ist eine regelmäßig wiederkehrende Ausgabe.

Wann gilt der Versicherungsbeitrag als verausgabt?

Lösung:

Die Gebäudeversicherung ist eine regelmäßig wiederkehrende Ausgabe und wurde innerhalb von 10 Tagen vor dem 31.12.2025 gezahlt. → **Zurechnungsprinzip**

Werbungskosten im VZ 2026

Grundsätzlich können als **Werbungskosten** abgezogen werden die auf die Verpachtung/ Vermietung **entfallenden Grundstücksaufwendungen**. Insbesondere gehören zu den Werbungskosten:

- **Schuldzinsen** nach § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 EStG
- **Erhaltungsaufwand** R 21.1 EStR 2012,
- **Absetzung für Abnutzung (AfA)** nach § 7 **Abs. 4** EStG
- **sonstige Werbungskosten** nach § 9 EStG

Schuldzinsen:

Soweit sie mit einer Überschusseinkunftsart in **wirtschaftlichem Zusammenhang** stehen, sind Schuldzinsen als Werbungskosten abzugsfähig § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1

Schuldzinsen sind bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung Werbungskosten, wenn sie der Sicherung, Erwerbung oder Erhaltung der **Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung** dienen.

Nicht nur Schuldzinsen, sondern auch **Finanzierungs- und Geldbeschaffungsnebenkosten** gehören zu den **Werbungskosten**. Ein **Darlehensabgeld** (Disagio, Damnum), welches bei der Auszahlung eines Darlehens einbehalten wird, ist in voller Höhe als Werbungskosten **im Jahr der Einbehaltung** abzugsfähig §11 Abs. 2 Satz 4.

Erhaltungsaufwand / Herstellungsaufwand R21.1 EStR

Im Jahr der Verausgabung können Grundstücksaufwendungen, welche der Erhaltung des Gebäudes dienen (**Erhaltungsaufwendungen**) sofort als **Werbungskosten** abgezogen werden.

Allerdings können Grundstücksaufwendungen, die als **Herstellungsaufwand** zu den Herstellungskosten des Gebäudes gehören, nur über die Nutzungsdauer im Rahmen der **AfA** abgezogen werden.

Herstellungskosten sind auch Aufwendungen zur Modernisierung und Instandsetzung innerhalb von **drei Jahren nach der Anschaffung**, wenn sie die **Aufwendungen (netto) 15% der Anschaffungskosten** des Gebäudes übersteigen §6 Abs. 1 **Nr. 1a** Satz 1 EStG

Beispiel:

Ein Stpl. hat im Jahr 2024 eine Wohnung, die er vermietet für insgesamt 250.000€ gekauft. 50.000€ entfallen auf Grund und Boden. In 2026 lässt er diese Wohnung modernisieren.

- a) Es sind Aufwendungen 47.600€ brutto entstanden.
- b) Es sind Aufwendungen 33.320€ brutto entstanden.

Lösung Fall a:

$200.000 \times 15\% = 30.000$, Modernisierung netto = 40.000 → Also mehr als 15%! Folge: Anschaffungsnahe Herstellungskosten → Abschreibung!

Lösung Fall b:

$200.000 \times 15\% = 30.000$, Modernisierung netto = 28.000 → Also weniger als 15%! Folge: Erhaltungsaufwand → Werbungskosten!

Abschreibung:

Ebenfalls zu den Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung gehören die Absetzungen für Abnutzungen § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 7 EStG.

Die **Anschaffungskosten oder Herstellungskosten** eines Gebäudes sind **keine Werbungskosten** zum Zeitpunkt der Anschaffung oder Herstellung.

Die **AK/HK** eines Gebäudes **müssen** gem. §7 Abs. 4 Nr. 2 EStG **abgeschrieben werden**.

Für Gebäude, die zum **Privatvermögen** gehören, gibt es derzeit 2 verschiedene Abschreibungsmethoden:

Lineare Abschreibung §7 Abs. 4 Nr. 2 EStG:

Fertigstellung **vor** 01.01.1925 2,5% von den AK/HK

Fertigstellung **vor** dem 01.01.2023 und **nach** 31.12.1924 2% von den AK/HK

Fertigstellung **nach** 31.12.2022 3% von den AK/HK

Degressive Abschreibung §7 Abs. 5a EStG

Anschaffung oder Herstellung nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029

5 % vom jeweiligen Restwert

Die **Anschaffungs-** oder **Herstellungskosten** sind grundsätzlich für die Berechnung der **Gebäude-AfA** heranzuziehen (AfA Bemessungsgrundlage)

Herstellungskosten:

Neben den reinen Baukosten gehören zu den **Herstellungskosten eines Gebäudes** lt. H6.4 EStH

- Anschlüsse an **Versorgungsnetze** (Strom, Gas, Wasser, Wärme)
- **Kanalbaubeitrag (Kanalanschlusskosten)**
- **Kosten für Fahrstuhlanlagen,**
- **Kosten für Heizungsanlagen**
- **Kosten für Zäune und für „lebende Umzäunungen“** (Hecken)

Nicht zu den **Herstellungskosten** eines Gebäudes gehören H6.4 EStH

- Straßenanlieger**beiträge** und Erschließungs**beiträge**,
- Kanalanschluss**gebühren**
- **Wert der eigenen Arbeitsleistung,**

Ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung wird das **hergestellte Gebäude** abgeschrieben. Es gilt als **fertiggestellt**, wenn der Bau so weit errichtet ist, dass ein **Bezug möglich und zumutbar ist** und wesentliche Bauarbeiten fertig sind. Wenn Türen, Innenputz und Böden fehlen, gilt der Bau als **nicht fertiggestellt**.

Nachträgliche Herstellungskosten eines Gebäudes sind so zu berücksichtigen, als seien sie zu Jahresbeginn aufgewendet worden.

Nach der **bisherigen Bemessungsgrundlage zuzüglich der nachträglichen Herstellungskosten bemessen sich die weitere lineare oder degressive AfA** R 7.4 Abs. 9 Satz 3 EStR.

Beispiel:

Ein Stpfl. lässt ein neues Wohnhaus bauen. Das Wohnhaus soll komplett vermietet werden. Das Grundstück hatte er von seinem Vater geerbt. Die reinen Baukosten des Gebäudes haben 200.000€ betragen. Das Wohngebäude wurde am 01.05.2025 fertiggestellt. Außerdem entstehen ihm noch folgende Kosten:

- Kanalanschlusskosten 1.000,00€
- Architektenhonorar 2.500,00€
- Kanalanschlussgebühren 500,00€

Ermitteln Sie die Herstellungskosten und die höchstmögliche Abschreibung für das Jahr 2025!

Baukosten	200.000,00€
+ Kanalanschlusskosten	1.000,00€
+ Architekt	<u>2.500,00€</u>
HK Gesamt	203.500,00€

$x 5\% = 10.175\text{€} \times 8/12 = 6.784\text{€} \rightarrow \text{Abschreibung} \rightarrow \text{Werbungskosten für 2025}$

Die **Anschaffungs-** oder **Herstellungskosten** sind grundsätzlich für die Berechnung der **Gebäude-AfA** heranzuziehen (AfA Bemessungsgrundlage)

Anschaffungskosten:

Zu den **Anschaffungskosten eines Gebäudes** gehören neben dem reinen Kaufpreis z.B.

- **Grunderwerbsteuer**
- **Notarkosten für die Eigentumseintragung im Grundbuch**
- **Notarkosten für den Kaufvertrag**
- **Maklerprovision**
- **Kosten beim Grundbuchamt für die Eigentumseintragung**

Nicht zu den **Anschaffungskosten** eines Gebäudes gehören z.B.

- **Notarkosten für die Grundschuld im Grundbuch**
- **Kosten beim Grundbuchamt für die Grundschuldeintragung**

Nachträgliche Anschaffungskosten für ein Gebäude werden derart berücksichtigt, als seien sie zu Jahresbeginn aufgewendet worden. In diesem Falle bemisst sich die **weitere lineare oder degressive AfA** nach der bisherigen Bemessungsgrundlage zuzüglich der nachträglichen Anschaffungskosten R 7.4 Abs. 9 Satz 3 EStR.

Ab dem Zeitpunkt der Anschaffung (**Übergang Nutzen und Lasten**) werden angeschaffte Gebäude abgeschrieben.

Beispiel:

Ein Stpfl. kauft am 03.10.2025 (Datum Kaufvertrag) eine Wohnung, die im Januar 2024 fertiggestellt worden war. Übergang Nutzen und Lasten war der 01.11.2025. Der gesamte Kaufpreis betrug 350.000€. Auf den Grund und Boden entfallen davon 80.000€. Außerdem entstehen ihm noch folgende Kosten:

- Grunderwerbsteuer 5%
- Notarkosten für den Kaufvertrag 1.190,00€
- Notarkosten aufgrund einer Grundschild 200,00€
- Grundbuchkosten aufgrund der Eigentumseintragung 800,00€
- Grundbuchkosten aufgrund der Eintragung einer Grundschild 200,00€
- Maklerkosten 5.000,00€

Ermitteln Sie die Anschaffungskosten und die höchstmögliche Abschreibung für 2025

$350.000 - 80.000 = 270.000 \rightarrow$ Anteil Gebäude in €

$270.000 / 350.000 \times 100 = 77,14\% \rightarrow$ Anteil Gebäude in %

Kaufpreis 350.000,00€

+ Grunderwerbsteuer 17.500,00€

+ Notar KV 1.190,00€

+ Grundbuch Eigentum 800,00€

+ Makler 5.000,00€

AK Gesamt 374.490,00€

x 77,14% AK Gebäude 288.881,59€ x 5% = 14.444,08 x 2/12 = 2.408€ $\rightarrow$ Abschreibung $\rightarrow$ Werbungskosten 2024

Sonstige Werbungskosten

Zu den sonstigen Werbungskosten gehören z.B.:

- **Grundsteuer,**
- Gebühren für **Müllabfuhr, Wasser, Kanalbenutzung** und **Straßenreinigung,**
- **Schornsteinfegergebühren,**
- Beiträge zu den **Hausversicherungen**
- Ausgaben für **Hausbesitzerverein** und für **Hausmeister**
- **Steuerberaterkosten Anlage V**
- **Fahrten zum Vermietungsobjekt**
- **Kosten für Zentralheizung, Wasserversorgung, Hausbeleuchtung**

Die Beiträge für die **Hausratversicherung** gehören grundsätzlich **nicht** zu den Werbungskosten.

Instandhaltungsrücklagen gehören bei einer vermieteten Eigentumswohnung **nicht** zu den **Werbungskosten**. Erst die aus dieser Rücklage bestrittenen Erhaltungsaufwendungen sind Werbungskosten.

Beispiel:

Ein Steuerpflichtiger hat eine Wohnung im Jahre 2005 mit Grund und Boden für 340.000 € erworben. Davon entfallen 60.000 € auf Grund und Boden.

Im aktuellen Veranlagungszeitraum sind folgende Ausgaben und Einnahmen angefallen:

Die Mieteinnahmen betrugen für die vermieteten Wohnungen insgesamt 24.000 € zuzüglich 4.000€ Nebenkosten

Hypothekenzinsen 3.500 €

Hypothekentilgung 1.000 €

Grundbesitzabgaben 1.100 €

Gebäudeversicherungen 550 €

sonstige Grundstücksaufwendungen 500 €

Renovierung der Wohnungen

a) Erneuerung der Fußbodenbeläge, die durch langjährige

Nutzung verschlissen waren 3.000 €

b) Überprüfung und Verstärkung der Elektroinstallation 500 €

c) Anstreicherarbeiten 700 €

Ermitteln Sie die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung! Nichtansätze sind zu begründen!

Lösung

Einkünfte aus §21 EStG

Einnahmen i.S.d. §8 EStG

Mieteinnahmen	24.000,00€
Nebenkosten	4.000,00€

- Werbungskosten §9 EStG

Abschreibung:

$(340.000 - 60.000) \times 2\%$ -5.600,00€

Zinsen -3.500,00€

Grundbesitzabgaben -1.100,00€

Gebäudeversicherungen - 550,00€

sonstige Grundstücksaufwendungen - 500,00€

Erhaltungsaufwand Fußboden -3.000,00€

Erhaltungsaufwand Elektro - 500,00€

Erhaltungsaufwand Anstrich - 700,00€

= Einkünfte aus §21 EStG 12.550,00€

Tilgung sind keine Werbungskosten!

Gebäude, die teilweise vermietet sind und teilweise eigenen Wohnzwecken dienen oder teilweise unentgeltlich überlassen werden

Einnahmen:

Es bestehen bei Gebäuden, welche teilweise vermietet sind die Einnahmen aus Umlagen und Mieten, welche die Mieter zahlen.

Werbungskosten

Die auf die Gebäudeteile entfallenden **Aufwendungen** müssen bei diesen Gebäuden **aufgeteilt** werden.

Wenn **Aufwendungen** nur auf einen Gebäudeteil entfallen, sind diese **nur hier** zuzuordnen.

Bei gemischter Nutzung sind die Aufwendungen im **Verhältnis der Nutzfläche aufzuteilen**, wenn eine **unmittelbare Zuordnung** von Aufwendungen zu einem bestimmten Grundstücksanteil **nicht möglich** ist.

Auf vermietete Wohnungen anfallende **Aufwendungen** gelten als **Werbungskosten**.

Schema zur Berechnung bei teilweiser Vermietung:

Einnahmen	
Summe der Einnahmen	
Aufzuteilende Werbungskosten	
Summe	
Anteil für die vermieteten Wohnungen z.B. 50%	
Voll abzugsfähige Werbungskosten	
Summe Werbungskosten	
Einkünfte aus V+V	

Beispiel:

Andreas Meier erwarb am 01.08.2019 ein im Jahr 1940 erbautes Mehrfamilienhaus für 350.000€

Davon entfallen 20% auf den Grund und Boden.

Erdgeschoss (100m²): Vermietet an einen Steuerberater. Die Mieteinnahmen betragen 1.000€ monatlich sowie 35€ für PKW-Stellplätze.

1. OG (100m²): Vermietet an einen privaten Mieter. Die Mieteinnahmen betragen 500€ monatlich. Die Dezembermiete hat er erst im Februar des Folgejahres erhalten.

2. OG (100m²): Hier wohnt Herr Meier selber.

Pro m² ergeben sich Nebenkosten von 1,50€, die alle Mieter monatlich zusätzlich zu den Mietzahlungen leisten.

Die Hauskosten betrugen im aktuellen Veranlagungszeitraum

• Grundsteuer	250,00€
• Heizkosten	1.900,00€
• Eigentümerhaftpflichtversicherung	100,00€
• Müllabfuhr	400,00€
• Wasser und Abwasser	800,00€
• Hausbesitzerverein	25,00€
• Schuldzinsen	6.500,00€
• Renovierung Erdgeschoss	1.500,00€
• Renovierung 2. OG	750,00€

Ermitteln Sie die Einkünfte aus §21 EStG für den VZ 2025. Nichtansätze sind zu begründen!

Einnahmen i.S.d. § 8 EStG	
EG: $(1000+35) \times 12$	12.420,00€
NK $1,50 \times 100 \times 12$	1.800,00€
1. OG: 500×11 (§11 EStG)	5.500,00€
NK $1,50 \times 100 \times 11$	1.650,00€
Summe der Einnahmen	21.370,00€
Aufzuteilende Werbungskosten	
Heizung	1.900,00€
Grundsteuer	250,00€
Eigentümerhaftpfl.	100,00€
Müll	400,00€
Wasser/Abwasser	800,00€
Hausbesitzer	25,00€
Schuldzinsen	6.500,00€
AfA $(280.000 \times 2\%)$	5.600,00€
Summe	15.575,00€
Anteil für die vermieteten Wohnungen $2/3$	10.383,00€
Voll abzugsfähige Werbungskosten	1.500,00€
Summe Werbungskosten	11.883,00€
Einkünfte aus V+V	9.487,00€

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ich freue mich auf Ihre Fragen.

Herzlichen Dank für Ihre Teilnahme!

Die Aufzeichnung des Webinars wird innerhalb von etwa drei Arbeitstagen nach dem Live-Termin zur Verfügung stehen. Sie erhalten automatisch eine Benachrichtigung per E-Mail.

Die nächsten Online-Seminare der bfd akademie:

11.05. bfd-Azubinar: Grenzüberschreitende Sachverhalte in der Umsatzsteuer (Lernfeld 6)

23.06. bfd-Azubinar: Aktuelles aus dem Steuerrecht für Azubis (2. Quartal)

Details und Anmeldung:

www.bfd-akademie.de

Auch Videos vergangener Online-Seminare buchbar:

www.bfd-akademie.de/mediathek