

Einliegerwohnung im Dachgeschoss: Rechte, Pflichten und steuerliche Folgen · Ausführliche praktische Anleitung

Im Überblick: Eine Einliegerwohnung im Dachgeschoss erweitert die mögliche Nutzung einer Immobilie, verändert aber zugleich ihre rechtliche und steuerliche Einordnung. Entscheidend ist, ob Dachraum zu einer abgeschlossenen Wohneinheit mit eigenem Zugang, Bad und Küche ausgebaut wird und wie anschließend vermietet wird. Der folgende Leitfaden zeigt, welche Punkte vor dem Ausbau, im Mietvertrag und bei der steuerlichen Planung geprüft werden sollten.

Wann aus dem Dachraum eine Einliegerwohnung wird

Die Anforderungen gehen über ein zusätzliches Schlafzimmer hinaus. Eine Einliegerwohnung ist grundsätzlich eine in sich abgeschlossene Wohneinheit mit separatem Zugang sowie eigener Kochgelegenheit und sanitären Anlagen. Diese Abgeschlossenheit ist ein zentrales Kriterium für die rechtliche Bewertung. Wer in München unausgebauten Dachraum zu Wohnraum umwidmet, sollte eine erforderliche Genehmigung beziehungsweise Anzeige frühzeitig mit der zuständigen Stelle klären. Auch Statik, Wärmeschutz, Brandschutz und die Ausgestaltung der Fluchtwege gehören in die Planung. Ein ausführlicher Überblick zum Thema Einliegerwohnung im Dachgeschoss bietet die Grundlage, um die räumliche und genehmigungsrechtliche Machbarkeit vor der Detailplanung zu prüfen.

Wohnen, Ferienvermietung oder Gewerbe klar trennen

Die vorgesehene Nutzung bestimmt, welche Regeln greifen. Bei einer klassischen Wohnraummietvertrag-Vermietung an dauerhaft wechselnde oder feste Mieter bleibt es in der Regel bei privater Vermietung mit sozialem Mieterschutz. Eine kurzzeitige, tageweise Vermietung an wechselnde Gäste unterliegt in München dagegen der Zweckentfremdungssatzung, wenn die Wohnung mehr als acht Wochen im Jahr als Ferienwohnung genutzt wird. Eine solche Nutzung kann eine Genehmigung voraussetzen; ohne Genehmigung drohen Bußgelder. Wer zusätzlich Leistungen wie Reinigung, Frühstück oder Concierge systematisch anbietet, kann außerdem in den Bereich gewerblicher Vermietung geraten. Diese kann Umsatzsteuer- und Gewerbesteuerfolgen nach sich ziehen. Vor der Vermietung sollte deshalb schriftlich festgelegt werden, ob die Einheit ausschließlich Wohnzwecken dient und welche Nutzungsarten ausgeschlossen sind.

Ein belastbarer Mietvertrag für den Dachgeschossausbau

Im Mietvertrag gehören Nutzungszweck, Schriftform, Kautions- und Zustandsregelungen eindeutig geregelt. Für Wohnraum kann die Kautionssumme grundsätzlich maximal drei Monatsmieten ohne Stellplatz betragen und soll von der Miete getrennt auf einem eigenen Konto geführt werden. Schönheitsreparaturen lassen sich flexibel formulieren; starre Fristenklauseln sind nach der im Quelltext genannten BGH-Rechtsprechung problematisch. Ein Modernisierungsvorbehalt ist sinnvoll, weil bei Dachgeschosswohnungen spätererdingen Arbeiten an Dämmung oder Brandschutz erforderlich werden können. Außerdem sollten Stellplatzrechte, Nutzung von Gauben oder Dachterrassen und die Pflicht zur Wartung von Rauchwarnmeldern berücksichtigt werden. Unklare Flächenangaben sind ebenfalls zu vermeiden, da Dachschrägen die anrechenbare Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung mindern können.

Steuerliche Folgen nicht vorschnell verstehen

Wird eine geförderte Wohnung nach § 7b EStG vermietet, sind strenge Voraussetzungen einzuhalten. Dazu gehören ausschließlich Wohnzwecke, keine gewerbliche Nutzung und eine Vermietung auf Dauer an Dritte. Bei abweichender gewerblicher Nutzung kann die Förderung entfallen. Einkünfte aus Wohnvermietung zählen beim privaten Vermieter grundsätzlich zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung; laut Quelle besteht ab einem jährlichen Überschuss von mehr als 500 Euro eine Erklärungsspflicht. Auch

Denkmalschutz-AfA nach § 7i EStG und Sanierungs-AfA nach § 7c EStG setzen eine dauerhafte Vermietung oder Selbstnutzung voraus. Welche Abschreibungen tatsächlich möglich sind, hängt unter anderem von Kosten, Steuersatz und Denkmaleigenschaft ab. Eine belastbare Steuerplanung gehört deshalb vor oder unmittelbar nach dem Ausbau.

Ausbau, Vermietung und Steuerplanung aufeinander abstimmen

Die sinnvollste Reihenfolge beginnt mit einer Projektanalyse: Zuerst werden Nutzung, Genehmigungslage, bautechnische Voraussetzungen und Kosten geprüft. Danach lässt sich der künftige Mietvertrag an die vorgesehene Vermietungsart anpassen. Erst wenn diese Grundlagen geklärt sind, können steuerliche Abzüge und Fördermöglichkeiten bewertet werden. Empfehlenswert ist eine frühzeitige Abstimmung mit Bau-, Mietrechts- und Steuerberatung, statt Genehmigungsfragen und steuerliche Folgen erst nach dem Ausbau zu klären. Ergänzende Informationen zum Dachgeschossausbau als Investorenprojekt können helfen, die Anforderungen an eine Einliegerwohnung bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen. So bleibt der zusätzliche Wohnraum nutzbar, ohne Nutzung, Vermietung und Förderung nachträglich neu bewerten zu müssen.

Weitere Dokumente zum Thema

[Einliegerwohnung im Dachgeschoss: Rechte, Pflichten und steuerliche Folgen](#)

[Zugehöriges Dokument](#)