

Bei Immobilienkäufen auf Kostenarten und deren unterschiedliche Besteuerung achten

In Zeiten renditeschwacher Anlagemöglichkeiten können Immobilien begehrte Objekte mit entsprechendem Potential sein. Damit sich aber Investitionen in das so genannte Betongold lohnen, sind neben vielen anderen Parametern insbesondere die verschiedenen Kostenarten und deren unterschiedliche steuerliche Behandlung zu beachten. So müssen beispielsweise sowohl die Anschaffungskosten des Gebäudes als auch die Herstellungskosten in aller Regel über die Nutzungsdauer des Wirtschaftsgutes, also über mehrere Jahre bzw. Jahrzehnte verteilt, abgeschrieben werden. Bei anschaffungsnahen Herstellungskosten ist besondere Aufmerksamkeit geboten, denn sie unterliegen ganz speziellen Regelungen. Erhaltungsaufwendungen für bereits vorhandene Objekte dagegen sind prinzipiell im Jahr der Ausgabe in voller Höhe in der Steuererklärung absetzbar.

Kostenarten im Detail und ihre Auswirkungen

Aufwendungen, die zum Erwerb eines bebauten Grundstücks getätigt werden, zählen grundsätzlich zu den **Anschaffungskosten**. Auch bei einem Gebäude, das erst durch geeignete Maßnahmen in einen betriebsbereiten Zustand versetzt werden muss, sind prinzipiell sämtliche Aufwendungen bis zum Erreichen des betriebsbereiten Zustandes als Anschaffungskosten zu behandeln und somit über einen längeren Zeitraum abzuschreiben. Nebenkosten der Anschaffung, wie etwa die Grunderwerbsteuer, Grundbuchkosten, Notariatsgebühren und Maklerkosten, gehören ebenfalls in diese Kostenkategorie. Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist der im Vertrag festgelegte Kaufpreis für Grund und Boden bzw. die Immobilie. Deshalb sollte der Käufer darauf achten, dass miterworbene Einrichtungsgegenstände gesondert ausgewiesen werden, da sie nicht zu den Grunderwerbsteuerpflichtigen Leistungen gehören.

Herstellungskosten sind Aufwendungen, um eine Immobilie herzustellen, zu erweitern oder eine über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung zu erzielen. Auch Herstellungskosten können bzw. müssen über die Nutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben werden. Die Herstellung selbst kann in drei Erscheinungsformen auftreten. So beinhaltet die Erstherstellung das Entstehen eines neuen Gebäudes. Die Zweitherstellung tritt bei einem voll verschlissenen Gebäude zur Wiederherstellung auf und der dritte Fall beinhaltet die Änderung der Funktion oder Zweckbestimmung.

Anschaffungsnahe Herstellungskosten stellen eine besondere Kategorie dar. 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, sind also nur langfristig abschreibbar. 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, ändert sich auch rückwirkend die steuerliche Behandlung der Kosten.

Außer Betracht bei der Ermittlung der 15%-Grenze bleiben die Aufwendungen für Erweiterungen, die im Regelfall Herstellungskosten sind. Dieses gilt zumindest dann, wenn z .B. ein Einbau eine wesentliche Verbesserung mit sich bringt. Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten, die jährlich üblicherweise anfallen, sind ebenfalls aus der Ermittlung der 15%-Grenze auszuschneiden, z. B. Kosten für die jährliche Heizungswartung oder

Ablesekosten. Diese letztgenannten Aufwendungen sind sofort als Werbungskosten abzugsfähig und mindern daher sogleich die Steuerlast.

Eine abweichende Beurteilung hat sich im Laufe der vergangenen Jahre im Hinblick auf die steuerrechtliche Behandlung von Schönheitsreparaturen, z. B. das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände, das Streichen der Heizkörper usw., entwickelt, wie die drei nachstehenden Urteile auf zeigen.

Beispiel: aktuelle Urteile

Gleich mit drei Urteilen vom 14. Juni 2016 (IX R 25/14, IX R 15/15, IX R 22/15) hat der Bundesfinanzhof (BFH) den Begriff der „Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen“ für die Fälle konkretisiert, in denen in zeitlicher Nähe zur Anschaffung neben sonstigen Sanierungsmaßnahmen auch reine Schönheitsreparaturen durchgeführt werden. Entgegen der Annahme, dass so genannte Schönheitsreparaturen gesondert zu behandeln und in aller Regel sofort als Werbungskosten abzugsfähig sind, bezieht er auch diese Aufwendungen in die anschaffungsnahen Herstellungskosten ein, so dass insoweit kein sofortiger Werbungskostenabzug möglich ist. Der BFH begründete dies u. a. damit, dass auch reine Schönheitsreparaturen sowie Maßnahmen, die das Gebäude erst betriebsbereit bzw. vermietbar machen oder es über den ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessern, durchaus zu den nur langfristig abschreibbaren Maßnahmen gehören können. Nach dieser Rechtsprechung müssen nunmehr in vergleichbaren Fällen sämtliche Kosten für bauliche Maßnahmen zusammengerechnet werden. Übersteigt die Gesamtsumme der innerhalb von drei Jahren angefallenen Aufwendungen sodann 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes, kann der Aufwand nur nach den AfA (Absetzung für Abnutzung)-Regelungen abgeschrieben werden.

Fazit

Die steuerliche Behandlung von Immobilien ist weitaus vielschichtiger, als das hier dargestellt werden kann. Deshalb empfiehlt sich eine professionelle Beratung. Orientierungshilfe bei der Suche nach einem qualifizierten Profi. Solche Experten sind zu finden im Steuerberater-Suchdienst der Steuerberaterkammer Brandenburg unter **www.stbk-brandenburg.de** .