



# **5 TIPPS, WIE SIE IHRE IMMOBILIE ERFOLGREICH VERMIETEN!**

von Norbert Schaller



## Immobilien richtig vermieten.

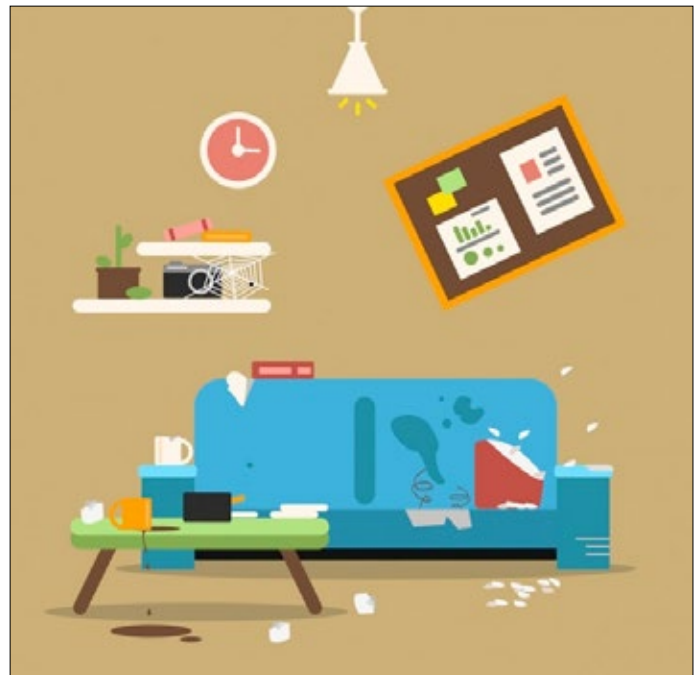
### 5 Tipps, wie Sie Immobilien erfolgreich vermieten.

- Tipp 1: Mietnomaden und Mietschulden:  
Wie Sie sich als Vermieter schützen können ..... S. 3
- Tipp 2: Was tun bei einer Zwangsversteigerung? ..... S. 7
- Tipp 3: Wie Sie den richtigen Mieter finden und  
was Sie bei der Vermietung beachten sollten ..... S. 9
- Tipp 4: Was Sie bei einem Mietvertrag beachten sollten .....S. 11
- Tipp 5: Wie müssen Sie Mieteinnahmen versteuern  
und wie können Sie Steuern sparen?.....S. 12

## Tipp 1

### Mietnomaden und Mietschulden: Wie Sie sich als Vermieter schützen können

Dass Mieter rechtlich abgesichert sein müssen, um nicht unversehens wohnungslos auf der Straße zu stehen, ist nachvollziehbar. Allerdings birgt die rechtliche Absicherung von Mietern ein erhebliches Risiko für den Vermieter in sich – nämlich dann, wenn die Miete ausbleibt oder die vermietete Wohnung durch unsachgemäße Nutzung Schaden nimmt. Die schlimmste Falle, in die vor allem noch unerfahrene Vermieter tappen können, ist die Vermietung an Mietnomaden, also Menschen, die den Missbrauch vorsätzlich betreiben. Lesen Sie in diesem Ratgeber, worauf es bei der Vermietung von privatem Wohnraum vor allem ankommt, um sich langfristigen Ärger zu ersparen.



### Mietnomaden – die Hofschauspieler auf dem Immobilienmarkt

Wenn Sie die Vermietung selbst betreiben und sich ein Mietnomade bei Ihnen als potentieller Mieter vorstellt, würden Sie alles vermuten – nur nicht das. Mietnomaden treten wie der Traum jedes Vermieters auf: seriös, zuverlässig, zuvorkommend, gut gekleidet, in bester beruflicher Position – zumindest nach eigenem Bekunden – mit einem Wort: genau das, was man sich als Vermieter wünscht.

Das Problem mit Mietnomaden: Sie geraten nicht unversehens in finanzielle Bedrängnis, sondern tragen sich von Anfang an mit der festen Absicht, niemals auch nur einen Cent zu überweisen. Das halten sie durch, bis es zur fristlosen Kündigung kommt, und oftmals noch weit darüber hinaus: Es vergehen oft Monate, bis eine Zwangsräumung rechtskräftig wird.

Dann sind die unliebsamen Mieter plötzlich über Nacht verschwunden, als hätte es sie nie gegeben. Einziges Indiz für ihre vorherige Existenz: eine oftmals in desolatem Zustand hinterlassene Wohnung, viele Tausend Euro Mietrückstände und hoher finanzieller Aufwand, um die Wohnung wieder in einen vermietbaren Zustand zu versetzen.

## Tipp 1

### Mietnomaden und Mietschulden: Wie Sie sich als Vermieter schützen können

#### Welche Sicherheitsregeln sind beim Vermieten zu beachten?

Beim Vermieten ist es wie bei der persönlichen Partnerwahl: ein hübsches Gesicht alleine garantiert noch kein gutes Verhältnis. Ein gewisses Maß an Restvernunft sollte immer bestehen bleiben, um vor der Vermietung einen **Bonitäts-Check** durchzuführen.

Nur so lässt sich zuverlässig feststellen, ob es eine Diskrepanz zwischen der persönlichen Anmutung und den harten Fakten gibt, und wenn ja, wie groß sie ist.

#### Welche Rolle spielt die Selbstauskunft?

Einem Miet-Interessenten ein Formular zur Selbstauskunft vorzulegen, ist in jedem Fall eine gute Idee, um für spätere Konfliktsituationen die eigene Rechtsposition zu stärken. Stellen sich später Diskrepanzen zwischen den Angaben des Mieters und der Wahrheit heraus, lässt sich daraus ein Kündigungsgrund herleiten, wenn es zum Mietausfall oder anderen Problemen kommt.

**Ein wirksamer Schutz gegen Mietnomaden ist die Selbstauskunft allerdings nicht**, da Angehörige dieses Mietertyps ohnehin nicht auf ein langfristiges

Mietverhältnis spekulieren und das abrupte Ende bereits in ihren Masterplan eingebaut haben. **Daher sollten Sie in den Bonitäts-Check einigen Aufwand investieren.** Das ist in jedem Fall besser, als sich mit einem Mietnomaden eine Laus ins eigene Fell zu setzen, die sie nur schwer und unter hohem finanziellen Schaden wieder los werden.

Das hat noch einen weiteren Vorteil: Stellen sich beim Abgleich der erhobenen und selbst angegebenen Daten Differenzen heraus, weist das mit hoher Wahrscheinlichkeit auf einen potentiellen Mietnomaden hin.

#### Was gehört zu den Standardunterlagen bei Vermietung?

Besonders in Zusammenhang mit dem Schutz vor Mietnomaden ist eine Identitätsüberprüfung von grundsätzlicher Bedeutung. Sind der sympathische Bewerber oder die sympathische Bewerberin wirklich der oder die, für die er/sie sich ausgeben? Die Vorlage des **Personalausweises** sollte bei keinem Mieter-Check fehlen.

Ebenfalls eine Standardunterlage – zumindest bei Bewerbern im Angestelltenverhältnis – sind die letzten **Gehaltsabrechnungen**. Sie liefern Informationen darüber, ob der Miet-Aspirant sich die Wohnung überhaupt leisten kann und ob es sich tatsächlich um ein intaktes Arbeitnehmerverhältnis handelt.

Schwieriger wird es bei Freiberuflern und Selbständigen. Sie können zwar die Vorlage des letzten Jahresabschlusses verlangen, doch gibt es dabei zwei Probleme: Zum einen liefert der Abschluss nicht unbedingt aussagekräftige Informationen über die tatsächliche wirtschaftliche Situation des Bewerbers. Zum anderen kann sich seit dem letzten Abschluss vieles geändert haben.

Aussagekräftiger ist eine aktuelle **Schufa-Auskunft**, die Sie bei Angestellten, Freiberuflern und Selbständigen gleichermaßen verlangen sollten. Aus ihr können Sie ersehen, ob Mahnbescheide, eidesstattliche Versicherungen oder Vertragsverstöße vorliegen.

## Tipp 1

### Mietnomaden und Mietschulden: Wie Sie sich als Vermieter schützen können

#### Warum Datenbanken Schutzengel für Vermieter sind

Einen gewissen finanziellen Aufwand, der sich aber mehr als auszahlen kann, verursachen **zusätzliche Bonitätsabfragen** bei den Datenbanken renommierter privater Wirtschaftsauskunfteien wie **Creditreform oder Infoscore**. Das kann sich insbesondere bei der Vermietung an Selbständige lohnen. Hier erhalten Sie in der Regel detailliertere Informationen als durch die übliche Schufa-Abfrage.

Ein weiterer nützlicher Weg ist die Abfrage bei **Vermieterdatenbanken** wie beispielsweise

- Mietercheck oder
- DEMDA (Deutsche Mieter Datenbank)

Hier sind insbesondere bisher bekannte Mietnomaden gelistet, wobei Sie – wie vorhin erwähnt – selbst einen Beitrag leisten können, wenn Sie Ihren persönlichen Mietnomaden melden. In der Regel wird das durch eine kostenlose Abfrage honoriert.

#### Fragen Sie diejenigen, die es wissen müssen

Eine nicht zu unterschätzende Schutzmaßnahme gegen künftige Mietschulden ist ein informatives **Gespräch** mit dem vorigen, beziehungsweise **derzeitigen Vermieter**. Lassen Sie sich vom Bewerber dessen Kontaktdaten nennen.

Das nützt Ihnen auf zweifache Weise: Weigert der Interessent sich, sie herauszugeben, ist Vorsicht geboten. Erhalten Sie die Daten, können Sie sich durch ein kurzes Telefongespräch ein realistisches Bild über Ihren potentiellen neuen Mieter und die Gefahr eines drohenden Mietausfalls machen.

#### Was tun bei Mieter-Missbrauch in der Wohnung?

Ist das Kind bereits in den Brunnen gefallen – mit anderen Worten: haben Sie einen Mietnomaden in der Wohnung – ist guter Rat teuer, aber nicht unerreichbar. Wichtigste Basisstrategie: **schnell reagieren**. Geduldig auf Besserung zu hoffen, wirkt sich in der Regel zu Ihrem Nachteil aus.

- Bereits nach einem Monat Mietschulden sollten Sie eine **Abmahnung** versenden, die eine Zahlungsaufforderung mit einer Frist von zehn Tagen enthält.
- Lässt der Mieter die Frist verstreichen, oder bestehen **Mietrückstände von mindestens zwei Monaten**, können Sie die **fristlose Kündigung** aussprechen und die Räumung der Wohnung innerhalb von zwei Wochen verlangen.

Befindet sich der „Fuchs danach immer noch im Hühnerstall“, ist es höchste Zeit für die

#### ■ Räumungsklage

Auf diese Weise gelangen Sie in der kürzest möglichen Zeit zu einem verwertbaren Rechtstitel, um den säumigen Schuldner aus der Wohnung zu bekommen.

Leider ist das in vielen Fällen noch lange nicht das Ende des Dramas. Haben Sie es mit einem erfahrenen Mietnomaden zu tun, wird er alle Rechtsmittel und sonstige Kniffe anwenden, um noch über Monate hinweg die Wohnung zu nutzen.

## Tipp 1

### Mietnomaden und Mietschulden: Wie Sie sich als Vermieter schützen können

#### Warum eine Bonitätsprüfung wichtig ist

Um sich gegen hohe wirtschaftliche Schäden durch Mietausfälle oder missbräuchliche Nutzung der vermieteten Wohnung zu schützen, ist die **ausführliche und umfassende Bonitätsprüfung** des Bewerbers vor Abfassung des Mietvertrags unumgänglich. Nur so lässt sich verhindern,

unzuverlässige Mieter oder Mietnomaden in den Mietvertrag aufzunehmen und dann über viele Monate hinweg massive und ständig weiter anwachsende finanzielle Ausfälle hinnehmen zu müssen.

#### Wie Sie sich gegen Mietausfall absichern können

**Für Mietausfälle können Sie sich auch versichern.** Je nach Versicherung erhalten Sie wahlweise je nach Tarif **bis zwölf Monatsmieten** inklusive der Mietnebenkosten, wenn der Mieter die Wohnung nicht räumt und seiner Zahlungsverpflichtung nicht nachkommt. Und zwar ab Kündigung des Mietvertrags durch Sie als Vermieter (Beispiel der ARAG Versicherung).

Darüber hinaus gibt es zum Thema Schutz bei Vermietung weitere Versicherungs-Möglichkeiten wie z.B. den „**Wohnungs- und Grundstücks-Rechtsschutz**“, der

Anwaltskosten bei einer Räumungsklage und die Kosten für die Räumung sowie für die Einlagerung des Mietinventars übernimmt.

Ein seriöser und erfahrener Anbieter in diesem Bereich ist zum Beispiel die ARAG Versicherung mit Thomas Wirth, dem Leiter der Hauptgeschäftsstelle Nürnberg -Süd.

Mehr Infos zum Versicherungsschutz bei Vermietung erhalten Sie unter <https://www.arag-partner.de/gst-nuernberg-sued/> oder unter Telefon-Nummer: 0911/4777500.

## Tipp 2

### Was tun bei einer Zwangsversteigerung?

Arbeitslosigkeit, Krankheit und Scheidung sind die häufigsten Gründe, die zur Kündigung eines laufenden Immobilienkredits führen. Die Familieneinkünfte – die Grundlage für die Rückführung der Immobilienrückführung haben sich reduziert, sodass der vereinbarte Kapotaldienst nicht mehr bezahlt werden kann. Die Immobilienfinanzierung wird „notleidend“. Eine Kreditkündigung droht.

#### Warum Sie bei drohender Zwangsversteigerung professionelle Hilfe benötigen

In diesem Falle sollten Sie professionelle Hilfe suchen. Behilflich sein kann Ihnen in diesem Fall eine **Schuldnerberatung oder Anwaltskanzlei**, die sich auf Insolvenz- und Schuldnerberatung spezialisiert hat. In der Region Nürnberg hat sich die Kanzlei Heike Rothe dafür einen Namen gemacht und bereits viele Schuldner erfolgreich betreut.

Gemeinsam mit der finanzierenden Bank wird versucht, Lösungsmodelle zu erarbeiten, damit der **Erhalt der Immobilie gesichert** werden kann.



#### Wie Sie eine Zwangsversteigerung verhindern können

Sollte keine Lösung für den Erhalt der Immobilie gefunden werden können, sollte versucht werden, in **Verhandlungen** mit den **Grundpfandrechtsgläubiger** eine Zwangsversteigerung zu verhindern. Mit Hilfe eines zu beauftragenden Immobilienmaklers wie z.B. Immobilien Schaller sollte die Immobilie eingewertet werden und im Wege des **freihändigen Verkaufs** verwertet werden.

Der Vorteil für den Schuldner liegt vor allem darin, dass unnötige Kosten – das Zwangsversteigerungsverfahren betreffend – vermieden werden.

# Tipp 2

## Was tun bei einer Zwangsversteigerung?



### Welche Möglichkeiten gibt es, um den Erhalt Ihrer Immobilie zu sichern?

Viele Gläubiger gehen sehr häufig den Weg, eine **Zwangssicherungshypothek ins Grundbuch** einzutragen, um die geltend gemachte titulierte Forderung abzusichern. Vor allem Finanzämter bedienen sich dieser Möglichkeit. Auch mit den Inhabern von Zwangssicherungshypotheken sollte versucht werden im Wege von Zahlungsvereinbarungen eine Lösung gefunden zu werden.

### Warum Sie bei Gläubigern und Banken vorsichtig sein sollten

Es besteht kein Anlass vor dem Hintergrund der finanziellen Schieflage, die eigene Individualität auszugeben, und sich zum Objekt der Interessen des Gläubigers zu machen.

Es muss daher wohl überlegt sein, den Banken widerstandslos Folge zu leisten und eine Immobilie unter Inanspruchnahme einer mit Banken kooperierten Immobilienmaklern schnellstens zu verkaufen.

Sinnvoll ist es sicherlich in diesem Fall ein **unabhängiges Maklerbüro** wie Schaller Immobilien einzuschalten.

### Was tun, wenn sich Ihre Immobilie bereits im Zwangsversteigerungsverfahren befindet?

Sollte sich Ihre Immobilie bereits im Zwangsversteigerungsverfahren befinden, besteht trotzdem die Möglichkeit des **freihändigen Verkaufs**. Häufig wird im Wege des freihändigen Verkaufs ein **höherer Verkaufserlös** erzielt, als der ermittelte Verkehrswert im Wertgutachten des Zwangsversteigerungsverfahrens.

### Was ist das Ziel bei der Verwertung Ihrer Immobilie?

Ziel sollte es bei der Verwertung der Immobilie sein, **sämtliche Grundpfandrechtsgläubiger zu befriedigen** und unter Umständen einen **Übererlös** zu erzielen.

### Wer kann Ihnen bei einer Zwangsversteigerung weiterhelfen?

Hilfe in allen Bereichen rund um die Zwangsversteigerung einer Immobilie bekommen Sie u.a. von der renommierten Kanzlei Heike Rothe unter Tel. 0911/5700602, per Mail [info@rothe-schuldnerberatung.de](mailto:info@rothe-schuldnerberatung.de) oder informieren Sie sich auf der Webseite <https://rothe-schuldnerberatung.de/hp1/Schuldnerberatung-Rothe.htm>



# Tipp 3

## Wie Sie den richtigen Mieter finden und was Sie bei der Vermietung beachten sollten

### Worauf Sie unbedingt achten sollten

Wer ein Haus hat und es nicht selbst nutzen oder verkaufen möchte, kann sich mit einer Vermietung ein zusätzliches Einkommen verschaffen. Bietet man als privater Vermieter Immobilien auf dem Wohnungsmarkt an, sollte man sich jedoch mit den Grundregeln des Mietrechts auskennen.



### Wie findet man geeignete Mieter?

Kaum etwas ist beim Immobilie Vermieten schlimmer als unregelmäßig zahlende Mieter. Ähnlich problematisch sind Bewohner, die in dauerhafter Unordnung leben oder den Hausfrieden stören. Um das Risiko zu verringern, später mit derartigen Missständen zu tun zu haben, sollen private Vermieter von Immobilien **zuvor einige Erkundigungen**

**über die Interessenten** einholen. Inserieren Sie selbst in Ihrer Tageszeitung (Online-Anzeige und **klassische** Kleinanzeige im Immobilienteil) oder in einem Immobilienportal. Vereinbaren Sie am besten mit jedem Kandidaten einen **separaten Besichtigungstermin**. So können Sie ihn sich genauer anschauen und ihn besser einschätzen.

### Was Sie von Ihrem Mieter verlangen sollten

- Selbstauskunft vom Mietinteressenten
- Schufa-Selbstauskunft des Mieters
- Die letzten 3 Gehaltsnachweise
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des Vorvermieters (nach Möglichkeit)
- Kautions- oder Bürgschaft
- Absicherung gegen Mietausfälle und Streit mit dem Mieter

Auch wenn die **schriftliche Selbstauskunft** keine gesetzliche Vorgabe ist, füllen die meisten Wohnungsbewerber sie freiwillig aus, um ihre Chancen auf dem Wohnungsmarkt zu erhöhen. Als Vermieter haben Sie außerdem das Recht, nach ihrer **Einkommenssituation** zu fragen und in Erfahrung zu bringen, wie viele Personen in der betreffenden Wohnung leben werden. Macht der Bewerber diesbezüglich falsche Angaben, können Sie ihm fristlos kündigen. Die **Schufa-Auskunft** verrät Ihnen, wie es tatsächlich um seine Bonität bestellt ist. Darüber hinaus sollten Sie sich unbedingt eine **Mietschuldenfreiheitsbescheinigung** des Noch-Vermieters zeigen lassen. Auf der ganz sicheren Seite sind Sie, wenn Sie sich den **Arbeitsvertrag oder die letzten drei Gehaltsnachweise** vorlegen lassen.

## Tipp 3

### Wie Sie den richtigen Mieter finden und was Sie bei der Vermietung beachten sollten

#### Was Sie von Ihrem Mieter verlangen sollten

Haben Sie sich dann für einen Bewerber entschieden und kommt es zur Unterzeichnung des Mietvertrages, lassen Sie sich von Ihrem neuen Mieter **drei Nettokaltmieten als Kaution** bezahlen. Diese ist sofort nach Unterzeichnung fällig und wird auf einem **separaten Konto** angelegt. Die **Einmalzahlung der Kaution** empfiehlt sich, der Mieter hat jedoch das Recht die Zahlung in **drei gleich hohen Monatsraten** zu vereinbaren. Eine andere Möglichkeit ist die

**Mietbürgschaft (Mietkautionsversicherung).** Vermieten Sie am besten nur an Personen, die langfristig in Ihrem Objekt wohnen bleiben. Das spart Kosten und Zeit. Befristete Mietverträge sind nur dann eine gute Lösung, wenn Sie die Wohnung danach selbst nutzen möchten (Eigenbedarf). Haben Sie ohnehin einen guten Makler an der Hand, müssen Sie die genannten Immobilien-vermieteten-Tipps nicht selbst umsetzen.

#### Welche Versicherungen sollte der Vermieter unbedingt abschließen?

Auch wenn **Rechtsschutzversicherungen** für vermietende Hauseigentümer nicht gerade kostengünstig sind, ist es ratsam, dennoch eine solche abzuschließen. Denn kommt es zum Rechtsstreit mit dem Mieter, können Sie sich mit einer solchen Versicherung die teuren Rechtsanwalts- und Prozesskosten sparen. **Mietausfallversicherungen** leisten, wenn der neue Mieter seiner Zahlungsverpflichtung nicht oder nicht regelmäßig nachkommt. Es empfiehlt sich

jedoch, sich vor der Unterzeichnung einer solchen Versicherung die Konditionen genau durchzulesen. Denn oft sind **Sperrfristen und andere Einschränkungen** enthalten. Verzichten Sie auf diese Versicherung, haben Sie später immerhin noch die Möglichkeit, Ihrem Mieter **fristlos zu kündigen**, wenn er mit mehr als zwei Monatsmieten im Rückstand ist.

#### Wie hoch sollte die Miete sein?

Die Miethöhe spielt vor allem für die Vermietbarkeit des Hauses und Ihre Rendite eine Rolle. Bieten Sie die in Ihrem Haus vorhandenen Wohnungen zu teuer an, müssen Sie mit Leerstand rechnen. Zu niedrige Mieten wiederum schmälern Ihre Rendite. Orientieren Sie sich am besten an der für den Standort des Hauses geltenden **ortsüblichen**

**Vergleichsmiete:** Bei Neuvermietungen darf der Mietpreis **höchstens 10 Prozent darüber** liegen. Unterste Grenze sind 3 %. Denken Sie bei der Festsetzung der Miethöhe auch an die **Nebenkosten**. Dazu legen Sie einfach die letzte Abrechnung zugrunde und rechnen die jährlich anfallende Grundsteuer hinzu.

#### Wie erhöht man die Miete?

Da Mieterhöhungen der Zustimmung des Mieters bedürfen, müssen Erhöhungen nach Vereinbarung im Mietvertrag festgehalten sein. Mit seiner Unterschrift stimmt der Wohnungsbewerber diesen grundsätzlich zu. Andere Optionen sind die **Index- und Staffelmiete**. Index-Mieten sind an die Erhöhung der Lebenshaltungskosten gekoppelt und müssen jeweils **mindestens ein Jahr lang** in derselben Höhe bestehen bleiben. Bei der Staffelmiete legen

Sie im Mietvertrag fest, wann die Mieterhöhung erfolgt und welchen Umfang sie hat. Aber auch bei dieser dürfen Sie frühestens nach einem Jahr und zu speziellen Anlässen (Modernisierung, Betriebskosten-Anpassung) eine Mietpreiserhöhung durchführen. In allen Fällen gilt die **ortsübliche Vergleichsmiete als Maßstab**. Schreiben, die Mietpreis-Änderungen beinhalten, werden am Anfang des übernächsten Monats rechtswirksam.

## Tipp 4

### Was Sie bei einem Mietvertrag beachten sollten

#### Worauf Sie beim Mietvertrag unbedingt achten sollten

Wenn Sie den geeigneten Mieter für Ihr Haus oder Ihre Wohnung gefunden haben, müssen Sie einen Mietvertrag abschließen. So werden neben der Miethöhe und Kautions auch die Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter genau definiert.



#### Was Sie bei Muster-Mietverträgen beachten sollten

Bei einem Mietvertrag verwenden Vermieter häufig einen Muster-Vordruck aus dem Internet. Doch Vorsicht, denn dieser Vordruck kann nicht nur veraltete Klauseln enthalten, die heute ungültig sind und nicht der aktuellen

Gesetzeslage entsprechen. So können darin auch ungültige Klauseln enthalten sein, die für Sie als Vermieter kostspielige Folgen haben.

#### Woher Sie einen aktuellen und rechtskonformen Mietvertrag bekommen

Um einen aktuell gültig, rechtskonformen Mietvertrag zu erhalten, empfehlen wir z.B. die **Muster-Mietverträge des Grund- und Hausbesitzerverein Nürnberg und Umgebung e.V.**

Auf dessen Website können Sie sich den für Sie passenden Mietvertrag in Papierform oder als Download besorgen.

Nutzen Sie dazu einfach diesen Link:

<https://www.hausundgrund-nuernberg.de/online-shop/mietverträge.html>

#### Worauf ist bei der Mietkaution zu achten?

- Eine Kautions dient dem Vermieter als Sicherheit für eventuelle Schäden in der Mietwohnung.
- Als Vermieter dürfen Sie höchstens 3 Kaltmieten verlangen.
- Der Mieter darf die Kautions in 3 Raten zahlen.
- Die Mietkaution muss vom Vermieter getrennt von seinem Vermögen angelegt werden.
- Aufgelaufene Zinsen werden dem Mieter gutgeschrieben.
- Als Vermieter müssen Sie spätestens 6 Monate nach Auszug des Mieters die Kautions zurückbezahlen.

## Tipp 5

### Wie müssen Sie Mieteinnahmen versteuern und wie können Sie Steuern sparen?

#### Welche Steuern müssen Vermieter bezahlen?

Die Höhe der von Ihnen ans Finanzamt abzuführenden Einkommenssteuer richtet sich danach, ob Sie durch das Vermieten einen Gewinn oder einen Verlust erzielen und wie hoch dieser ist. Sammeln Sie alle dafür erforderlichen Belege und halten Sie alle mit der Vermietung Ihres Hauses zusammenhängenden Einnahmen und Ausgaben genau fest.

Als Einnahmen gelten nur die jeweiligen **Nettokaltmieten ohne Nebenkosten**. Ausgaben sind beispielsweise **Grundsteuer** und die nicht auf den Mieter umlegbaren Nebenkosten. Übrigens: **Rücklagen für spätere Modernisierungen und Instandhaltungen gelten nicht als Ausgaben**.

Sie tragen einmal jährlich alle Posten in das **Formular Anlage V (Vermietung und Verpachtung)** ein und reichen sie zusammen mit den anderen Unterlagen Ihrer Steuererklärung und den erforderlichen Belegen bei der Steuerbehörde ein.

#### Immobilien vermieten: Steuern sparen

Als Vermieter haben Sie die Möglichkeit, bei Ihrer jährlichen Einkommenssteuererklärung weitere **Steuervorteile** in Anspruch zu nehmen. Die Kosten für die Anschaffung der Immobilie dürfen **50 Jahre lang mit jährlich 2 % des Immobilienwerts abgeschrieben werden**. Als Gebäudewert gilt der Kaufpreis ohne Grundstücksanteil. Für Häuser, die vor 1925 erbaut wurden, liegt der AfA-Satz bei 2,5 %. Vermieten Sie das Objekt möbliert oder teilmöbliert, lässt sich das Mobiliar **10 Jahre** lang abschreiben.

##### Steuermindernd wirken sich aus:

- durchgeführte Reparaturen und Modernisierungen
- Versicherungsprämien
- Grundsteuer
- Darlehenszinsen



- Ein Gewinn aus der Vermietung erhöht die von Ihnen zu zahlende Einkommenssteuer
  - Ein Verlust wird mit Ihrem Einkommen verrechnet
- Sonderregelungen gelten für leerstehende Immobilien und die Vermietung an Unternehmer oder enge Familienmitglieder.

##### und die Kosten für die/den:

- Müllentsorgung
- Entwässerung
- Gartenpflege
- Vermarktung der Wohnung (Anzeigenkosten)
- Hausmeister
- Rechtsanwalt
- Steuerberater
- Makler
- Kontoführung
- Wohnungsleerstand
- Fahrten in Bezug auf die Wohnung

Verwalten Sie Ihr Haus selbst, können Sie noch zusätzlich Kosten für Telefon, Porto und Schreibmaterialien geltend machen.