

Betriebsausgaben-Checkliste für Private Vermieter & Verpächter

(gilt für Eigentümer von Wohnungen, Häusern, Mehrfamilienhäusern, Garagen, Grundstücken, Ferienimmobilien sowie für die Verpachtung von Gewerbeimmobilien oder Flächen)

1. Immobilie & Gebäude

- **Abschreibungen (AfA)**
 - Gebäudeabschreibung (i. d. R. 2 % / 2,5 % jährlich je Baujahr)
 - Erhöhte Abschreibung bei Denkmalschutz oder Sanierungsgebieten
 - Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Dach, Fenster, Heizung)
 - **Grundsteuer**
 - **Hausgeld (bei Eigentumswohnungen)**
 - Umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten
 - **Miete/Pacht (falls untervermietet)**
 - Pachtzahlungen an Eigentümer bei Unterpacht
 - **Modernisierung & Sanierung**
 - Dach, Fassadendämmung, Fenster, Türen, Balkon
 - Heizungsanlagen, Warmwasser, Solarthermie
 - Sanitärinstallationen (Bad, WC, Küchenanschlüsse)
 - Bodenbeläge, Malerarbeiten, Innenausbau
 - Elektrik & Beleuchtung
 - Barrierefreie Umbauten (Aufzüge, Rampen)
-

2. Nebenkosten & Betriebskosten

- **Versorgungskosten**
 - Strom Allgemeinbereiche (Treppenhaus, Außenanlagen)
 - Wasser/Abwasser
 - Heizöl, Gas, Fernwärme
- **Entsorgung**
 - Müllabfuhr, Sperrmüll
 - Abwassergebühren, Fäkalienabfuhr
- **Hausmeisterdienste**
 - Treppenhausreinigung, Gartenpflege
 - Winterdienst (Streuen, Schneeräumen)
 - Kleinreparaturen & Kontrollgänge
- **Gebäudereinigung & Pflege**
 - Fenster- und Fassadenreinigung
 - Dachrinnenreinigung

- Schädlingsbekämpfung, Ungezieferprävention
 - **Garten & Außenanlagen**
 - Rasenpflege, Baum- und Strauchschnitt
 - Bewässerungsanlagen, Gartengeräte
-

3. Versicherungen

- Wohngebäudeversicherung (Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel)
 - Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht
 - Rechtsschutzversicherung (Mietrecht & Eigentum)
 - Glasversicherung
 - Elementarversicherung (Hochwasser, Starkregen, Erdbeben)
 - Mietausfallversicherung / Mietnomadenversicherung
 - Bauherrenhaftpflicht (bei Umbau/Sanierung)
-

4. Verwaltung & Organisation

- **Hausverwaltungskosten** (externe Verwaltung)
 - **Buchhaltungssoftware & Nebenkostenabrechnungstools**
 - **Steuerberatung** (EÜR, Anlage V, Abschreibungsberechnungen)
 - **Rechtsberatung & Mietvertragsprüfung**
 - **IHK- oder Haus & Grund-Mitgliedschaft**
 - **Gerichtskosten** (z. B. Räumungsklagen, Mahnbescheide)
 - **Bankkosten:** Kontoführungsgebühren, Kreditzinsen, Bereitstellungs zinsen
 - **Darlehen & Finanzierung**
 - Zinsen für Hypothekenkredite
 - Kreditbearbeitungsgebühren
 - Kontoführungsgebühren für Darlehen
-

5. Vermarktung & Leerstandsmanagement

- Immobilienportale (Immobilienscout24, Immowelt, Ebay Kleinanzeigen)
- Anzeigen in Zeitungen, Magazinen
- Online-Marketing, Social Media Werbung
- Fotografie, 3D-Rundgänge, Grundriss-Erstellung
- Maklerprovisionen (bei Neuvermietung oder Verkauf)
- Homestaging & Möblierung für Besichtigungen
- Fahrtkosten zu Besichtigungen oder Wohnungsabnahmen

- Energieausweis-Erstellung
-

6. Instandhaltung & Reparaturen

- Handwerkerkosten (Elektriker, Sanitär, Maler, Tischler, Dachdecker)
 - Wartungsverträge (Heizung, Aufzug, Rauchmelder)
 - Austausch defekter Geräte (Herd, Boiler, Klingel, Gegensprechanlage)
 - Schlosserarbeiten (Schließenanlage, Schlösser)
 - Kleinmaterial: Dübel, Schrauben, Werkzeug
 - Notfall-Einsätze (Rohrbruch, Elektrik-Ausfall)
 - Baugerüste & Hebebühnen für Reparaturen
 - Brandschutztechnik (Feuerlöscher, Rauchwarnmelder)
-

7. Ausstattung & Möblierung (bei möbliertem Vermieten)

- Möbel: Betten, Schränke, Sofas, Tische, Stühle
 - Matratzen, Bettwäsche, Handtücher
 - Lampen, Vorhänge, Teppiche
 - Küchenausstattung: Herd, Kühlschrank, Mikrowelle, Geschirr, Besteck
 - Waschmaschine, Trockner, Bügeleisen
 - Dekoration: Bilder, Pflanzen, Spiegel
 - Smart-TV, Internet-Router
 - Smart-Home-Lösungen: Thermostate, Türschlösser
-

8. Nebenkostenabrechnung & Mieterkommunikation

- Software für Nebenkostenabrechnung
 - Porto, Briefpapier, Drucker, Tinte/Toner
 - Telefon-/Internetkosten für Vermietungskontakt
 - Digitale Signaturtools (DocuSign)
 - Papier- und Aktenvernichtung (DSGVO-konform)
 - Notar- & Vertragskosten (z. B. bei Eigentumsübertragungen)
-

9. Fahrten & Reisen

- Fahrten zu Besichtigungen, Reparaturen, Mietergesprächen
 - Kilometergeld oder Betriebsausgaben fürs Firmenfahrzeug (Leasing, Versicherung, Wartung, Treibstoff)
 - Parkgebühren, Maut
 - Hotelübernachtung (bei Objekten in anderer Stadt)
 - Verpflegungsmehraufwand bei längeren Auswärtsterminen
-

10. Digitalisierung & Tools

- Vermietungssoftware (Vermietet.de, Haufe Immo)
 - Online-Mietvertragsgeneratoren
 - Digitale Schließsysteme & Schlüsseltresore
 - Smart Meter / Heizkostenverteiler
 - Video-Gegensprechanlagen & Kameras
 - Cloud-Speicher für Dokumente (Dropbox, OneDrive)
-

11. Weiterbildung & Fachliteratur

- Seminare & Webinare zu Mietrecht, Steuerrecht, Immobilienverwaltung
 - Mitgliedschaften in Vermietervereinigungen (Haus & Grund)
 - Fachbücher (Mietrecht, Steueroptimierung, Sanierung)
 - Immobilienmagazine & Online-Abos
-

Steuer- & Praxistipps

- **Abschreibungen:** Gebäude i. d. R. 2 % (Altbauten 2,5 %); Modernisierungen oft sofort abziehbar oder über AfA.
 - **Umlagefähig:** Viele Nebenkosten können auf Mieter umgelegt werden (Heizung, Hausmeister, Reinigung).
 - **Nicht umlagefähig:** Verwaltung, Bankgebühren, Rechtsschutz sind reine Werbungskosten.
 - **Fahrten:** Jede Fahrt zum Objekt dokumentieren (Fahrtenbuch oder Kilometerpauschale).
 - **GWG:** Möbel <800 € netto sofort abschreibbar bei möblierter Vermietung.
 - **Finanzierungskosten:** Kreditzinsen voll abziehbar, auch Disagio und Gebühren.
 - **Häusliches Arbeitszimmer:** Absetzbar, wenn ausschließlich für Vermietungsverwaltung genutzt.
 - **Leerstand:** Auch in leerstehenden Zeiten sind Werbungskosten abziehbar, wenn Vermietungsabsicht besteht.
-

Rechtlicher Hinweis

Diese Checkliste dient als **umfassende Orientierung** für **private Vermieter und Verpächter**.

Sie ersetzt **keine individuelle steuerliche oder rechtliche Beratung**.

Für Vollständigkeit und Richtigkeit sind die Steuerpflichtigen verantwortlich.

Miet-, Steuer- und Verbraucherschutzrecht können sich ändern; maßgeblich ist der **aktuelle Rechtsstand**.