

# Haus & Grund Akademie

## Aktuelles Steuerrecht für Eigentümer und Verwalter



**28. Oktober 2015**



→ Steuerberatung    → Wirtschaftsprüfung    → Rechtsberatung    → Unternehmensberatung

- 1 Fahrten zum Mietobjekt als Werbungskosten**
- 2 Ertragsteuerliche Behandlung Blockheizkraftwerke**
- 3 Aufwendungen für die Erneuerung einer Einbauküche in einer vermieteten Wohnung**

# Fahrten zum Mietobjekt als Werbungskosten



## Konkrete Beispiele für Fahrten

- ✓ Besichtigung bei Leerstand
- ✓ Besprechung mit Wohnungssuchenden
- ✓ Führung von Mietinteressenten durch die Wohnung
- ✓ Durchführung allgemeiner Kontrollbesuche
- ✓ Wahrnehmung allgemeiner Verwaltungsaufgaben
- ✓ Änderung oder zum Abschluss von Mietverträgen
- ✓ Verhandlung mit Mietern über deren Beschwerden
- ✓ Verhandlung und Besprechung mit Behörden
- ✓ Teilnahme an Eigentümerversammlungen
- ✓ Besichtigung von Schäden
- ✓ Absprache mit Firmen, die Reparaturmaßnahmen durchführen
- ✓ Überwachung von Reparaturmaßnahmen
- ✓ eigenen Durchführung von (kleineren) Reparaturen
- ✓ eigenen Durchführung von Schönheitsreparaturen bei einem Mieterwechsel
- ✓ Ablesung der Strom- und Wasserzählerstände
- ✓ Durchführung von Reinigungsarbeiten
- ✓ Pflege des Grundstücks einschließlich möglicher Gartenarbeiten oder Durchführung von Aufräumarbeiten auf dem Grundstück („Frühjahrsputz“) bzw.
- ✓ „Winterfestmachung“ des Objekts nebst seiner Außenanlagen (Abstellen von Wasseranschlüssen).
- ✓ Fahrten zum Steuerberater

# Fahrten zum Mietobjekt als Werbungskosten



**Die objektive Beweislast (Feststellungslast) dafür, dass die Fahrten zum vermieteten Objekt Werbungskosten sind, trägt – wie bei allen anderen Werbungskosten auch – der Steuerpflichtige. Er muss anhand objektiver Merkmale nachweisen oder anhand von Unterlagen glaubhaft darlegen, dass die Fahrten durch die Vermietungstätigkeit veranlasst worden sind.**

Es bietet sich eine Einzelaufstellung der durchgeführten Fahrten an, da diese leicht nachprüfbar ist.

Diese Aufstellung sollte beispielsweise folgende Angaben beinhalten:

- ✓ Datum,
- ✓ Zweck der Fahrt,
- ✓ Dauer der Reise und die
- ✓ konkret durchgeführte Betreuungs- bzw. Verwaltungsmaßnahme.

**Immer unter Berücksichtigung der allgemeinen Lebenserfahrung!**

(z.B. Verwandte im Mietobjekt, Größe des Mietobjektes, Entfernung zum Wohnort, Beschäftigung Dritter)

# Fahrten zum Mietobjekt als Werbungskosten

## Höhe der berücksichtigungsfähigen Fahrtkosten

- Sind die Fahraufwendungen dem Grunde nach der Vermietungstätigkeit zuzuordnen, stellt sich die Frage, in welcher Höhe sie abzugsfähig sind. Zwei Varianten sind denkbar: Entweder es erfolgt
  - lediglich eine Berücksichtigung der Fahrtkosten für jeden vollen Entfernungskilometer (= einfache Strecke) in Höhe von 0,30 € oder
  - nach Reisekostengrundsätzen eine volle Erstattung der Kosten bzw. für jeden gefahrenen Kilometer können pauschal 0,30 € angesetzt werden.

## Verpflegungsmehraufwand

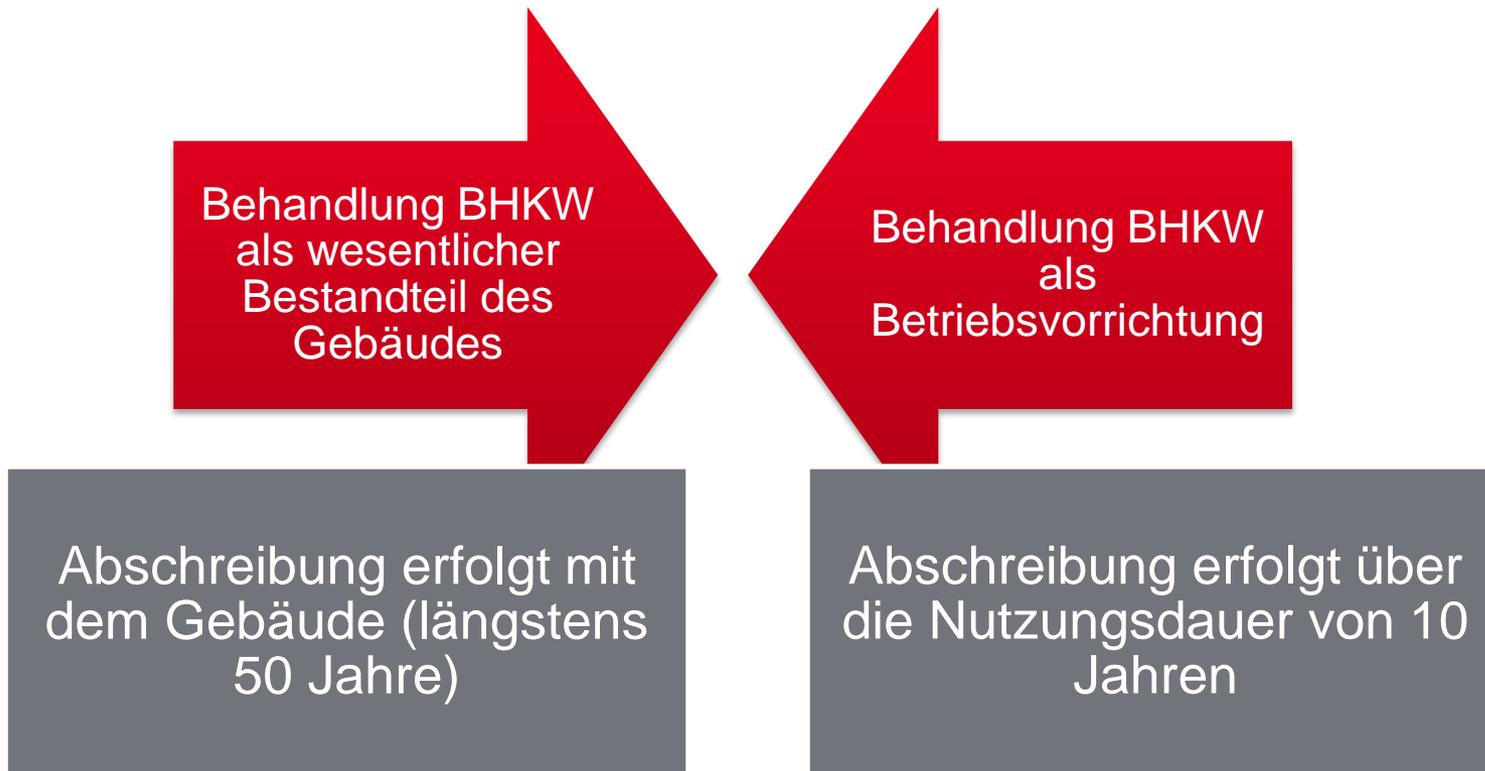
- Bei einer Abwesenheit von mehr als acht Stunden kann ein Betrag von 12 € geltend gemacht werden.
- Bei einer Abwesenheit von mehr als 24 Stunden kann ein Betrag von 24 € geltend gemacht werden.
- Für einen An- und Abreisetag unabhängig von der Abwesenheitsdauer bei einer Zwischenübernachtung eine Pauschale von 12 €.

# Agenda



- 1 Fahrten zum Mietobjekt als Werbungskosten**
- 2 Ertragsteuerliche Behandlung Blockheizkraftwerke**
- 3 Aufwendungen für die Erneuerung einer Einbauküche in einer vermieteten Wohnung**

# Ertragsteuerliche Behandlung Blockheizkraftwerke



**Vertrauensschutz für alle vor dem 31.12.2015 angeschafften, hergestellten oder verbindlich bestellten BHKW. → Wahlrecht für den Veranlagungszeitraum 2015**

# Agenda

- 1** Fahrten zum Mietobjekt als Werbungskosten
- 2** Ertragsteuerliche Behandlung Blockheizkraftwerke
- 3** Aufwendungen für die Erneuerung einer Einbauküche in einer vermieteten Wohnung

# Aufwendungen für die Erneuerung einer Einbauküche



## Die Aufwendungen sind wie folgt zu beurteilen:

- ✓ Die Aufwendungen für die **Spüle und den Herd** stellen **sofort abzugsfähige Erhaltungsaufwendungen** dar, da sie vorhandene (unselbstständige) Gebäudebestandteile ersetzen.
- ✓ Die Aufwendungen für die **austauschbaren Elektrogeräte** (Kühlschränke, Dunstabzugshauben) sowie die **Einbaumöbel** stellen **Anschaffungskosten** dar, die als AfA über die **betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer** (in der Regel 10 Jahre) als Werbungskosten berücksichtigen sind.

Vielen Dank ...



... für Ihr Interesse!



**ECOVIS WWS Steuerberatungs GmbH**

**Niederlassung: Leipzig**

**Frau Nicole Steffek, Steuerberaterin**

Adresse: Zimmerstraße 3  
04109 Leipzig

Tel.: 0341 96400 0

Fax: 0341 96400 20

E-Mail: [nicole.steffek@ecovis.com](mailto:nicole.steffek@ecovis.com)

Internet: [www.ecovis.com/leipzig](http://www.ecovis.com/leipzig)