

Wenn Sie zum ersten Mal eine Immobilie vermieten, brauche ich folgende Unterlagen von Ihnen:

Kopien der Verträge und Rechnungen reichen aus

A. Anschaffungskosten/Herstellungskosten

- Zusammenstellung der Aufwendungen für die Suche und Besichtigung dieses Objekts
- Rechnung für Beratungskosten zum Kaufvertrag, Wertermittlungsgutachten
- Notarieller Kaufvertrag
- Rechnungen Notar
- Rechnung Makler
- Rechnungen Registergericht über alle Eintragungen
- Grunderwerbsteuerbescheid (oder Höhe der Grunderwerbsteuer)
- Sachverständigengutachten für die Kaufpreisaufteilung und Rechnung hierzu
- Bau- und Architektenrechnungen für nachträgliche Umbauten, Renovierung, Einbauten wie z.B. Küche
- Bei selbsterstellten Objekten: Bau- und Architektenrechnungen, Anliegerbeiträge, Erschließungsgebühren, Kanalanschlussgebühren, Hausanschlusskosten
- Mietverträge (ja, in der Tat, den wollen die meisten Finanzämter haben, es reichen in der Regel die ersten Seiten, aus denen die Höhe der Miete und Nebenkosten sowie die Größe der Wohnung hervorgehen)
- Einige der oben genannten Ausgaben werden gesondert auf eine kürzere Laufzeit abgeschrieben (zB Küche) oder es handelt sich um Finanzierungskosten, darum kümmere ich mich.
- Sollte eine Kaufpreisaufteilung des Gesamtkaufpreises zwischen Grund und Boden und dem Gebäude nicht im Kaufvertrag vorgenommen worden sein und haben Sie auch kein Sachverständigengutachten über eine solche Aufteilung, sprechen Sie mich bitte an.
- Den Gesamtkaufpreis ermittle ich, indem ich alle Anschaffungskosten/Herstellungskosten aufsummiere. Der Gesamtkaufpreis wird anschließend aufgeteilt in einen Kaufpreis für Grund und Boden und in einen Kaufpreis für das Gebäude, nur dieser Kaufpreis (Anschaffungskosten für das Gebäudes) kann auf mehrere Jahre abgeschrieben werden, Der Kaufpreis für Grund und Boden wird nicht abgeschrieben, da Grund und Boden durch Abnutzung nicht verbraucht wird. Das vom BMF (Bundesministerium für Finanzen) vor einigen Jahren eingeführte Verfahren, nach dem der Gesamtkaufpreis in einen Anteil für Grund und Boden und in einen Anteil für Gebäude standardisiert aufgeteilt wird, hat der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH 21.01.20, IX R 26/19) nicht standgehalten. Nunmehr bedarf die Aufteilung eines Sachverständigengutachtens, welches bestimmten Anforderungen genügen muss.

B. Ermittlung des laufenden steuerlichen Ergebnisses

Hier brauche ich jährlich:

- Aufstellung über die Mieteinnahmen und Betriebs-/Heizkostenvorauszahlungen
- Betriebs- und Heizkostenjahresabrechnung für den Mieter (ab dem zweiten Jahr)
- Zinsbescheinigungen der Banken für fremdfinanzierte Immobilienkäufe
- Wohngeldabrechnung der Hausverwaltung für das betreffende Jahr (komplett)
- Grundsteuer, Müllabfuhr, Gas, Strom, Wasser, Verwaltungskosten usw.
- Rechnungen über Reparaturen
- Kosten der Vermietung (Zeitungsanzeigen), eventuell selbst getragene Maklergebühren
- Mietvertrag bei Mieterwechsel
- Nachweise der Fahrten zur vermieteten Immobilie