

Betriebsausgaben-Checkliste für gewerbliche Vermieter & Verpächter

(gilt für Unternehmen, die gewerblich Wohnungen, Büros, Hallen, Gewerbeflächen, Lager, Parkplätze oder sonstige Immobilien vermieten oder verpachten, inkl. Vermietung von Maschinen/Anlagen und Grundstücken)

1. Immobilien & Gebäude

- **Miete / Pacht**
 - Kosten für angemietete Objekte zur Weitervermietung
 - Unterpachtverträge, Erbbauzinsen
 - **Abschreibungen (AfA)**
 - Gebäudeabschreibung (2 % / 2,5 % oder Sonder-AfA)
 - Großmodernisierungen (z. B. Dach, Fenster, Wärmedämmung)
 - Ausbauten (z. B. Hallen, Aufzüge, Brandschutzanlagen)
 - **Nebenkosten / Betriebskosten**
 - Grundsteuer
 - Strom (Allgemeinflächen, Treppenhaus, Außenbeleuchtung)
 - Heizung & Warmwasser
 - Wasser / Abwasser
 - Müllentsorgung, Sperrmüll
 - Straßenreinigung, Winterdienst
 - Hausmeister, Facility Management
 - **Sanierung & Modernisierung**
 - Dach, Fassade, Balkone, Fenster, Türen
 - Elektrik, Beleuchtung (LED-Umrüstung)
 - Sanitäranlagen, Küchen
 - Bodenbeläge, Wände, Decken
 - Brandschutz (Feuerlöscher, Sprinkleranlagen, Brandmelder)
 - Schallschutz & Dämmung
 - Aufzüge (Installation & Wartung)
-

2. Verwaltung & Organisation

- **Hausverwaltung (intern/extern)**
 - Mietvertragsmanagement, Mieterkommunikation
 - Nebenkostenabrechnung
 - Mahnwesen & Forderungsmanagement
- **Buchhaltungssoftware & Verwaltungstools**
 - Immobiliensoftware (Domus, Haufe, Immoware24, Vermietet.de)
 - Dokumentenmanagement (digitale Mietakten)

- **Steuerberatung & Jahresabschlüsse**
 - Gewinnermittlung, Umsatzsteuer-Voranmeldung, Gewerbesteuererklärungen
 - **Rechtsberatung**
 - Prüfung und Erstellung von Miet- und Pachtverträgen
 - Räumungsklagen & Mietrecht
 - **Bankkosten**
 - Geschäftskonten, Kreditkarten
 - Kreditzinsen, Darlehensgebühren, Bereitstellungszinsen
 - **Behörden & Mitgliedschaften**
 - IHK-Beiträge
 - Verbände (Haus & Grund, Immobilienverbände)
 - Gebühren für Genehmigungen & Eintragungen
-

3. Marketing & Vermietung

- **Vermarktungsportale**
 - Immobilienscout24, Immowelt, eBay Kleinanzeigen Pro
 - Gewerbeimmobilien-Portale (PropertyEU, Realogis)
 - **Maklerprovisionen**
 - Vermarktung von Objekten durch Makler
 - **Online-Marketing**
 - Social-Media-Kampagnen
 - Google Ads & SEO für Unternehmenswebsite
 - **Fotografie & Visualisierung**
 - Professionelle Immobilienfotos
 - 3D-Rundgänge, Grundrisse, Drohnenaufnahmen
 - **Printwerbung**
 - Broschüren, Flyer, Schilder, Außenwerbung (z. B. Bautafeln, Banner)
 - **Messeauftritte & Veranstaltungen**
 - Immobilienmessen, Gewerbeschauen, Standbau
 - **Homestaging** für gewerbliche Flächen (z. B. Showrooms, Musterbüros)
-

4. Gebäude- & Grundstücksmanagement

- **Facility Management**
 - Reinigung (Treppenhaus, Flächen, Außenanlagen)
 - Sicherheitsdienste / Objektschutz
 - Schlüsselverwaltung & Schließanlagen
- **Garten- & Außenpflege**
 - Baum- & Strauchschnitt, Rasenpflege

- Bewässerungsanlagen
 - Parkplatzpflege & Markierungen
 - **Technik & Wartung**
 - Heizungsanlagen, Klimaanlage
 - Lüftungssysteme, Rauchabzugsanlagen
 - Aufzüge (Prüfung, Wartung, TÜV)
 - Beleuchtungssysteme (Austausch, LED-Umrüstung)
 - Elektronische Zugangssysteme & Schranken
 - **Entsorgung & Recycling**
 - Sperrmüll, Elektroschrott, Sondermüll
 - Aktenvernichtung DSGVO-konform
-

5. Recht & Genehmigungen

- **Miet- & Pachtrecht**
 - Gewerbliche Mietverträge, Staffelmiete, Indexmiete
 - Nebenkostenabrechnung nach BetrKV
 - Räumungsklagen, Mietminderungen
 - **Baurecht & Genehmigungen**
 - Nutzungsänderungen, Bauanträge, Umbaugenehmigungen
 - **DSGVO**
 - Verwaltung von Mieterdaten, AV-Verträge
 - **Brandschutz & Sicherheit**
 - Brandschutzgutachten, Feuerwehrabnahmen
 - Fluchtwegpläne, Sicherheitsbeleuchtung
 - **Energie**
 - Energieausweise für gewerblich vermietete Objekte
 - Pflichtmeldungen bei Heiz- & Energieverbrauch
-

6. Versicherungen

- Gebäudeversicherung (Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel)
- Haus- & Grundbesitzerhaftpflicht
- Vermögensschadenhaftpflicht (z. B. fehlerhafte Abrechnung)
- Mietausfallversicherung (bei Zahlungsausfällen)
- Rechtsschutzversicherung (Miet- & Vertragsrecht)
- Elektronikversicherung (Aufzüge, Schranken, Sicherheitstechnik)
- Bauherrenhaftpflicht (bei Sanierungen)
- Cyberversicherung (digitale Mieterportale, Daten)

7. Personal (falls eigenes Team)

- Hausmeister, Objektbetreuer
 - Reinigungspersonal, Gärtner
 - Verwaltungsmitarbeiter, Buchhaltung
 - Sicherheitskräfte / Nachtwächter
 - Sozialabgaben, Berufsgenossenschaft (BG Bau / BG Verkehr)
 - Arbeitskleidung & PSA
 - Recruiting (Jobportale, Personalvermittlung)
 - Weiterbildung: Mietrecht, Gebäudetechnik, Datenschutz
-

8. Technik & Digitalisierung

- Smart Meter & Heizkostenverteiler
 - Digitale Zutrittssysteme / Schlüsseltresore
 - Überwachungskameras, Alarmanlagen
 - WLAN für Gewerbeflächen
 - Server & Cloud-Speicher
 - Software für Nebenkostenabrechnung & Mietermanagement
 - Digitale Signaturtools (DocuSign, Adobe Sign)
-

9. Fuhrpark & Mobilität

- Dienstwagen / Transportfahrzeuge (Leasing, Versicherung, Wartung, Treibstoff)
 - Fahrten zu Objekten (Kilometergeld oder Betriebsausgaben)
 - Parkgebühren, Maut
 - Anhänger für Materialien & Geräte
 - Fahrzeugreinigung & -pflege
 - Navigationsgeräte, Dashcams
-

10. Sonstige Kosten

- Notar- und Grundbuchkosten (bei Kauf oder Übertragung)
- Gerichtskosten (Mietrechtsverfahren)
- Mitgliedschaften: Immobilienverbände, Haus & Grund, IHK

- Spenden / Sponsoring (z. B. für regionale Veranstaltungen)
 - Bewirtungskosten bei Mietergesprächen (70 % abziehbar)
 - Bankgarantiegebühren für Kautionen
 - Beratungskosten (z. B. für ESG/Immobilienbewertung)
-

11. Weiterbildung & Fachinformationen

- Fachbücher & Magazine: Immobilienwirtschaft, Steuerrecht, Facility Management
 - Seminare: Nebenkostenabrechnung, DSGVO, Baurecht
 - Webinare: Modernisierung, Energieeffizienz, Mietrecht
 - Messen & Branchenevents (Expo Real, Immobilienkongresse)
-

Steuer- & Praxistipps

- **Vorsteuerabzug:** Bei Umsatzsteuerpflicht sind fast alle Kosten abziehbar.
 - **AfA:** Gebäude in der Regel mit 2 % pro Jahr (Altbau 2,5 %); Modernisierungen prüfen.
 - **Finanzierungskosten:** Kreditzinsen & Bereitstellungszinsen voll abziehbar.
 - **Nebenkosten:** Umlagefähig auf Mieter (Heizung, Reinigung, Garten, Hausmeister).
 - **Leerstand:** Auch bei gewerblichem Leerstand Kosten abziehbar, wenn Vermietungsabsicht.
 - **Fahrtenbuch:** Für Firmenfahrzeuge führen oder 1 %-Regelung anwenden.
 - **IT & Digitalisierung:** Kosten für Verwaltungssoftware 100 % Betriebsausgabe.
 - **Maklerkosten:** Bei Neuvermietung oder Verkauf voll abziehbar.
-

Rechtlicher Hinweis

Diese Checkliste dient als **umfassende Orientierung** für **gewerbliche Vermieter und Verpächter**.
Sie ersetzt **keine individuelle steuerliche oder rechtliche Beratung**.
Für Vollständigkeit und Richtigkeit sind die Steuerpflichtigen verantwortlich.
Immobilien-, Miet- und Steuerrecht können sich ändern; maßgeblich ist der **aktuelle Rechtsstand**.