

# Steuer- erklärung

für private Vermieter

GABRIELE WALDAU-CHEEMA



**verbraucherzentrale**

## 14 Vermietung und Verpachtung – nur eine der sieben Einkunftsarten



# Inhalt



## 64 Sie sind ernsthafter privater Vermieter?

- 7 Über dieses Buch
- 8 Die wichtigsten Fragen und Antworten
- 14 Vermietung und Verpachtung – nur eine der sieben Einkunftsarten
- 26 Sind Sie ein „Gewinner“?
- 27 Sind Sie Land- und Forstwirt oder Vermieter?
- 30 Schmälern Verluste Ihr ZVE?
- 32 Nicht angemeldet – und doch Gewerbe?
- 33 Vermietung gewerblich – Gewerbesteuer
- 37 Selbstständige Arbeit
- 44 Sie sind in Ihrer Arbeit an Weisungen gebunden?
- 54 Verdienen Sie mit Geld Geld?
- 64 Sie sind ernsthafter privater Vermieter?
- 67 Der Teufel steckt im Detail
- 70 Schaffe, schaffe, Häuslebauer
- 71 Zeit ist Geld
- 74 Sage, wie Du Dein Haus nutzt, und das Finanzamt beziffert die Steuer
- 75 Umsatzsteuer – Ein durchlaufender Posten?
- 77 Umsätze aus Vermietung und Verpachtung umsatzsteuerfrei, mit einem großen ABER
- 80 Noch ein paar Einnahmen und dann die Abrechnung
- 81 Beteiligungseinkünfte
- 81 Unter Vermietung fällt auch die „Untervermietung“
- 84 Werbungskosten der Vermieter
- 84 AfA, die Salami-taktik – Auf das Volumen kommt es an
- 92 Wohnst Du noch oder lebst Du schon?
- 94 Am Anfang stand der Kauf



- 98 Bauherren ermitteln
- 102 Böse Falle – Zeitnahe Renovierungen
- 104 Back to the roots
- 107 3 aus 4 in 5
- 109 Kein Ende in Sicht – Neverending Story
- 112 Belege sortieren
- 114 Wurden Sie in Grund und Boden beraten?
- 116 Vermieter – ernsthaft?
- 117 66 %-Regel – Verbilligt überlassen
- 120 Urlaub und Erholung – Kein Zuschuss vom Finanzamt

## **126 Und welche sonstigen Einkünfte haben Sie?**

## **144 Entlastungen der Steuerpflichtigen**

## **152 § 3 EStG – Ihr neuer Lieblingsparagraf ?**

## **158 Werbungskosten und Sonderausgaben**

## **170 Außergewöhnliche Belastungen**

## **180 Was Sie auch noch kennen sollten**

## **188 Haushaltsnahe Dienstleistungen und mehr**

## **198 Das A und O – die AO**

- 199 Die ganz neuen Abgabefristen

- 200 Wer zu spät kommt, wird bestraft

- 200 Ja, ich will: Antragsveranlagung

- 201 Wenn aus der Kür die Pflicht wird – Pflichtveranlagung

- 201 Bescheinigung, Bescheid und mehr

- 208 Waffen der AO

- 210 Unwissenheit schützt vor Strafe nicht

- 211 Belege belegen

- 212 Elektronische Steuererklärung

## **217 Anhang**

- 218 Adressen

- 220 Stichwortverzeichnis