

Checkliste „Werbungskosten bei Mieteinkünften“

Diese Checkliste nennt Ihnen die wichtigsten Ausgaben-Positionen, die Sie als Vermieter bei Ihren Mieteinkünften Steuer sparend besetzen können – und außerdem auch die Zeilen der Anlage V zu Ihrer Einkommensteuererklärung 2003, in die Sie Ihre jeweiligen Ausgaben eintragen.

Ausgaben-Position	Zeile in der Anlage V	Betrag	Belege liegen vor
Abschreibung (AfA) der Gebäudekosten (lineare AfA, degressive AfA, Sonder-AfA, erhöhte AfA)	Zeilen 34-39 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Abstandszahlungen, die an die Mieter gezahlt werden, damit das Objekt vorzeitig geräumt wird und es anschließend erneut vermietet werden kann.	Zeile 55 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Abstandszahlungen, die an die Mieter gezahlt werden, damit eine umfangreiche Renovierung und Modernisierung durchgeführt werden kann, sofern anschließend erneut vermietet wird.	Zeile 55 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Die Abschlussgebühr für einen Bausparvertrag ist als Werbungskosten abzugsfähig, wenn Sie das Bauspardarlehen zur Finanzierung des vermieteten Objekts verwenden wollen.	Zeile 41 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Beseitigung von Baumängeln, die nach Fertigstellung des Gebäudes und nach Ablauf der Gewährleistungsfristen auftreten. Das Finanzamt kontrolliert streng und verlangt in aller Regel Nachweise, dass die Mängel tatsächlich erst nach Fertigstellung des Gebäudes entstanden sind.	Zeile 55 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Betriebskosten	Zeilen 49-54 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Büromaterial, das für die Verwaltung der Mietobjekte benötigt wird. Dazu gehören beispielsweise Papier, Briefumschläge, Porto und Schreibmaterial.	Zeile 55 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Disagio in marktüblicher Höhe (bis zu 10% der Darlehenssumme)	Zeile 40 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Erbbauzinsen	Zeile 42 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Erhaltungsaufwand	Zeilen 43-44 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Erschließungs- und Ergänzungsbeiträge, die Sie für die Erneuerung oder Erweiterung der öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Wasser, Strom, Gas und Fernwärme beziehungsweise für die Erneuerung oder Erweiterung der Kanalisation oder Kläranlage an Ihre Stadt oder Gemeinde zahlen müssen, zählen zum Erhaltungsaufwand. Diese Kosten können Sie sofort als Werbungskosten abziehen. Das gilt auch bei Aufwendungen für den Anschluss an die Kanalisation als Ersatz für eine Sickergrube.	Zeile 50 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Fachliteratur, wenn sich aus den Publikationen ein eindeutiger Zusammenhang mit Ihren Vermietungseinkünften erkennen lässt. Abzugsfähig sind beispielsweise die Abo-Gebühren für den Immobilien-Berater.	Zeile 55 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Fahrtkosten, die Sie aufwenden, um Häuser und Grundstücke zu besichtigen, das Sie kaufen (0,30 € je gefahrenem Kilometer).	Zeile 55 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Feuer- und Gebäudeversicherung	Zeile 52 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Gartenanlagen, sofern der Mieter die Anlagen mitnutzen darf, sind unabhängig vom Gebäude auf eine Nutzungsdauer von 10 Jahren gleichmäßig zu verteilen. Sie ziehen also einen linearen AfA-Betrag für den Garten als Werbungskosten ab.	Zeile 55 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Ausgaben-Position	Zeile in der Anlage V	Betrag	Belege liegen vor	
Geldbeschaffungskosten (Schätzgebühren, Gebühren für Ausfallbürgschaften, Gebühren für die Vermittlung eines Darlehens, Bereitstellungszinsen, Notarkosten und Gerichtskosten für die Bestellung von Hypotheken und Grundschulden, Rechts- und Beratungskosten für den Steuerberater zur Durchführung der Finanzierung, Kosten einer Umschuldung, sämtliche sonst entstandenen Kreditgebühren).	Zeile 41 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Gemeinschaftsantenne, sofern es sich um eine Erneuerung handelt.	Zeilen 43-44 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Geringwertige Wirtschaftsgüter. Das sind Kosten, die Sie beispielsweise für Möbel in der Mieterwohnung haben. Übersteigen die Anschaffungskosten für den einzelnen Gegenstand den Betrag von 410 € nicht, setzen Sie die Kosten einfach im Jahr der Anschaffung voll ab. Wichtig: Die Grenze von 410 € gilt immer ohne Umsatzsteuer.	Zeile 55 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Geschirrpülmaschine für die Mieterwohnung. Liegen die Anschaffungskosten über der 410 €-Grenze für geringwertige Wirtschaftsgüter (ohne Umsatzsteuer), ist nur die Verteilung über die Nutzungsdauer möglich. Die voraussichtliche Nutzungsdauer von Elektrogeräten beträgt im Allgemeinen 8 Jahre.	Zeile 55 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Gutachterkosten, die Ihnen entstehen, weil Sie Art und Umfang erforderlicher Reparaturarbeiten feststellen wollen.	Zeilen 43-44 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Gutachterkosten, die Ihnen entstehen, weil Sie den Beleihungswert des Grundstücks feststellen wollen.	Zeile 44 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Gutachterkosten, die Ihnen entstehen, weil Sie ein Mietgutachten benötigen.	Zeile 55 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Haftpflichtversicherung	Zeile 52 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Hausbeleuchtung (gemäß Zählerstand bzw. pauschal 40-60 Euro pro Jahr)	Zeile 50 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Hausmeister	Zeile 53 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Hausratversicherung für mitvermietete Einrichtungsgegenstände	Zeile 52 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Hausverwaltung	Zeile 54 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Inserate in Zeitschriften, weil Sie einen Mieter für die Immobilie suchen.	Zeile 55 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Instandhaltungsrücklage, soweit sie vom Verwalter einer Eigentumswohnanlage für eine Renovierung der Anlage verwendet wird.	Zeilen 43-44 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Kabelanschluss, sofern Ihnen die Kosten entstehen, weil Sie die bereits vorhandene Antenne ersetzen wollen.	Zeilen 43-44 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Kontoführungsgebühren, die mit der Zahlungsabwicklung der Immobilie zusammenhängen. Sofern Sie keine höheren Kosten nachweisen können, erkennt das Finanzamt normalerweise eine Pauschale von 16 € jährlich an.	Zeile 55 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Kosten eines Einbauschranks für das Mietobjekt. Setzen Sie die Kosten im Wege der Abschreibung ab. Legen Sie bei Möbelstücken eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 13 Jahren zugrunde. Wichtig: Das gilt nur, wenn die Anschaffungskosten für den einzelnen Gegenstand den Betrag von 410 € (ohne Umsatzsteuer) übersteigen und deshalb kein „geringwertiges Wirtschaftsgut“ vorliegt.	Zeile 55 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Ausgaben-Position	Zeile in der Anlage V	Betrag	Belege liegen vor	
Kosten, die Ihnen trotz selbst durchgeführter Reparaturarbeiten entstehen. Dazu gehören beispielsweise Materialkosten. Genauso sind aber auch Telefonoder Reisekosten sowie Ausgaben für Büromaterial und Werkzeuge abzugsfähig. Sie können nur die entstandenen Kosten abziehen. Der Wert der eigenen Arbeitsleistung bleibt unberücksichtigt.	Zeilen 43-44 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Maklercourtage, die Sie als Vermieter als Provision zahlen, weil Sie den Makler beauftragt haben, einen neuen Mieter zu suchen.	Zeile 55 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mithilfe von Angehörigen, sofern sie entgeltlich erfolgt und wie unter fremden Dritten üblich vereinbart und abgewickelt wird.	Zeile 55 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Möbel, wenn die Anschaffungskosten unter der 410 €-Grenze (ohne Umsatzsteuer) liegen.	Zeile 55 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Notarkosten für einen Kaufvertrag, mit dem Sie ein unbebautes Grundstück kaufen.	Zeile 55 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Notarkosten, die Ihnen im Zusammenhang mit der Geldbeschaffung entstehen (z. B. Notarkosten für die Eintragung einer Grundschuld).	Zeile 41 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Prozesskosten (Anwalts- und Gerichtskosten), weil Sie sich mit Handwerkern streiten, ob Erhaltungsarbeiten an der Immobilie ordnungsgemäß durchgeführt worden sind.	Zeilen 43-44 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Prozesskosten (Anwalts- und Gerichtskosten), weil Sie sich mit Ihrem Mieter über die Miethöhe streiten.	Zeile 55 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Prozesskosten (Anwalts- und Gerichtskosten), weil Sie sich mit Ihrem Mieter über die Räumung der Wohnung streiten. Das gilt nur, wenn Sie das Objekt anschließend wieder vermieten wollen.	Zeile 55 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Prozesskosten (Anwalts- und Gerichtskosten), weil Sie sich mit Ihrem Mieter über rückständige Mieten streiten.	Zeile 55 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Reinigung des Heizöltanks.	Zeile 51 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Reisekosten zu Ihrer Bank (0,30 € je gefahrenem Kilometer).	Zeile 41 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Reisekosten zum Mietobjekt. Das gilt sowohl für Fahrten, weil Sie einen neuen Mietvertrag abschließen wollen als auch für Fahrten, weil Sie Reparaturen am Haus vornehmen wollen. Vergessen Sie auch nicht die Fahrten, die Sie unternehmen, weil Sie mit Handwerkern sprechen müssen. Setzen Sie 0,30 € je gefahrenem Kilometer ab.	Zeilen 44-46, 55 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Reisekosten bei Teilnahme an einer Eigentümerversammlung im Fall einer vermieteten Eigentumswohnung (0,30 € je gefahrenem Kilometer).	Zeile 54 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Reparaturkosten für das Dach.	Zeilen 43-44 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Schönheitsreparaturen, die der Mieter bezahlt, wenn Sie ihm die Kosten teilweise erstatten. Nur der von Ihnen gezahlte Betrag ist abzugsfähig.	Zeilen 43-44 €	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Ausgaben-Position	Zeile in der Anlage V	Betrag	Belege liegen vor
Schönheitsreparaturen, sofern Sie die Kosten in der Mietwohnung aufwenden und selbst bezahlen. Soweit Ihnen der Mieter die Kosten ganz oder teilweise erstattet, gehört dessen Erstattung zu den steuerpflichtigen Einnahmen.	Zeilen 43-44 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Schornsteinfegergebühren	Zeile 52 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Schuldzinsen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Mietobjekt stehen (Hypothekenzinsen, Bausparzinsen, Zinsen für Baudarlehen, Zinsen für private Darlehen).	Zeile 40 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Steuerberatungskosten, soweit sie auf Ihre Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung entfallen.	Zeile 55 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Telefonkosten mit dem entsprechenden Anteil, der mit den Mieteinkünften zusammenhängt.	Zeile 55 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Telefonkosten einschließlich anteiliger Grundgebühr, um die Kredite für die Immobilie auszuhandeln.	Zeile 41 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Treppenreinigung	Zeile 53 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Beiträge für die Sach- und Haftpflichtversicherungen für Schäden, die während der Bauzeit eintreten. Beispiel: Bauwesenversicherung.	Zeile 52 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Beiträge für Versicherungen, soweit sie sich auf das Mietobjekt beziehen (hierzu gehören insbesondere die Beiträge für die Gebäudeversicherung gegen Feuer, Wasser und Sturm, die Glasbruchversicherung und die Gebäude-Haftpflichtversicherung).	Zeile 52 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Warmwasserkosten	Zeile 51 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Wartung der Heizung	Zeile 51 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Wassergeld (Abwasser)	Zeile 51 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Zwangsvollstreckungskosten (z. B. Vollstreckung aus Zahlungs- und Räumungsurteilen).	Zeile 55 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Kosten für die Herstellung von Zwischenwänden.	Zeilen 43-44 €	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein