

Experten-Rat

Das Finanzamt kassiert mit



Christina Georgiadis von der Vereinigten Lohnsteuerhilfe e.V. (VLH)

Laut Einkommensteuergesetz entsteht auch bei Vermietung eines Zimmers ein Einkommen aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG). Die Mieteinnahmen müssen in der Steuererklärung auf dem dafür vorgesehenen Formular (Anlage V) eingetragen werden.

Freigrenzen Wer dauerhaft ein Zimmer vermietet und innerhalb eines Jahres nicht mehr als 410 Euro einnimmt (abzüglich der Ausgaben), der muss keine Einkommensteuern dafür zahlen. Ab 820 Euro wird der gesamte Betrag zum normalen persönlichen Steuersatz versteuert. Wer mehr als 410 Euro, aber weniger als 820 Euro im Jahr kassiert, wird ermäßigt besteuert. Von der Umsatzsteuer befreit sind Sie, wenn Sie dauerhaft vermieten. Bei kurzfristiger Vermietung nur, wenn Sie weniger als 17.500 Euro pro Jahr einnehmen.

Werbungskosten Ausgaben, die in einem direkten Zusammenhang mit der Vermietung stehen, sind steuerlich absetzbar, z.B. Reinigungskosten vor und nach der Vermietung, Kosten eines Inserats u.Ä. Bei einem möblierten Zimmer werden Möbel, die teurer sind als 800 Euro, über mehrere Jahre abgeschrieben. Gibt ein Vermieter Werbungskosten an, muss er die entsprechenden Belege als Nachweis aufbewahren, falls das Finanzamt die Angaben in der Steuererklärung prüfen will.



Neue Karriere als Vermieter: Hier ist jetzt Platz für Mitbewohner!

Zimmer frei!

Leeres Nest? Nein danke! Ist der Nachwuchs aus dem Haus, überlegen viele Eltern, den frei gewordenen Raum zu vermieten. Die wichtigsten Fragen & Antworten dazu.

Der Nachwuchs hat das Nest verlassen, das Haus kommt Ihnen ganz leer und still vor? Vielleicht ist jetzt Zeit, sich einen neuen Mitbewohner zu holen. Bevor Sie neu ins Vermieter-Geschäft einsteigen, sollten Sie aber die wichtigsten Regeln und Fallstricke kennen.

Möbliert oder leer? Ist das Kind nur für ein Jahr als Au-pair unterwegs, ist die Antwort eigentlich klar: Sie wollen das Zimmer so, wie es ist, vermieten. Einmal ausmisten und die persönlichen Dinge in Kisten verpacken genügt. Die Möbel bleiben einfach stehen. Natürlich können Sie den Raum auch teilweise möblieren. Wichtig: Als Vermieter sind Sie verpflichtet, die bereitgestellten Möbel instand zu halten. Einen entscheidenden Unterschied macht die Möblierung bei der Kündigungsfrist aus. Ein unmöbliertes Zimmer fällt unter die normale gesetzliche Regelung, sprich: mindestens drei Monate. Ausnahme: Das Zimmer wird nur zum „vorübergehenden Gebrauch“ vermietet; das geht allerdings maximal für ein Jahr. Dann können Sie kürzere Fristen vereinbaren. Ist der Raum zumindest überwiegend möbliert, gilt für beide Seiten nur eine sehr kurze Kündigungsfrist von zwei Wochen.

Kurz- oder langfristig? Ist ein Eigenbedarf absehbar, zum Beispiel, weil das Kind von einem Auslandsaufenthalt wiederkommt, dürfen Sie ein Zimmer auch befristet vermieten. Ist der Raum möbliert, können Sie entscheiden, ob Sie lieber öfter neue Leute um sich haben und deshalb nur kurzfristig vermieten wollen oder eher dauerhaft. Vorsicht allerdings: Das Zimmer darf nicht in eine Ferienwohnung umgewandelt werden, das wäre eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung und ist in manchen Städten ganz verboten. „Erkundigen Sie sich deshalb bei Ihrer Kommune und vermieten Sie im Zweifelsfall für mindestens zwei Monate. Dann geht die Rechtsprechung in der Regel nicht von einer Zweckentfremdung aus“, empfiehlt Rechtsanwalt Christopher Wolf vom Vermietersverein e.V.

Was muss man bieten? Ein Festnetztelefon ist eher nicht mehr notwendig, ein Internetzugang dagegen schon. Es empfiehlt sich, in Bezug auf die Schnelligkeit und Stabilität der Verbindung ehrlich zu sein. Andernfalls ist der (junge) Mieter schnell wieder weg. Natürlich braucht der Mitbewohner Zugang zu einem Bad mit Dusche und einer Küche, das Zimmer muss beheizt und abschließbar sein.

Wie berechnen sich die Nebenkosten? „Als einer der wenigen Ausnahmefälle im Mietrecht darf ein einzelnes Zimmer mit einer sogenannten Warmmiete vergeben werden. Damit sind sämtliche Nebenkosten wie Heizung, Wasser, Strom oder Internet abgegolten, ohne dass Sie im Nachhinein exakt abrechnen müssen“, so Christopher Wolf.

Gilt die Mietpreisbremse? Wenn sie in Ihrer Wohngegend grundsätzlich gilt, dann nur für leere Räume, die regulär vermietet sind. „Erhebliche Probleme macht bei einzelnen Zimmern aber die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, die um maximal zehn Prozent überschritten werden darf“, sagt Rechtsanwalt Wolf.

So viel kostet ein Studentenzimmer

