

Rechtliche Grundlagen und Steuerspartipps

Alles was private Vermieter wissen müssen



Inhaltsverzeichnis

1. 7 Steuertipps	5
1.1 Was muss steuerlich beachtet werden?	5
1.2 Welche Regeln gelten für die private Vermietung?	6
1.3 Wann muss Umsatzsteuer gezahlt werden?	7
1.4 Wie werden Mieteinnahmen versteuert?	7
1.5 Was ist bei der Steuererklärung zu beachten?	7
1.6 Welche Kosten können von der Steuer abgesetzt werden?	8
1.7 Welche Stolperfallen lauern bei der Vermietung aus steuerlicher Sicht?	9
2. Wie können Vermieter Steuern sparen?	11
2.1 Steuerliche Vorteile von Untervermietung	11
2.2 Steuern sparen durch Investitionen	11
2.3 Neue Regelung: Sonderabschreibung	12
2.4 Umlage der Umsatzsteuer auf den Mieter	12
3. Grundsteuer umlegen	13
3.1 Mietvertrag als Basis für die Kostenumlage	13
3.2 Öffentliche Lasten sind umlagefähig	13
3.3 Grundsteuerumlage bei vollständiger Vermietung	14
3.4 Umlage bei gemischt genutzten oder nicht vollständig vermieteten Immobilien	14
3.5 Die gesetzliche Grundlage	15
3.6 Gründe für Steuersenkungen oder Befreiungen	16
3.7 Nachforderungen auf Mieter umlegen	17



Inhaltsverzeichnis

4. Abgabefristen	18
4.1 Frist für Abgabepflichtige	18
4.2 Frist für freiwillige Abgeber	18
4.3 Das Finanzamt fordert eine Abgabe	19
4.4 Abgabefrist verpasst?	19
4.5 Steuererklärung für Vermieter	20
4.6 Steuerliche Vorteile für Vermieter	21
5. CO2-Steuer	22
5.1 Neuer Beschluss der Regierung	22
5.2 Geänderte CO2-Preise seit Januar 2021	23
5.3 Förderung für technologische Investitionen	23
5.4 Alternativen zu herkömmlich gewonnenem Erdgas	24
Fazit	25
Über objego	26





Philip Rodowski, Geschäftsführer objego GmbH

Liebe Vermieterin, lieber Vermieter,

Steuern sind für uns oft selbstverständlich und wir schenken ihnen keine weitere Beachtung. Aber für Vermieter lohnt sich durchaus ein längerer Blick auf das Thema. Denn: Einnahmen unterliegen der Steuerpflicht. Das gilt auch für Einkünfte, die durch die Vermietung oder Verpachtung einer Immobilie erzielt werden.

Der Vorteil für Sie: Als private Vermieterin oder privater Vermieter dürfen Sie diese Einnahmen steuerlich geltend machen. Wenn Sie die gesetzlichen Grundlagen und einige Tipps berücksichtigen, sind Sie nicht nur auf der sicheren Seite, sondern Sie können auch Geld sparen.

Welche Steuertipps helfen beim richtigen Umgang mit dem Thema? Wo kann ein privater Vermieter Steuern sparen? Wie wird die Grundsteuer umgelegt? Welche Abgabefristen gibt es? Was bedeutet die CO₂-Steuer für private Vermieter? Dieser Ratgeber verrät Ihnen, was Sie wissen müssen.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen!

Ihr Philip Rodowski





1. 7 Steuertipps

1.1 Was muss steuerlich beachtet werden?

Jeder Vermieter ist gesetzlich dazu verpflichtet, seine Mieteinnahmen zu versteuern. Wie hoch die anfallenden Steuern sind, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Einer davon ist der persönliche Steuersatz. Entscheidend ist auch, ob und welche Ausgaben steuerlich geltend gemacht werden. Es gibt eine ganze Reihe von Kosten, die Vermieter von den eingehenden Mieteinnahmen abziehen dürfen. Sie senken die Steuerlast und können sogar zu negativen Einkünften führen. Diese Verluste wiederum lassen sich mit anderen Einkommensarten verrechnen. Vor allem in den ersten Jahren nach der Anschaffung einer Immobilie können Vermieter Steuern sparen.

Besondere Regeln gelten immer dann, wenn die Erträge umsatzsteuerpflichtig sind. Das ist allerdings nur unter bestimmten Voraussetzungen der Fall. Doch auch hier haben Vermieter die Möglichkeit, durch verschiedene Maßnahmen ihre Steuerlast zu senken.

1.2 Welche Regeln gelten für die private Vermietung?

Durch die Vermietung oder Verpachtung einer Immobilie erzielte Einnahmen gelten gemäß § 21 des deutschen Einkommenssteuergesetzes (EStG) als Einkünfte. Als solche unterliegen sie der Einkommenssteuerpflicht – und müssen daher im Rahmen der Steuererklärung angegeben werden. Mit welchem Objekt die Mieteinnahmen erwirtschaftet werden, spielt dabei eine untergeordnete Rolle. Es kann sich um die Vermietung einer Eigentumswohnung, einer Ferienunterkunft oder eines Hauses handeln. Denkbar ist aber auch die Untervermietung von Räumlichkeiten in einer selbst genutzten Immobilie oder die Verpachtung eines unbebauten Grundstücks.

Zu den Einkünften des Vermieters zählen neben den Zahlungen des Mieters auch die mit der Vermietung verbundenen Nebenkosten. Es ist also immer von der jeweiligen Warmmiete auszugehen. Von dieser können Abschreibungen, laufende Kosten und Zinszahlungen abgezogen werden. Der verbleibende Gewinn stellt die zu versteuernden Mieteinnahmen dar.

Problematisch wird es, wenn das Finanzamt Zweifel an der Gewinnerzielungsabsicht des Vermieters hat.

Kann dieser nicht nachweisen, dass seine Mieteinnahmen die Ausgaben langfristig übersteigen sollen, gilt sein Handeln als Liebhaberei. In der Folge kann er weder Kosten noch Verluste steuerlich geltend machen.

1.3 Wann muss Umsatzsteuer gezahlt werden?

Das Umsatzsteuerrecht behandelt eine Person als Unternehmer, wenn sie eine nachhaltige Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen ausübt (Einnahmenerzielungsabsicht). Hierunter fällt auch die Vermietung oder Verpachtung von Immobilien. Ob diese einen Gewinn bringen soll oder nicht, spielt – anders als im Bereich der Einkommenssteuer – keine Rolle. Demnach wären Vermieter grundsätzlich als Unternehmer zu behandeln und müssten Umsatzsteuer zahlen. Der Gesetzgeber hat allerdings einige Ausnahmen geschaffen. Eine davon findet sich in § 4 Nr. 12 des Umsatzsteuergesetzes (UStG): Für die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken muss keine Umsatzsteuer abgeführt werden – selbst dann nicht, wenn es sich lediglich um einen Teil des Grundstücks handelt. Als Teil des Grundstücks zählen sowohl ganze Gebäude als auch einzelne Räume, Wohnungen oder Stockwerke.

Kurzzeitige Mietverträge, Garagen und Stellplätze

Diese Regelung findet allerdings nur auf dauerhafte Vermietungen Anwendung. Erträge aus kurzzeitigen, weniger als sechs Monate bestehenden Miet- oder Pachtverhältnissen, sind sehr wohl umsatzsteuerpflichtig. Besonderheiten gelten auch in Bezug auf die Vermietung von Garagen und Stellplätzen. Erfolgt die Vermietung losgelöst von der Vermietung eines Wohnraums, muss der Vermieter Steuern zahlen. Anders sieht es aus, wenn die Garage oder der Stellplatz zusammen mit einer Wohnung vermietet wird. Hier sind die Einkünfte von der Umsatzsteuer befreit.

Vermietung von Gewerberäumen

Vermieter von Gewerberäumen haben ein Wahlrecht. Sie können selbst entscheiden, ob sie steuerlich wie ein Unternehmer behandelt werden möchten oder nicht. Voraussetzung dafür ist, dass die Vermietung auf längere Dauer angelegt ist. Der Mieter wiederum muss selbst ein umsatzsteuerpflichtiges Unternehmen sein. Wer sich als Gewerbetreibender einstufen lässt, hat einige zusätzliche Pflichten zu erfüllen. Diese gehen mit einem erhöhten Verwaltungsaufwand einher. Dem gegenüber steht jedoch ein großer Vorteil: Vermieter können die in anfallenden



Wussten Sie, dass objego auch bei der Vorbereitung der Anlage V hilft?

Auf [objego.de](https://www.objego.de) erfahren Sie mehr.

Rechnungen ausgewiesene Mehrwertsteuer im Rahmen der Umsatzsteuervoranmeldung geltend machen. So sparen sie bis zu 19 Prozent.

1.4 Wie werden Mieteinnahmen versteuert?

Um Mieteinnahmen zu versteuern, müssen Vermieter ihrer Steuererklärung die Anlage V beifügen. Hier können alle relevanten Angaben zu Einkünften aus Vermietung oder Verpachtung eingetragen werden: Mieteinnahmen, Betriebs- und Nebenkosten, Abschreibungen und laufende Kosten. Die Anlage V benötigt das Finanzamt nicht nur, wenn das Objekt bereits vermietet ist. Um entsprechende Angaben ist die Steuererklärung auch dann zu erweitern, wenn

- die Suche nach einem Mieter erfolglos war,
- die Vermietung eines noch zu errichtenden oder zu erwerbenden Objekts geplant oder
- der Vermieter an einer oder mehreren Grundstücksgemeinschaften beteiligt ist.

In letzterem Fall genügt es, ein einziges Formular auszufüllen. Wer mehrere Immobilien vermietet, muss hingegen für jedes Objekt eine eigene Anlage V abgeben.

Zur Berechnung der Einkommenssteuer wird der individuelle Steuersatz des Vermieters herangezogen. Freibeträge senken die Steuerlast.

1.5 Was ist bei der Steuererklärung zu beachten?

Für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gilt das sogenannte Zufluss-/Abfluss-Prinzip. Das bedeutet, dass Mieteinnahmen immer dem Steuerjahr zuzuordnen sind, in dem sie tatsächlich erzielt wurden. Mietzahlungen, die noch ausstehen, müssen Vermieter bei der Steuererklärung also erst einmal nicht angeben. Für die Zuordnung kommt es bei Bargeld- und Scheckzahlungen auf das Datum des Posteingangs an. Im Rahmen einer Überweisung ist hingegen der Zeitpunkt der Gutschrift auf dem Konto des Vermieters maßgeblich.

Auch für Kosten, die mit der Vermietung oder Verpachtung der Immobilie zusammenhängen, gilt das Zufluss-/Abfluss-Prinzip. Ausgaben können damit grundsätzlich nur in dem Jahr von der Steuer abgesetzt werden, in dem sie wirklich angefallen sind.



Vermieter sollten entsprechende Belege und Rechnungen konsequent sammeln.

So lassen sich vom Finanzamt geforderte Nachweise ganz einfach erbringen.

1.6 Welche Kosten können von der Steuer abgesetzt werden?

Im Rahmen seiner Steuererklärung kann ein Vermieter verschiedene Kosten steuerlich geltend machen: Abschreibungen, Schuldzinsen und Werbungskosten. Für jeden Posten gelten eigene Regeln.

Abschreibungen

Im Laufe der Zeit nutzt sich die Bausubstanz eines Gebäudes ab. Um die dadurch entstehende Wertminderung aufzufangen, dürfen Vermieter über einen bestimmten Zeitraum hinweg einen Anteil des Gebäudewertes beziehungsweise der Herstellungskosten von den Mieteinnahmen abziehen. Bei diesem Vorgehen handelt es sich um die sogenannte Absetzung für Abnutzung (Abschreibung, AfA). Die gesetzliche Grundlage hierfür bildet § 7 Absatz 4 des Einkommenssteuergesetzes: 50 Jahre lang lassen sich jeweils zwei Prozent steuerlich geltend machen. Für ältere

Immobilien, die vor dem Jahr 1925 errichtet wurden, gilt ein Abschreibungssatz von 2,5 Prozent – allerdings nur für 40 Jahre. Noch höher sind die Abschreibungssätze, wenn es um die Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden geht. Hier profitieren Vermieter von besonders deutlichen Steuervergünstigungen.

Kosten, die durch Instandhaltungs- oder Reparaturarbeiten an einem Gebäude entstehen, zählen meist zu den sofort absetzbaren Werbungskosten. Eine Ausnahme bilden die sogenannten anschaffungsnahen Herstellungskosten. Verursachen entsprechende Arbeiten Kosten in Höhe von mehr als 15 Prozent des Anschaffungs- oder Herstellungspreises, müssen Vermieter diese als AfA von der Steuer absetzen. Das gilt allerdings nur innerhalb der ersten drei Jahre – so bestimmt es § 6 Abs.1 Nr.1a EStG.

Als Grundlage für die lineare Absetzung für Anschaffung dient ausschließlich der Anschaffungspreis des Gebäudes. Im Gegensatz zu diesem unterliegt der Grund- und Bodenwert keinem Wertverzehr. Aus diesem Grund darf er nicht abgeschrieben werden. Um Steuern zu sparen, müssen Vermieter den Kaufpreis ihrer Immobilie daher in einen Anteil für das Gebäude und einen Anteil für das Grundstück aufteilen. Optimal ist es, die entsprechenden Teile schon im notariellen Kaufvertrag ausweisen zu lassen.



So können Streitigkeiten mit dem Finanzamt noch vor der Entstehung vermieden werden.

Schuldzinsen

Um eine Immobilie zu finanzieren, greifen die meisten Vermieter auf ein Darlehen zurück. Hierdurch entstehende Kosten können anteilig steuerlich geltend gemacht werden: Im Rahmen der Steuererklärung berücksichtigt das Finanzamt zumindest die Zinszahlungen. Die Tilgung hingegen findet keine Berücksichtigung. Der Steuervorteil nimmt allerdings kontinuierlich ab. Das liegt daran, dass die Rate beim herkömmlichen Annuitätendarlehen für die gesamte Dauer der Laufzeit gleich bleibt. In der Folge sinkt der Zinsanteil.

Werbungskosten

Eine vermietete Immobilie verursacht laufende Kosten. Diese können Vermieter in der Steuererklärung geltend machen – als sogenannte Werbungskosten. Die Summe der zu versteuernden Einkünfte lässt sich durch verschiedene Posten reduzieren. Zu ihnen zählen

- Anwaltskosten
- Bürokosten
- Fahrtkosten

- Grundsteuer
- Hausnebenkosten
- Kontoführungsgebühren
- Kosten für den Erhaltungsaufwand
- Kosten für den Steuerberater
- Maklergebühren bei Neuvermietung
- Mitgliedsbeiträge
- Renovierungskosten
- Reparaturkosten
- Werbekosten für Inserate

1.7 Welche Stolperfallen lauern bei der Vermietung aus steuerlicher Sicht?

Vermietung an Angehörige oder Freunde

Vermieter, die ihre Immobilie zu günstig an Angehörige oder Freunde vermieten, können unter Umständen keine steuerlichen Abzüge geltend machen. Es kommt in diesem Kontext maßgeblich auf die Prozente an. Zahlen Bekannte und Verwandte wenigstens die Hälfte der ortsüblichen Vergleichsmiete, können etwaige Werbungskosten in vollem Umfang angesetzt werden. Bei niedrigeren Sätzen muss ein Vermieter Kürzungen hinnehmen. Leistet er Unter-



haltszahlungen an unterhaltsberechtigte Kinder, dürfen diese mit anfallenden Mietzahlungen verrechnet werden. In der Folge geht der Werbekostenabzug auch dann nicht verloren, wenn die Miete dadurch unterhalb den Schwellenwertes von 50 Prozent der ortsüblichen Miete rutscht.

Steuerliche Vorteile durch Leerstand

Kosten, die durch den Leerstand einer Immobilie entstehen, können Vermieter von der Steuer absetzen. Das gilt allerdings nur, wenn sie dem Finanzamt Ihre **Vermietungsabsicht** nachweisen können. Dies ist beispielsweise durch Inserate möglich. Fehlt die Lust oder Zeit für eine Neuvermietung, muss der Vermieter durch den Leerstand verursachte Verluste eigenständig tragen. Gleiches gilt, wenn eine Immobilie unvermietet bleibt, weil das Geld für eine Renovierung fehlt.

Keine Vorteile für Gewerbetreibende

Vermieter, die häufiger Objekte erwerben, müssen bei deren Veräußerung vorsichtig sein. Vergeht zu wenig Zeit, werden sie vom Finanzamt schnell als gewerblicher Immobilienhändler eingestuft. Das kann nicht nur zur Rückabwicklung von Abschreibungen, sondern auch zur Erhebung von Gewerbesteuern und Spekulationsgewinnen führen.

Eine Einstufung als Gewerbetreibender ist wahrscheinlich, wenn mehr als drei Objekte innerhalb von fünf Jahren nach der Anschaffung oder Herstellung verkauft werden. Von dieser Regelung sind sowohl geerbte Immobilien als auch Immobilien, die länger als zehn Jahre im Eigentum des Vermieters stehen, ausgenommen.



2. Wie können Vermieter Steuern sparen?

Jeder Steuerpflichtige hat die Möglichkeit, seine Steuerlast durch den sogenannten **Grundfreibetrag** zu senken. Diesen legt der Gesetzgeber jedes Jahr neu fest. Er beträgt derzeit **9.984 Euro** (Stand: 2022). Verheiratete können den doppelten Freibetrag in Höhe von 19.968 Euro geltend machen. Liegt das gesamte Einkommen – unter Berücksichtigung aller Einkommensarten – innerhalb dieser Grenzen, müssen Vermieter keine Steuern zahlen. Überschreiten die Einkünfte den Grundfreibetrag, fällt Einkommenssteuer an. Der Grundfreibetrag bleibt dennoch steuerfrei.

2.1 Steuerliche Vorteile von Untervermietung

Auch bei der kurzzeitigen Untervermietung einer selbst genutzten Immobilie können Vermieter Steuern sparen: Hier gilt eine Bagatellgrenze von 520 Euro pro Veranlagungszeitraum. Wird diese nicht überschritten, bleiben die Erträge steuerfrei. Diese Regelung können auch Vermieter nutzen, die Teile einer angemieteten, ansonsten selbst genutzten Wohnung vorübergehend untervermieten. Im Rahmen ihrer Steuererklärung dürfen sie allerdings keine anteiligen Kosten für die Vermietung veranschlagen. Für die dauerhafte Untervermietung gelten ebenfalls

steuerliche Grenzen. Liegen die Einnahmen nach Abzug sämtlicher Ausgaben bei nicht mehr als 410 Euro im Jahr, unterliegen sie keiner Besteuerung. Ein verminderter Steuersatz greift, wenn Vermieter durch die langfristige Untervermietung Einkünfte zwischen 410 und 820 Euro erzielen. Übersteigt der Gewinn die Freigrenze von 820 Euro, müssen Vermieter ihre Mieteinnahmen versteuern – und zwar in vollständiger Höhe.

2.2 Steuern sparen durch Investitionen

Die Investition in Immobilien ist eine weitere Möglichkeit, um Steuern zu sparen. Sie lohnt sich vor allem dann, wenn das zu versteuernde Einkommen sehr hoch ist: Hier lassen sich durch Abschreibungen, Werbungskosten und Zinsschulden möglicherweise Verluste aus der Vermietung erzielen. Diese negativen Einkünfte können Vermieter mit anderen steuerpflichtigen Einnahmen verrechnen. Das führt zu einer spürbaren Senkung der Steuerbelastung. Andauernde Verluste sollten allerdings vermieden werden. Hier wird das Finanzamt bald misstrauisch. Akzeptiert es anfängliche Verluste aus der Vermietung lediglich unter Vorbehalt, ist eine nachträgliche Änderung des Steuerbescheides denkbar.

2.3 Neue Regelung: Sonderabschreibung

Neu ist die in § 7b EstG verankerte Sonderabschreibung: Mit der im August 2019 eingeführten Regelung können Vermieter neuer Mietwohnungen in den ersten vier Jahren höhere Werbungskosten geltend machen. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass der geschaffene Wohnraum für eine Dauer von mindestens zehn Jahren vermietet wird. Ist das der Fall, lassen sich jährlich bis zu fünf Prozent der Herstellungskosten von der Steuer absetzen – zusätzlich zur herkömmlichen Abschreibung. Es gilt jedoch ein Höchstsatz von 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Ob sie diesen Steuervorteil nutzen möchten, können Vermieter frei entscheiden. Über die gesamte Nutzungsdauer der Immobilie von 50 Jahren hinweg ändert sich das Abschreibungsvolumen nicht. Es geht hier lediglich um eine zeitliche Vorverlagerung. Der Restwert verteilt sich ab dem fünften Jahr gleichmäßig auf die noch verbleibende Restnutzungsdauer. Dadurch reduziert sich der Abschreibungsbetrag – und der anfängliche Steuervorteil wird zum Steuernachteil. Welche Abschreibungsvariante sich lohnt, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.

2.4 Umlage der Umsatzsteuer auf den Mieter

Auch in Bezug auf die Umsatzsteuer können Vermieter Steuern sparen. So lässt sich diese – etwa im Falle einer Garagenvermietung – auf den Mieter umlegen. Das setzt allerdings eine entsprechende Klausel im Mietvertrag voraus. Steuern sparen umsatzsteuerpflichtige Vermieter auch, wenn sie die sogenannte Kleinunternehmerregelung für sich beanspruchen: Übersteigen die Umsätze den Freibetrag in Höhe von 22.000 Euro nicht, müssen Vermieter keine Steuern abführen.



Gut zu wissen

Ab 2025 tritt eine neue Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer in Kraft, da die bisherige Wertermittlung basierend auf dem Einheitswert vom Bundesverfassungsgericht 2018 als verfassungswidrig beurteilt wurde.

Die neue Variante berücksichtigt bei der Berechnung der Grundsteuer den Grundbesitzwert, die Steuermesszahl sowie den Hebesatz.

3. Grundsteuer umlegen

Grundstücksbesitzer sind verpflichtet, die jährlich festgelegte Grundsteuer zu entrichten. Je nach Wert des Grundstücks unterscheidet sich dabei die zu zahlende Summe. Während die Steuer für die Städte eine wichtige Einnahmequelle darstellt, müssen die Besitzer der Grundstücke dafür oft tief in die Tasche greifen. Vermieter können die Grundsteuer jedoch als Betriebskosten auf den Mieter umlegen.

3.1 Mietvertrag als Basis für die Kostenumlage

Beim Thema Nebenkostenabrechnung kommt es nicht selten zu Diskussionen zwischen Mietern und Vermietern. Dabei ist im Gesetz klar geregelt, wann eine Abrechnung der Betriebskosten erstellt werden muss und welche Aufwendungen umlagefähig sind.

Grundlage für die Umlage der Nebenkosten auf die Mieter ist eine entsprechende **Vereinbarung im Mietvertrag**. Fehlt diese im Vertrag, ist der Vermieter nicht berechtigt, die Betriebskosten auf die Mieter umzulegen. Es lohnt sich also, beim Abschluss eines Mietvertrages besonderes Augenmerk auf diesen Umstand zu legen.

Verweis auf Betriebskostenverordnung

In der Betriebskostenverordnung, kurz BetrKV, sind insgesamt 17 Arten von Nebenkosten aufgeführt, die grundsätzlich auf die Mieter umgelegt werden können. In der Regel reicht es bereits aus, allgemein darauf hinzuweisen, dass die Vorgaben der BetrKV zur Anwendung kommen. In bestimmten Fällen kann es jedoch nötig sein, spezielle Kosten, die nicht explizit in der BetrKV erwähnt werden, gesondert aufzuführen. Dazu gehören die „sonstigen Betriebskosten“, die den letzten Punkt der BetrKV darstellen. Ganz oben auf der Liste stehen die sogenannten öffentlichen Lasten des Grundstücks, zu denen auch die Grundsteuer zählt. Die Grundsteuer auf Mieter umzulegen ist somit erlaubt und durch § 2 der BetrKV juristisch abgedeckt.

3.2 Öffentliche Lasten sind umlagefähig

Der Begriff „öffentliche Lasten“ umfasst neben der Grundsteuer noch weitere regionale Ausgaben, die ebenfalls auf die Mieter umgelegt werden dürfen. Welche dies sind, ist abhängig von den jeweiligen Bestimmungen der Gemeinde. Zu diesen öffentlichen Lasten können in manchen Gebieten Deichabgaben gehören oder auch Aufwendung für



den Boden- und Wasserverband. Nicht umlagefähig sind dagegen Anliegergebühren, die ausschließlich zulasten des Vermieters gehen.

Nachdem durch eine entsprechende Formulierung im Mietvertrag grundsätzlich geklärt ist, dass die Grundsteuer auf Mieter umgelegt wird, geht es darum, eine zulässige Berechnungsgrundlage für die Aufteilung der Kosten zu finden.

3.3 Grundsteuerumlage bei vollständiger Vermietung

Am einfachsten ist die Berechnung der Umlage, wenn die Immobilie zu 100 % vermietet ist. In diesem Fall darf die Grundsteuer komplett auf den oder die Mieter umgelegt werden.

Wohnt der Vermieter mit im Haus, muss er auf Basis seiner anteiligen Wohnfläche einen Teilbetrag selbst zahlen.

3.4 Umlage bei gemischt genutzten oder nicht vollständig vermieteten Immobilien

Deutlich aufwendiger gestaltet sich die Berechnung des individuellen Beitrages zur Grundsteuer, wenn es sich um eine Immobilie handelt, in der sowohl **Wohnraum als auch gewerbliche Flächen** vermietet werden. In diesem Fall ist die Umlage auf Basis der genutzten Quadratmeterzahl nur bedingt zulässig.

Höhere Steuerlast für Gewerbeimmobilien

Die Höhe der Grundsteuer ist abhängig vom Einheitswert eines Gebäudes. Der Einheitswert wird unter anderem auch aufgrund der zu erzielenden Mietpreise berechnet. Da aber für Gewerbeflächen in der Regel höhere Mieten pro Quadratmeter erzielt werden als für Wohnungen, erhöht sich in diesem Fall auch die Steuerlast. Dieser Umstand darf jedoch nicht zulasten der privaten Mieter gehen. Deshalb ist bei gemischt genutzten Immobilien auch bei der Umlage der Grundsteuer auf die Mieter eine **getrennte Abrechnung zwischen Wohnflächen und Gewerbeflächen** erforderlich.



Trennung nur bei deutlicher Mehrbelastung

Laut eines Urteils des Bundesgerichtshofes muss die Grundsteuer jedoch nur dann getrennt zwischen privaten und gewerblichen Mietern erfolgen, wenn die zusätzliche Belastung der Wohnungsmieter durch die gewerbliche Vermietung mehr als 10 % beträgt. Die Pflicht zur getrennten Berechnung kann allerdings nicht durch entsprechende Vereinbarungen im Mietvertrag ausgeschlossen werden. Auch in einem weiteren Fall kann sich die Umlage der Grundsteuer nicht ausschließlich an der Quadratmeterzahl der Wohnung orientieren. Gehören zu einer Wohnimmobilie **Garagen** oder **Stellplätze**, die nur von einem **Teil der Mieter** genutzt werden, so muss sich auch dieser Umstand in der Berechnung des individuellen Anteils an der Grundsteuer widerspiegeln.

Umlage bei teilweiseem Leerstand

Sollten nicht alle Wohnungen in einem Haus vermietet sein, darf dies nicht zu einer Mehrbelastung der verbleibenden Mieter bei der Umlage der Grundsteuer führen. Die auf die nicht vermieteten Wohnungen entfallenden Anteile können nicht einfach auf die anderen Wohnungen übertragen werden. Der Vermieter hat jedoch die Möglichkeit, bei der für die Berechnung der Grundsteuer zu-

ständigen Behörde seiner Gemeinde auf diesen Umstand hinzuweisen und so eventuell eine Minderung der Grundsteuerlast erreichen.

3.5 Die gesetzliche Grundlage

Grundstücksbesitzer stehen in der Pflicht, eine Steuer auf ihr Grundstück zu entrichten. Das juristische Fundament dafür bildet das Grundsteuergesetz. Dort sind alle Elemente zur Berechnung und Entrichtung festgehalten. Am ersten Januar eines jeden Jahres wird die Grundsteuer festgelegt und ist dann vierteljährlich von den Grundstücksbesitzern an das Finanzamt zu entrichten.

Unterschieden wird zwischen den **Grundsteuervarianten A und B**. Unter A fallen Grundstücke, die für Land- und Forstwirtschaft genutzt werden. Grundstücke, die nicht diesem Zweck dienen, sind unter die Grundsteuer B zu fassen. Hierzu zählen sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke, die im Besitz von Privatpersonen sind.

Die gezahlte Grundsteuer stellt für die Städte und Gemeinden eine wichtige Einnahmequelle dar.



Berechnungsformel

Um den jährlichen Grundsteuerbetrag zu errechnen, müssen die drei Werte miteinander multipliziert werden:

$$\text{Grundsteuermesszahl} \times \text{Hebesatz} \\ \times \text{Einheitswert} = \text{Grundsteuer}$$

Das eingenommene Geld wird oftmals für die Erhaltung und den Ausbau der Infrastruktur verwendet und kommt somit den Bürgern zugute.

Berechnungsform

Um die Höhe der Grundsteuer zu berechnen müssen drei verschiedene Faktoren berücksichtigt werden: die **Grundsteuermesszahl**, der **Hebesatz** sowie der **Einheitswert**.

Grundsteuermesszahl

Die Grundsteuermesszahl bezeichnet einen festgeschriebenen Wert, dessen Festlegung auf Bundesebene erfolgt, sich also von Bundesland zu Bundesland unterscheidet.

Hebesatz

Festgelegt wird der Hebesatz durch die einzelnen Gemeinden jeweils für ein Kalenderjahr. So können die Steuereinnahmen selbst beeinflusst werden, was insbesondere finanzschwächeren Gemeinden zugutekommt.

Einheitswert

Dieser Wert wird durch das Finanzamt festgelegt. Als Berechnungsgrundlage dienen dabei Vergleichswerte aus den Jahren 1964 für Westdeutschland und 1935 für Ost-

deutschland. Der jeweilige Wert wird dann mit der Jahresrohmierte multipliziert.

3.6 Gründe für Steuersenkungen oder Befreiungen

Wenn Wohnungen nicht vermietet werden können und dadurch Einnahmen ausbleiben, kann unter bestimmten Umständen eine Minderung oder gar eine Befreiung von der Grundsteuer erreicht werden. Dies ist jedoch nur möglich, wenn der Leerstand nicht auf unangemessen hohe Mietforderungen oder andere vom Eigentümer zu verantwortenden Umstände zurückzuführen ist.

Ein Grund für mögliche Steuerentlastungen sind etwa Mietausfälle, die den Besitzer **unverschuldet** treffen, weil ein Brand, ein Sturm oder ein Hochwasser die vermieteten Wohnungen zeitweise unbewohnbar gemacht haben.

Außergewöhnliche Belastungen

Als weitere Gründe für die Senkung der Steuerlast betrachtet der Gesetzgeber insbesondere aber auch außergewöhnlich hohe Belastungen, die dem Eigentümer durch **Auflagen des Denkmalschutzes** entstehen. Sind die Kosten für den Erhalt eines unter Denkmalschutz stehenden

Hauses deutlich höher als für ein vergleichbares Gebäude, kann eine Minderung oder eine Befreiung von der Grundsteuer diese Belastung ausgleichen. Durch eine Nachfrage bei den zuständigen Stellen können Vermieter erfahren, ob auch sie in den Genuss einer geringeren Grundsteuer kommen können. Selbstverständlich müssen diese Erleichterungen dann an die Mieter weitergegeben werden.

3.7 Nachforderungen auf Mieter umlegen

Während Vermieter bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung, die auch die Grundsteuer enthält, an feste Fristen gebunden sind, können die zuständigen Kommunen oder Finanzämter die Abgabe auch für Zeiträume erheben, die deutlich über die Ein-Jahres-Frist für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung hinaus gehen.

Sollten Grundsteuern **nachträglich erhöht** werden oder zuvor gewährte Steuererleichterungen wegfallen, führt dies am Ende jedoch nicht zu einer Mehrbelastung für den Vermieter. Da er diese Verzögerung nicht zu verantworten hat, ist er auch über die gesetzlichen Fristen zur Erstellung der Betriebskostenabrechnung hinaus berechtigt, die **erhöhte Grundsteuer auf die Mieter umzulegen**.

Bis zu drei Monate nach der Festsetzung der neuen Grundsteuer können die zusätzlich entstandenen Kosten im Rahmen einer Nachforderung geltend gemacht werden.

Andere Posten auf der Betriebskostenabrechnung sind von diesem Sonderfall nicht betroffen. Sie können im Nachhinein nicht mehr zuungunsten der Mieter korrigiert werden.



Die wichtigsten Fristen in Kürze

- Bei einer Abgabeverpflichtung muss diese bis Ende Juli des Folgejahres erfolgen.
- Bei einer freiwilligen Abgabe der Steuererklärung verlängert sich die Frist auf bis zu 4 Jahre.
- Bei Unterstützung durch einen Steuerberater oder durch einen Lohnsteuerhilfeverein verlängert sich die Frist bis zum letzten Tag im Februar des übernächsten Jahres.

4. Abgabefristen

Ob die Abgabe der Steuererklärung an eine Frist gebunden ist, hängt davon ab, ob eine Verpflichtung zur Abgabe besteht oder diese freiwillig abgibt. In einigen Fällen fordert das Finanzamt zur Abgabe auf.

4.1 Frist für Abgabepflichtige

Bei der Verpflichtung zur Abgabe muss die Einkommensteuererklärung generell bis zum **31. Juli des Folgejahres** an das Finanzamt übermittelt werden. Fällt dieser Abgabetermin auf ein Wochenende oder einen Feiertag, gilt die Frist bis zum Folgetag.

Der Abgabetermin gilt unabhängig davon, ob Papierformulare ausgefüllt werden oder die Erklärung elektronisch übermittelt wird.

Längere Abgabefristen für Steuerberater und Lohnsteuerhilfevereine

Für diejenigen, die bei ihrer Steuererklärung Unterstützung von einem Steuerberater oder Lohnsteuerhilfeverein bekommen, gelten jedoch andere Fristen. Die Steuererklärung muss generell bis zum **letzten Tag im Februar des übernächsten Jahres** beim Finanzamt eingehen.

4.2 Frist für freiwillige Abgeber

Wer freiwillig seine Steuererklärung abgibt, hat **vier Jahre** Zeit dafür. Dies ergibt sich jeweils zum Ende des Jahres. Somit kann die freiwillige Steuererklärung für **2021** bis zum **31. Dezember 2025** beim Finanzamt eingereicht werden.

Bei der freiwilligen Abgabe einer Steuererklärung ist es absolut notwendig, dass die **Abgabefrist eingehalten wird**. Sollte die Steuererklärung erst am 31.12. nach 24 Uhr eingehen, wird sie vom Finanzamt nicht mehr bearbeitet. Entscheidend ist hierfür der Eingangsstempel, der beim Hausbriefkasten vom Finanzamt mit der Uhrzeit auf dem Umschlag automatisch angebracht wird bzw. die Uhrzeit der elektronischen Übermittlung.

Sollte jedoch keine Steuererklärung abgegeben werden, wird bares Geld verschenkt. Laut eines Berichts im Stern schenken deutsche Steuerzahler um die 500 Millionen Euro pro Jahr dem Staat, da sie keine Einkommensteuererklärung abgeben. Außerdem gilt: Die Abgabe wird nicht zur Pflicht, wenn man seine Steuererklärung einmal freiwillig

eingereicht hat.

4.3 Das Finanzamt fordert eine Abgabe

In seltenen Fällen kommt es vor, dass das Finanzamt zur Abgabe der Steuererklärung auffordert. In diesem Fall wird per Brief eine Abgabefrist durch das Finanzamt gesetzt. Wer sich nicht an diese Frist hält, dem droht eine **Strafe** in Form des Verspätungszuschlags.

4.4 Abgabefrist verpasst?

Wer als Abgabepflichtiger die Frist verpasst hat, sollte nicht in Panik verfallen. In der Regel drückt das Finanzamt beide Augen zu, wenn die Steuererklärung ein paar Tage später eingereicht wird.



Wird sich jedoch zu viel Zeit gelassen, macht das Finanzamt **Verspätungszuschläge** geltend.

Wenn keine Steuererklärung eingereicht wird, fordert das Finanzamt häufig zur Abgabe auf. In einem Schreiben erfolgt dann die Fristsetzung zur Abgabe.

Bei Nichteinhaltung der genannten Frist wird ein Verspätungszuschlag festgesetzt. Erfolgt auch dann kein Einreichen der Unterlagen, kann das Finanzamt innerhalb von sieben Jahren die Steuererklärung nachfordern. Sollten dann relevante Belege fehlen, wird das Finanzamt die Steuer schätzen – oftmals zu Ungunsten des Abgabepflichtigen.

Beim **Verspätungszuschlag** berechnet das Finanzamt pro angefangenem Monat der Verspätung 0,25 % der festgesetzten Steuer, jedoch mindestens 25 Euro.

Fristverlängerung beantragen

Steht im Vorfeld bereits fest, dass die Frist nicht eingehalten werden kann, sollte eine Fristverlängerung beim Finanzamt beantragt werden. Diese Fristverlängerung kann vor zusätzlichen Gebühren schützen.

Die Fristverlängerung kann als **formloses Schreiben** erfolgen. In diesem Schreiben werden die **Gründe** für die Verzögerung (bspw. Krankheit oder fehlende Unterlagen) sowie ein neuer, selbst gewählter Abgabetermin angegeben. Dieses Schreiben sollte unter Nennung der Steuer-

Identifikationsnummer oder / und Steuernummer per Fax oder per Post an das zuständige Finanzamt gesendet werden. Verlängerungen von **drei bis vier Monaten** werden in der Regel akzeptiert.

4.5 Steuererklärung für Vermieter

Zu den steuerpflichtigen Einnahmen gehören für Vermieter gemäß § 21 des Einkommenssteuergesetzes (ESTG) auch Einkünfte, die durch die Vermietung oder Verpachtung des Eigentums erzielt werden. Gleichmaßen können jedoch einige der Ausgaben steuerlich geltend gemacht werden.

In der Steuererklärung werden die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in dem ergänzenden Formular **Anlage V** angegeben.

Anlage V

In dem Formblatt sind entsprechende Felder für **Mieteinnahmen, laufende Kosten, Betriebs- und Nebenkosten** sowie für **Abschreibungen** enthalten, welche Vermieter

ausfüllen müssen. Für jede der Immobilien bedarf es einer eigenen Anlage V. Auch für leerstehende Gebäude entfällt die Verpflichtung zum Ausfüllen nicht.

Die Anlage V besteht aus **zwei Seiten**. Während auf der **Vorderseite** die **Einkünfte** erfasst werden, können auf der **Rückseite** die absetzbaren **Kosten** eingetragen werden. Die Nebenkosten, die der Mieter entrichtet, zählen dabei zu den Einnahmen. Gleichmaßen können die Nebenkosten jedoch auch als Werbungskosten geltend gemacht werden.

Frist für die Anlage V

Wer als Arbeitnehmer **Nebeneinkünfte** aus der Vermietung und Verpachtung erzielt, die die **Freigrenze** von 410 Euro pro Jahr übersteigen und / oder wer **Vermieter** ist und das Einkommen den **Grundfreibetrag** von 9.984 Euro bzw. 19.968 (für Verheiratete) Euro übersteigt, ist zur Abgabe der Steuererklärung **verpflichtet**.

Dann gilt generell der **31. Juli** als Frist für die Steuererklärung für das vorangegangene Jahr. Unterstützt bei der Erstellung der Steuererklärung mit Anlage V ein Steuerberater, gilt der letzte Tag im Februar des übernächsten Jah-

Aktuelle Grundfreibeträge 2022

Pro Person: 9.984 €

Verheiratete: 19.968 €

Freibeträge für Kinder können dem Steuerfreibetrag angerechnet werden.

res. Ebenso wie bei den weiteren Formularen der Steuererklärung sollten auch bei der Anlage V sämtliche Belege und Rechnungen zur Hand sein, falls Nachfragen durch das Finanzamt erfolgen.

Dabei ist zu beachten, dass gemäß des **Zufluss-/Abfluss-Prinzips** durch Vermietung und Verpachtung erzielte Einnahmen dem Steuerjahr zuzuordnen sind, in dem sie auch erzielt wurden. Damit einhergehend können nur tatsächlich in dem Jahr angefallene Ausgaben geltend gemacht werden (§ 11 EStG). Auch ausstehende Mietzahlungen dürfen nicht in der Anlage V angegeben werden, auch wenn sie für das laufende Jahr fällig wären.

4.6 Steuerliche Vorteile für Vermieter

Die Vermietung der eigenen Immobilie bringt auch Vorteile im Zuge der Steuererklärung mit sich. Dabei müssen jedoch einige Dinge beachtet werden.

Steuerfreibeträge

Zu den Steuerfreibeträgen, welche allen einkommenssteuerpflichtigen Personen zustehen, können auch Mieteinnahmen gezählt werden. Nur falls die Einnahmen die in

§ 32 EStG festgelegten Sätze übersteigen, müssen entsprechende Steuern gezahlt werden.

Untervermietung

Für dauerhafte oder kurzzeitige Untervermietung gibt es ebenfalls Freigrenzen, bei deren Unterschreitung keine Steuern auf die Einnahmen anfallen.

Für **kurzzeitige** Untervermietungen liegt diese bei **520 €** für jedes Kalenderjahr (Veranlagungszeitraum). Im Zuge einer **dauerhaften** Untervermietung dürfen nicht mehr als **410 €** pro Jahr eingenommen werden, wobei diese Summe abzüglich aller Ausgaben gilt.

Bei Einnahmen von weniger als 820 € im Jahr ist lediglich ein verminderter Steuersatz zu zahlen.



Gut zu wissen

Die CO₂-Steuer kann bis 2023 noch in **voller Höhe auf die Mieter** umgelegt werden.

Wir informieren über neue Regelungen in unserem Blog auf objego.de/blog

5. CO₂-Steuer

Bei der Nutzung von fossilen Brennstoffen wie Heizöl oder Erdgas entstehen CO₂-Emissionen, die in erheblichem Maße zum Klimawandel beitragen. Im Rahmen der Maßnahmen zur Eindämmung der Klimakrise wird in Deutschland seit dem 1. Januar 2021 eine Steuer auf CO₂-Emissionen erhoben, die in den kommenden Jahren kontinuierlich steigen wird. Die Regierung hat Anfang April ein mehrstufiges Modell zur Frage der Kostenteilung beschlossen, welches 2023 in Kraft tritt.

5.1 Neuer Beschluss der Regierung

Nach verschiedenen möglichen Varianten hat sich die Koalition auf ein Stufenmodell zur Aufteilung der Kosten für die CO₂-Steuer geeinigt.

Die Umsetzung soll dabei in zehn Schritten erfolgen und die Kosten auf Mieter und Vermieter fair verteilen.

Wichtig wird dann der energetische Zustand des Gebäudes. Der Anteil der Mieter wird abhängig von der ausgestoßenen Menge CO₂ und erhöht sich, je niedriger der CO₂-Ausstoß des Gebäudes ist. Befindet sich das Gebäude jedoch in einem schlechten energetischen Zustand,

so müssen die Mieter nur einen Anteil von 10 % der angefallenen Kosten tragen.

Dies gilt jedoch lediglich für Wohngebäude. Bei gewerblich vermieteten Immobilien ist zunächst eine 50 %-Teilung der Kosten vorgesehen. Zudem sind Mietobjekte mit Denkmalschutz von der Regelung ausgenommen.

Umsetzung des Modells

Ursprünglich war die Umsetzung durch den Koalitionsvertrag bereits für den 1. Juni 2022 geplant. Der neue Plan sieht jedoch vor, dass das Modell erst zum 1. Januar 2023 in Kraft tritt.

Wie genau die Kostenaufteilung technisch erfolgt, ist noch unklar. Geplant ist, dass dies über die Heizkostenabrechnung geschehen soll. Vermieter sollen darin die benötigten Informationen erhalten, um die Kosten der Steuer aufzuteilen.

Belastungen für Vermieter als Modernisierungsanreiz

Immobilienbesitzer, die bislang auf eine energetische Renovierung komplett verzichtet haben, werden in Zukunft durch das beschlossene Modell mit bis zu 90 % der CO₂-Steuer belastet. Dies soll einen wichtigen Anreiz darstel-



len, jetzt entsprechende Modernisierungsmaßnahmen in Angriff zu nehmen.

Der eigentliche Sinn der CO₂-Steuer ist es, Unternehmen dazu zu bewegen, in umweltfreundliche Technologien zu investieren und so die CO₂-Emissionen zu senken.

5.2 Geänderte CO₂-Preise seit Januar 2021

Mit dem Inkrafttreten des Brennstoffemissionshandels-gesetzes, kurz BEHG, fällt seit Anfang des Jahres 2021 **pro Tonne CO₂** eine Steuer von **25 Euro** an. Bis 2025 steigt die Abgabe jährlich bis auf einen Betrag von **55 Euro** an. Für alle, die Öl oder Gas nutzen, um in ihrem Zuhause wohlige Wärme und warmes Wasser zu erzeugen, bedeutet dies eine zum Teil **erhebliche Steigerung der Wohnnebenkosten**. Insbesondere für Familien mit einem niedrigen Einkommen, die bereits jetzt den größten Teil ihrer Einkünfte für Miete und Nebenkosten aufwenden müssen, stellt diese zusätzliche Belastung ein Problem dar.

Keine Einigung bei alter Regierung

Um die sozialen Folgen der CO₂-Steuer für die Betroffenen abzufedern, hatte sich die schwarz-rote Bundes-

regierung zunächst darauf geeinigt, dass ab Mitte 2021 die Mehrkosten je zur Hälfte auf Mieter und Vermieter aufgeteilt werden sollten.

Diese geplante Regelung scheiterte Ende Juni 2021 jedoch in letzter Minute am Widerstand von Abgeordneten der CDU und der CSU, die das **Verursacherprinzip** außer Kraft gesetzt sahen. So bleibt es zunächst einmal dabei, dass die Mehrkosten allein von den Mietern übernommen werden müssen.

5.3 Förderung für technologische Investitionen

Auch wenn Vermieter derzeit noch berechtigt sind, die vollen Kosten auf den Mieter umzulegen, kann es sich insbesondere aufgrund der **vielfältigen Förderangebote** lohnen, zeitnah energetische Modernisierungsmaßnahmen in Angriff zu nehmen.

Mit innovativen Technologien ist es nicht nur möglich, die **CO₂-Emissionen nachhaltig zu senken** und einen Beitrag zur Vermeidung einer noch bedrohlicheren Klimakrise zu leisten, sondern auch, einer weiteren Erhöhung der Mietnebenkosten effektiv entgegenzuwirken. Auf diese Weise

wird sowohl die **Zufriedenheit der Mieter** als auch die **Attraktivität des Objektes gesteigert**.

mithilfe geeigneter Modernisierungsmaßnahmen zu senken und so dem Klimawandel entgegenzuwirken.

5.4 Alternativen zu herkömmlich gewonnenem Erdgas

Neben der Investition in verbrauchsreduzierende Maßnahmen kann unter bestimmten Voraussetzungen auch schon ein Wechsel des Gasanbieters dazu beitragen, der CO₂-Steuer zu entkommen.

Biogas ist teurer, aber nachhaltiger

Einige Versorger erzeugen Gas ausschließlich aus nachwachsenden Rohstoffen. Da das sogenannte **Biogas** nur so viel CO₂ freisetzt, wie der verwendete Rohstoff zuvor aufgenommen hat, ist Biogas **klimaneutral** und damit von der CO₂-Abgabe ausgenommen.

Da Biogas in der Regel aber etwas teurer ist als herkömmlich gewonnenes Erdgas, fällt der zu erzielende Kostenvorteil jedoch recht überschaubar aus. Ziel muss es auch in diesem Fall sein, den Verbrauch nachhaltig und auf Dauer



Fazit

Für private Vermieter gelten bezüglich der Mieteinnahmen einige **steuerliche Besonderheiten**. Jeder Vermieter muss seine Einnahmen aus der Vermietung versteuern, es ist jedoch auch möglich diesbezügliche Ausgaben, wie Abschreibungen oder Schuldzinsen, steuerlich abzusetzen. Dies entscheidet sich von Fall zu Fall und ist abhängig von mehreren Faktoren.

Das Thema Steuern für Vermieter ist demnach kompliziert und wird durch viele Faktoren bedingt. Im Zweifel ist es daher immer ratsam, einen **Steuerberater** aufzusuchen.

Die gute Nachricht ist: Software-Tools wie objego helfen privaten Vermieterinnen und privaten Vermietern bei der Vorbereitung der Anlage V. Die Zahlen können dann ganz einfach in die Steuererklärung übertragen werden.

Über objego

Über 14 Millionen Wohnungen werden in Deutschland von privaten Vermietern angeboten. Die meisten Vermieter arbeiten fast gänzlich ohne Software oder verwalten ihre Immobilien ausschließlich mithilfe von Excel-Tabellen. Wir glauben daran, dass jeder Vermieter seine Zeit sinnvoller nutzen kann. Mit der richtigen Unterstützung einer modernen Software wird die Verwaltung von Immobilien massiv vereinfacht.

Gemeinsam gehen wir die Herausforderungen an und arbeiten jeden Tag daran, den Vermieter-Alltag ein Stück einfacher und unbeschwerter zu machen.

Unterstützt werden wir dabei von zwei strategischen Partnern: dem Energiedienstleister ista, der mit über 5.500 Mitarbeitern auf jahrelange Erfahrung in der Immobilienwelt zurückgreift, und der Aareal Bank, einem führenden internationalen Anbieter von Finanzierungslösungen und Dienstleistungen, insbesondere in der Immobilienwirtschaft.

Haftungsausschluss

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen dienen ausschließlich allgemeinen Informationszwecken.

Die Anwendung und Auswirkung kann im Einzelfall abweichen. Aufgrund der sich ständig ändernden Rechtsprechung, Gesetze, Bestimmungen und Vorschriften können Verzögerungen, Unvollständigkeiten oder Ungenauigkeiten in den dargestellten Informationen auftreten.

Wir weisen darauf hin, dass der vorliegende Inhalt keine Rechtsberatung, Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung oder Ähnliches darstellt. Demnach sind die enthaltenen Informationen kein Ersatz für eine Rechtsberatung, Steuerberatung oder Wirtschaftsprüfung. Bevor Sie eine Entscheidung treffen oder eine Handlung vollziehen, sollten Sie einen entsprechenden Berufsträger konsultieren.

Das vorliegende Dokument wurde mit größter Sorgfalt erstellt und überprüft. objego übernimmt keine Haftung für Fehler oder fehlende Informationen und Schlussfolgerungen auf Basis dieser Informationen. Sämtliche Informationen in diesem Dokument spiegeln die momentanen Vorgehensweisen wider, ohne Garantie auf Vollständigkeit, Richtigkeit, Aktualität oder für die Ergebnisse, die aus der Verwendung dieser Informationen resultieren.

Sie werden, ohne jegliche Gewähr, ausdrücklich oder implizit, bereitgestellt, einschließlich, aber nicht begrenzt, auf Gewähr bezüglich ihrer Performance, Marktgängigkeit und Tauglichkeit.

In keinem Fall übernimmt objego die Haftung Ihnen oder Dritten gegenüber für Entscheidungen oder Handlungen von Ihnen, welche Sie im Vertrauen auf diese Informationen getätigt haben. Ebenso übernimmt objego keine Haftung für daraus resultierende Schäden.



objego GmbH
Am Thyssenhaus 1-3
45131 Essen

Telefon: 0201 – 459 58 33
E-Mail: kontakt@objego.de
www.objego.de