



IHR IMMOBILIEN-
PARTNER IN DER
METROPOLREGION:
STEFAN UND NICOLE
SAGRALOFF



PARTNERSCHAFTLICH. EHRlich. STARK.

**IMMOPARTNER IST NÜRNBERGS FÜHRENDER PARTNER RUND UM
DIE VERMITTLUNG VON WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN.**

IMMOPARTNER hat sich seit seiner Gründung im Jahr 2003 bei unseren Kunden und Geschäftspartnern einen hervorragenden Ruf erarbeitet. Durch den lokalen Fokus des Immobilienunternehmens profitieren unsere Kunden von einer intensiven Beratung, einer ausgezeichneten Marktkennntnis, einem gepflegten Netzwerk und zeitnahen Vermittlungserfolgen. Unser Leistungsportfolio reicht von der realistischen Marktwertermittlung über eine intensive persönliche Beratung bis hin zur professionellen Vermarktungs- und Vertriebsleistung. Dazu kommen ein umfassender After-sales-Service und mit dem neuen Bestellerprinzip auch ein maßgeschneidertes Angebot für Vermieter.

Kapitalanleger und institutionelle Bestandshalter vertrauen der vorausschauenden Beratung der Makler von IMMOPARTNER Nürnberg ebenso wie Bauträger oder internationale Investoren, welche die sorgfältig erstellten, realistischen Expertisen der Immobilienprofis als fundierte Entscheidungsgrundlage für ihre Projektplanung verwenden. Die Mitgliedschaft im Immobilienverband IVD gibt unseren Kunden außerdem die Sicherheit, mit IMMOPARTNER Nürnberg auf überprüfte Seriosität und Kompetenz zu setzen.



FÄRBERSTR. 5 (HEFNERSPLATZ)
90402 NÜRNBERG

☎ (0911) 477760 – 13
✉ TEAM@IMMOPARTNER.DE
f WWW.FACEBOOK.COM/IMMOPARTNER.NUERNBERG
🌐 WWW.IMMOPARTNER.DE

WWW.WERTERMITTLUNG-NBG.DE

OHNE HINDERNISSE
INTERESSENT
BESICHTIGUNG
MIETNOMADE
UNTER FREUNDEN



UNTER FREUNDEN

LEITFADEN FÜR IMMOBILIENVERMIETER

STEUERFALLEN VERMEIDEN

Unter Freunden und Verwandten läuft vieles weniger offiziell. Da denkt man schnell, dass man seine Immobilie an diese aus Zuneigung und tiefem Vertrauen auch ohne schriftlichen Mietvertrag und zum besonders günstigen Mietpreis vermieten kann. Doch Vorsicht! Wenn Sie besonders billig vermieten und nicht auf klare Regeln achten, kann das für Sie doppelt teuer werden. Denn das Finanzamt sieht bei sogenannten Gunstmieten genau hin.

DIE MAGISCHEN 66 PROZENT

Ob die Wärmedämmung erneuert, Badfliesen oder das Parkett ausgetauscht oder das Dach repariert werden müssen – verlangen Sie von Ihren Kindern, Eltern, Enkeln oder Freunden weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Miete, können Sie die Kosten für diese Maßnahmen bei der Steuererklärung nur anteilig geltend machen. Die Folge ist klar: Sie zahlen mehr Steuern. TIPP: Setzen Sie mehr als 66 Prozent der ortsüblichen Miete an, dann können Sie Ihre Kosten zu 100 Prozent von der Steuer absetzen.

SPIELREGELN ZUR VERGÜNSTIGTEN VERMIETUNG

Ob Verwandter oder Freund – das Mietverhältnis muss real sein und zumindest hinsichtlich der Strukturen dem Fremdvergleich standhalten. Das bedeutet:

- Die vereinbarten Mietzahlungen inkl. Nebenkosten müssen wirklich geleistet werden.
- Ihr Mieter muss, damit Sie nicht vom Fiskus bestraft werden, die vermieteten Räume zu Wohnzwecken nutzen.
- Die Vermietung muss unbefristet erfolgen.

HINWEIS: Das Finanzamt erkennt vergünstigte Mieten unter Verwandten und Verschwägerten in der Regel an, wenn es sich bei den Mietern um Ehegatten und Verlobte in gerader Linie und deren Kinder handelt oder um Personen, die dauerhaft im Rahmen der häuslichen Gemeinschaft gepflegt werden.

ACHTUNG: Gerade bei vergünstigten Vermietungen an Freunde sieht das Finanzamt ganz genau hin und stellt sich die Frage, ob Sie durch die Vergünstigung überhaupt eine Gewinnerzielungsabsicht haben oder gezielt Verluste machen.

UNTER FREUNDEN VERMIETEN.

DER ORTSÜBLICHE MIETPREIS

Die Miete muss eine bestimmte Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete erreichen. Dabei darf als ortsübliche Vergleichsmiete der unterste Satz der im Mietspiegel festgeschriebenen Mietskala angesetzt werden. Ausnahme: Hatten Sie Ihre Immobilie zuvor bereits vermietet, dann gilt die Summe aus der damals erhobenen Kaltmiete plus Nebenkosten als ortsüblich. TIPP: Steigt die ortsübliche Marktmiete, müssen Sie die Miete rechtzeitig erhöhen, damit Sie steuerlich nicht unter die 66-Prozent-Grenze fallen. Behalten Sie den Mietspiegel im Blick!

TIPP: Beachten Sie bei einer Mieterhöhung gesetzliche Vorgaben, wie etwa die Kappungsgrenze, die Nichterhöhungsphase von mindestens einem Jahr und die maximale Erhöhung um 20 Prozent in drei Jahren etc.

MIETFREI VERMIETEN?

Viele Vermieter lassen ihre Kinder, Eltern oder nahe Verwandte umsonst in ihrer Eigentumswohnung wohnen. Dadurch werden sie aber im Regelfall auf sämtlichen Wohnungskosten sitzen bleiben. Keine einzige Rechnung für Reparaturen, Investitionen oder eine Sanierung können Sie dann als Werbungskosten von der Steuer absetzen. Auch wenn die von dem Angehörigen gezahlte Miete über Umwege wieder an Sie als Vermieter zurückfließt, ohne dass hierzu eine rechtliche Verpflichtung besteht, ahndet das der Fiskus.

AUSNAHME: Wenn Sie als Vermieter beispielsweise Unterhaltspflichten gegenüber dem Mieter haben, dann ist es kein Problem, wenn die Miete über Ihre zuvor geleistete Unterhaltszahlungen abgedeckt wird oder wenn Sie den Unterhalt in Höhe der Miete kürzen.

GÜLTIGER MIETVERTRAG

Schließen Sie auch mit nahen Angehörigen einen gültigen Mietvertrag ab, der schriftlich formuliert ist. Das erleichtert die Anerkennung durch das Finanzamt. Im Mietvertrag sollte alles klar geregelt sein, so wie Sie es auch mit einem fremden Mieter vereinbaren würden. Außerdem gilt: Ihr Mieter muss die vereinbarte Miete aus seinem eigenen Einkommen bezahlen – am besten per Überweisung oder SEPA-Lastschrift.

Wichtige Details im Mietvertrag sind u. a. folgende Fragen:

- Welche Immobilie wird vermietet?
- Wann ist der Mietbeginn?
- Wie ist die Dauer des Mietverhältnisses?
- Wie sind die Kündigungsfristen?
- Wie hoch ist die Miete (Kalt-/Warmmiete)?
- Wird z. B. eine Garage mitvermietet und gesondert abgerechnet?

TIPP: Ein Mietvertrag auf Lebenszeit, ohne Kautions- und ohne eine Kündigungsfrist ist nicht empfehlenswert – das würden Sie bei Fremden auch nicht machen.

NEBENKOSTEN ABRECHNEN

Wie bei fremden Mietern müssen Sie auch die Nebenkosten abrechnen und Nachzahlungen einfordern. Bei höheren Nachzahlungen muss die Nebenkostenpauschale erhöht werden.

TIPP: Nebenkostenpauschalen werden vom Finanzamt nicht anerkannt. Machen Sie eine detaillierte Abrechnung.

DRUM PRÜFE, WER SICH EWIG BINDET

Bevor Sie leichtfertig an einen Freund oder einen Verwandten vermieten, sollten Sie sich selbst genau prüfen. Wie nahe stehen Sie sich und wie geht jeder von Ihnen mit Konflikten um? Ein Wasserschaden in der Wohnung, der Schimmelfleck an der Decke oder der Kratzer im Parkett haben schon so manche Freunde entzweit.

DENKEN SIE ALLES GENAU DURCH, DANN VERMIETEN SIE OHNE REUE!

Sie möchten sorglos vermieten?
Wir beraten Sie unverbindlich und vertrauensvoll.

Nicole und Stefan Sagraloff
Immopartner Stefan Sagraloff e.K.



ABSENDER

Vorname | Name
Straße | Hausnummer
PLZ | Wohnort
E-Mail
Telefon

Ob Sie Ihre Immobilie vermieten oder verkaufen möchten, selbst auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind – wir beraten Sie gerne!

Ja, wir möchten:
☐ unsere Immobilie verkaufen/vermieten
☐ eine unverbindliche Immobilienbewertung
☐ eine Immobilie kaufen
☐ eine Immobilie mieten



Leitfaden für Immobilienverkäufer_05 Unter Freunden

Porto zahlt
Immopartner
Sagraloff e.K.

Immopartner Stefan Sagraloff e.K.
Färberstr. 5 (Hefnersplatz)
90402 Nürnberg