

Besteuerungspraxis bei Immobilien – Kostenarten sind entscheidend

Immobilien sind begehrte Anlageobjekte mit Renditepotential. Vermieter haben verschiedene Möglichkeiten, ihre Aufwendungen steuerlich geltend zu machen. Sie sollten dabei die verschiedenen Kostenarten und deren unterschiedliche steuerliche Abzugsmöglichkeiten im Auge haben. So müssen 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 Einrichtungen dagegen sind prinzipiell im Jahr der Ausgabe in voller Höhe in der Steuererklärung absetzbar. Paragraph 7 des Einkommensteuergesetzes regelt die Abschreibungsmodalitäten im Detail, die u. a. je nach Gebäudealter und Datum des Bauantrages differieren.

Anschaffungskosten

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 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 bzw. müssen über die Nutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben werden. Die Herstellung selbst kann in drei Erscheinungsformen auftreten. So beinhaltet die Ersterstellung das Entstehen eines neuen Gebäudes. Die Zweiterstellung tritt bei einem voll verschlissenen Gebäude zur Wiederherstellung auf und der dritte Fall beinhaltet die Änderung der Funktion oder Zweckbestimmung. Auch hier entsteht bezogen auf die Funktion ein neues Gebäude oder Gebäudeteil. Wird durch einen Anbau oder durch einen Dachausbau neuer Wohnraum geschaffen, liegen ebenfalls insoweit Herstellungskosten vor.

Anschaffungsnahe Herstellungskosten

Diese Kosten 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. Dies sei an einem vereinfachten Beispiel verdeutlicht:

Ein Steuerpflichtiger erwirbt im Jahr 2015 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 alle Aufwendungen sind 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 können gegebenenfalls auch Renovierungs- und Modernisierungskosten sein, die direkt nach einem Immobilienerwerb anfallen und dazu dienen, ein bereits betriebsbereites Gebäude den gängigen Standards anzupassen. Prinzipiell gehören dazu die so genannten Schönheitsreparaturen und Erhaltungsaufwand, der kontinuierlich anfällt, also z.B. Maler- und Tapeziererarbeiten, der Austausch von Fenstern oder der Einbau einer neuen Heizung. Allerdings ist Achtung geboten, da die steuermindernde Anerkennung unter bestimmten Voraussetzungen versagt bleiben kann. Dies ist dann der Fall, wenn derartige Maßnahmen innerhalb eines ganzen Maßnahmenbündels auftauchen, also verschiedene Erhaltungsaufwendungen so miteinander kombiniert und verzahnt werden, dass das Gebäude eine Verbesserung des Standards erfährt. Dann 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 der Steuerberater-Suchdienst auf der Website der Steuerberaterkammer Brandenburg unter www.stbk-brandenburg.de .