

Aufwendungen für Immobilien – Steuervorteile richtig nutzen

Immobilien gelten landläufig als gute Investition und sichere Geldanlage. Das sind sie im Prinzip auch, aber die steuerlichen Aspekte sollten beachtet werden. Denn wie das Finanzamt ein Gebäude behandelt, hängt vor allem davon ab, in welchem Nutzungs- oder Funktionszusammenhang die jeweiligen Gebäudeteile stehen. Dabei unterliegt eine betriebliche Nutzung anderen Steuerregeln als eine private. In der täglichen Praxis stellt sich insbesondere für Eigentümer mit regelmäßigen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung oftmals die Frage nach der steuerrechtlichen Beurteilung ihrer mit der Immobilie zusammenhängenden Aufwendungen. Vermieter haben verschiedene Möglichkeiten, ihre Steuerlast zu mindern. Dabei sind bestimmte Abgrenzungen zu beachten. So müssen sowohl die Anschaffungskosten des Gebäudes (ohne Wertanteil für Grund und Boden) als auch die Herstellungskosten in aller Regel über die Nutzungsdauer des Wirtschaftsgutes, also steuerlich über mehrere Jahre verteilt, abgeschrieben werden. Erhaltungsaufwendungen für bereits vorhandene Einrichtungen dagegen sind prinzipiell im Jahr der Ausgabe in voller Höhe in der Steuererklärung absetzbar.

Anschaffungskosten

Diese Kosten beinhalten alle Aufwendungen, die geleistet werden, um eine Immobilie zu erwerben und in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen. Bei einem betriebsbereiten Gebäude sind Kosten für noch anfallende Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen als Erhaltungsaufwendungen sofort steuermindernd absetzbar. Bei einem Gebäude, das erst durch geeignete Maßnahmen in einen betriebsbereiten Zustand versetzt werden muss, wird aus dem Anschaffungsstichtag ein Anschaffungszeitraum mit der Konsequenz, dass sämtliche Aufwendungen bis zum Erreichen des betriebsbereiten Zustandes als Anschaffungskosten zu behandeln und somit über einen längeren Zeitraum abzuschreiben sind. Nebenkosten der Anschaffung, wie etwa die Grunderwerbsteuer, Grundbuchkosten, Notariatsgebühren und Maklerkosten, gehören ebenfalls zu den Anschaffungskosten. Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist der per Vertrag festgelegte Kaufpreis für Grund und Boden bzw. die Immobilie. Deshalb sollte der Käufer darauf achten, dass Einrichtungsgegenstände wie etwa aufwendige Einbauküchen etc. im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen werden, da sie nicht zu den Grunderwerbsteuerpflichtigen Leistungen gehören.

Herstellungskosten

Dies sind Aufwendungen, um eine Immobilie herzustellen, zu erweitern oder eine über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung zu erzielen. Auch Herstellungskosten können über die Nutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben werden. Eine besondere Kategorie bilden die so genannten anschaffungsnahen Herstellungskosten. Wenn nämlich Instandsetzungs- und Modernisierungskosten, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung anfallen, ohne Umsatzsteuer 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen, werden sie steuerlich als Herstellungskosten behandelt. Bleiben die Aufwendungen unter diesen 15 Prozent, so sind sie in aller Regel in voller Höhe als Werbungskosten sofort abziehbar. Aber Achtung: Summieren sich die Kosten im Laufe der drei Jahre und übersteigen diesen Prozentsatz, ändern sich auch rückwirkend die Veranlagungsbedingungen. Dies sei an einem vereinfachten Beispiel verdeutlicht: Ein Steuerpflichtiger erwirbt im Jahr 2008 ein vermietetes Wohnhaus für 500.000 Euro mit einem Grund- und Bodenanteil von 100.000 Euro. Der neue Immobilieninhaber führt im ersten Jahr eine Instandsetzung des Daches für 40.000 Euro durch, im zweiten Jahr lässt er die Fassade

für 10.000 Euro streichen. Das macht zusammen 50.000 Euro und nun muss er aufpassen: Er kann insgesamt in den ersten drei Jahren höchstens 60.000 Euro (Kaufpreis minus Grund- und Bodenanteil x 15 Prozent) als sofort absetzbaren Erhaltungsaufwand geltend machen. Für eine dritte Maßnahme hat er also noch 10.000 Euro übrig. Sollte die allerdings teurer und somit die 15 Prozent-Marke überschritten sein, ändern sich auch rückwirkend die Veranlagungen, d.h. der Werbungskostenabzug wird versagt und die Abschreibungsbemessungsgrundlage durch die getätigten Investitionen erhöht. Somit sind dann alle Aufwendungen über die Nutzungsdauer der Immobilie abzuschreiben.

Erhaltungsaufwand

Zu den prinzipiell sofort abziehbaren Erhaltungsaufwendungen gehören in aller Regel solche, die die Wesensart des Gebäudes nicht verändern, das Gebäude in ordnungsgemäßem Zustand erhalten und die regelmäßig in ungefähr gleicher Höhe wiederkehren. Das sind in erster Linie die so genannten Schönheitsreparaturen. Diese Art der steuermindernden Anerkennung kann allerdings versagt bleiben, wenn diese Arbeiten innerhalb eines ganzen Maßnahmebündels auftauchen. Denn wenn verschiedene Erhaltungsaufwendungen so miteinander kombiniert und verzahnt werden, dass das Gebäude eine Verbesserung des Standards erfährt, werden steuerlich insgesamt Herstellungsaufwendungen angenommen, auch wenn jede einzelne Maßnahme für sich genommen zu sofort abziehbarem Erhaltungsaufwand führen würde.

Fazit

Die steuerliche Behandlung von Immobilien ist weitaus vielschichtiger, als das hier dargestellt werden kann und die Nutzung von Steuervorteilen ist stark von der jeweils individuellen Situation des Steuerpflichtigen abhängig. Deshalb empfiehlt sich eine professionelle Beratung. Orientierungshilfe bei der Suche nach einem qualifizierten Profi gibt unter anderem der Steuerberater-Suchdienst auf der Internetseite der Steuerberaterkammer Brandenburg unter www.stbk-brandenburg.de .