

STEUERTIPP

Vermietung an Angehörige

Mit der Verabschiedung des Steuervereinfachungsgesetzes 2011 hat der Gesetzgeber zum 01.01.2012 eine Änderung bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung vorgenommen.

Danach gilt eine verbilligte Vermietung einer Wohnung zukünftig bereits als vollentgeltlich, wenn die Miete

mindestens 66 % der ortsüblichen Miete beträgt. Bei einer Miete, die unterhalb dieser Grenze liegt, wird das Mietverhältnis steuerlich in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil, entsprechend dem prozentualen Verhältnis zur ortsüblichen Miete aufgeteilt, so dass die Werbungskosten entsprechend gekürzt werden.

Die bislang vorgenommene zweistufige Prüfung, die bei einer Miete zwischen 56 Prozent und 75 Prozent der ortsüblichen Miete durch eine Überschussprognoserechnung untermauert werden musste, entfällt komplett. Dies hat in der Praxis gerade bei der verbilligten Vermietung an Angehörige Konsequenzen, wenn die vereinbarte Miete unterhalb der neuen 66 Prozent-Grenze liegt. Das Finanzamt wird in diesem Fall die Werbungskosten zukünftig kürzen – egal ob evtl. eine positive Überschussprognose vorliegt oder nicht.

Hier besteht Handlungsbedarf für die Betroffenen, da die Möglichkeit einer Mietanpassung in Betracht gezogen werden sollte.

Steuerberater Erik Gebauer
www.schuber-partner.de



Erik Gebauer

Frage: Eine Treppe ist ein Stück Wohnkultur. Das Treppenhaus die Visitenkarte eines Gebäudes. Hohe Kosten und der enorme Aufwand für die Renovierung schrecken viele Menschen davon ab, diese Visitenkarten zu erneuern. Was kann man tun, wenn man auf ein Renovierung der Treppe nicht verzichten möchte?

Frank Müller: Es hat sich technisch sehr viel getan. Während früher alte Treppen mit Teppich oder Linoleum belegt wurden, um ausgetretene Stufen zu überdecken, bieten mittlerweile moderne Renovierungssysteme neue Möglichkeiten, dem Treppenhaus ein neues Gesicht zu geben.

Frage: Wie funktionieren diese Renovierungssysteme?

Frank Müller: Heute werden mit Laminat ummantelte Trittstufen auf die alten Stufen aufgesetzt. Wir haben uns dabei auf Rheingold-Produkte spezialisiert und ein großes Know-how erworben. Die Hammer-Filialen im Landkreis Harz sind die Nummer 1 in Deutschland in Sachen Treppenrenovierung.

Frage: Aber hält so eine aufgesetzte Treppe überhaupt längere Zeit und sieht das nicht künstlich aus?

Frank Müller: Optisch unterscheiden sich die hochabriebfesten Stufen kaum von handwerklich gefertigten Massivholztreppe. Die Qualität des Materials ist sehr hoch. Unsere Lieferant Rheingold gibt zehn Jahre Garantie auf die verwendeten Produkte. Abriebfest, formschön und dauerhaft belastbar – dafür steht das von uns eingesetzte Treppenrenovierungssystem.



Foto: Romy Göttel, IdeenGut / Hammer

Frage: Aber jede Treppe ist doch anders, besonders in Altbauten gleicht kaum eine Stufe der anderen. Was machen Sie in solchen Fällen?

Frank Müller: Die Firma Rheingold stellt uns ein mehr als 700 Artikel umfassendes Sortiment für die Treppensanierung zur Verfügung. Damit können wir jedem Kundenwunsch gerecht werden. Der Kunde kann zum Beispiel unter drei verschiedenen Stufenprofilen in zwölf Dekoren auswählen. Das Spektrum reicht von Rotbuche über Eiche und Kirsche bis hin zu dunklen Dekoren wie Wenge.

Frage: Die Treppe ist das eine. Wie sieht es aber mit den Übergängen zum Laminat oder die Gestaltung der Treppenwange aus?

Frank Müller: Die Antrittstufe kann zum Beispiel mit einer Nut angeboten werden, zu der dann auch der passende Laminatboden erhältlich ist. Darüber hinaus können die bei uns auf dieses System spezialisierten Tischler bei der Gestaltung der Treppenwangen auf ein breites Produktsortiment zurückgreifen. Die sanierte Treppe sieht aus wie aus einem Guss.

Frage: Können auch Extrawünsche wie

Licht in den Treppenstufen verwirklicht werden?

Frank Müller: Selbstverständlich können die Treppen mit Licht ausgestattet werden. Die sparsamen und langlebigen LED-Leuchten werden dabei unsichtbar mit den Unterleisten installiert und an eine normale Steckdose angeschlossen.

Frage: Wie lange dauert so einen Sanierung?

Frank Müller: Das Hammer-Ziel ist es, Treppen sauber, schnell und optisch ansprechend zu renovieren. Es ist hinterher nicht zu erkennen, dass es sich um eine renovierte Treppe handelt, weil sie wie neu aussieht.

Hammer
www.hammer-heimtex.de

Halberstadt	Wernigerode
Avenariusstraße	Dornbergsweg
(Nahe MöbelBOSS)	(neben Möbel Fricke)
Tel.: 03941 444026	03943 45300
Frank Müller Mobil: 0173 6187179	
Mo. - Fr.: 9 bis 20 Uhr	9 bis 20 Uhr
Sa.: 9 bis 18 Uhr	9 bis 18 Uhr



HANDWERKERUNION
HALBERSTADT

Maurer-, Putz- und Trockenbau
Schlosser/Klempner
Zimmerer
Dachdecker
Gala-, Tief- und Rückbau
Elektro-, Licht- und Gebäudetechnik

Die Zukunft liegt im Handwerk. Ihre auch?

Dann bewerben Sie sich jetzt.

