



Unser Tipp im August

Wie soll man am besten vorgehen beim Kauf eines abbruchreifen Hauses?

Angenommen, Sie kaufen ein abbruchreifes Haus, das Sie nach einiger Zeit (z. B. nach zwei oder drei Jahren) abreißen, dann gehören der Wert des alten Gebäudes und die Abrisskosten zu den Herstellungskosten des neuen Gebäudes. Alle diese Kosten können Sie nur über 50 Jahre geltend machen.

Welches Vorgehen erfolgversprechender ist: Man vermietet das Gebäude noch für ein bis zwei Jahre, ohne einen baldigen Abriss zu planen. Dann kommt der Abriss des Altbaus nach zwei oder drei Jahren als völlig unerwartetes Ereignis aus heiterem Himmel. So kann man den Restbuchwert des Gebäudes als „Absetzung für außergewöhnliche Abnutzung“ sofort geltend machen – und die Abrisskosten sofort absetzen.

Aber: Das geht eben nur, wenn man den Abriss wirklich nicht von vornherein geplant hat.

Beispiel: X kauft ein altes, heruntergekommenes Haus mitsamt Grundstück für 300.000 Euro. Er bekommt beim Finanzamt eine Aufteilung in Höhe von 200.000 Euro Grund und Boden zu 100.000 Euro Gebäude.

X setzt die Vermietung noch zwei Jahre fort und wartet erst einmal zwei bestandskräftige Steuerbescheide ab. Kosten für eine Neuplanung usw. setzt er nicht ab. Nach zwei Jahren zieht der Mieter aus. X reißt das Gebäude ab (Kosten 20.000 Euro).

Vorteil: Diese Ausgabe und den Restbuchwert in Höhe von 100.000 Euro kann er sofort absetzen, wenn er den Abriss nicht von Anfang an geplant hatte und das auch dem Finanzamt plausibel machen kann.



Wir wissen weiter.