

Private Vermieter müssen beim Erwerb renovierungsbedürftiger Immobilien auf steuerliche Fallen achten!

Nr. 21 / 24.10.2014

Erwirbt jemand eine ältere Immobilie, um sie privat zu vermieten und renoviert das Objekt umfassend, kann er die Erhaltungsaufwendungen regelmäßig als Werbungskosten entweder im Jahr der Verausgabung oder gleichmäßig verteilt auf die nächsten zwei bis fünf Jahre von der Steuer absetzen. Unter Erhaltungsaufwendungen versteht man Ausgaben, die notwendig sind, um vorhandene Teile, Einrichtungen und Anlagen zu erneuern.

„Unter dem Stichwort ‚anschaffungsnaher Aufwand‘ verbergen sich allerdings zwei einkommensteuerliche Probleme, mit denen sich der Erwerber auseinandersetzen muss,“ erklärt Erich Nöll, Geschäftsführer des Bundesverbandes der Lohnsteuerhilfvereine e.V. „Überschreiten die Erhaltungsaufwendungen in den ersten drei Jahren nach Anschaffung des Objektes ohne Umsatzsteuer 15% der Anschaffungskosten des Gebäudes, werden sie als anschaffungsnahe Herstellkosten des Gebäudes behandelt mit der Folge, dass nur 2% als AfA pro Jahr steuerlich berücksichtigt werden. Die Drei-Jahresfrist beginnt mit Datum des Eigentumsüberganges, also mit dem Datum, das im Kaufvertrag als „Übergang von Nutzen und Lasten“ bezeichnet wird. Umfasst sind alle innerhalb der Frist erbrachten Leistungen, unabhängig davon, ob sie sich schon bezahlt wurden.“

1. Problem (Anschaffungspreis des Gebäudes)

Als Basis gilt der Anschaffungspreis des Gebäudes. Der für das Objekt einheitliche Kaufpreis ist in Anschaffungskosten des Grundstücks und des Gebäudes nach den Verkehrswerten von Grundstück und Gebäude aufzuteilen. Ermittelt das Finanzamt einen niedrigeren Wert für das Gebäude als der Steuerpflichtige, kann das Ziel, sofort abzugsfähige Werbungskosten zu erreichen, verfehlt werden.

Beispiel: Der Erwerber einer Immobilie tätigt Erhaltungsaufwendungen in Höhe von 24.990 EUR (21.000 EUR plus USt). Er hat die Anschaffungskosten des Gebäudes ohne Nebenkosten des

Erwerbs auf 150.000 EUR beziffert. Das Finanzamt erhöht den Anteil für das Grundstück und kommt bei den Anschaffungskosten des Gebäudes nur auf einen Betrag von 130.000 EUR.

Während nach Auffassung des Steuerpflichtigen 21.000 EUR (14% der Anschaffungskosten) Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung angefallen sind, die sofort oder verteilt auf fünf Jahre steuerlich geltend gemacht werden können, kommt das Finanzamt (16% der Anschaffungskosten) zu „anschaffungsnahem Aufwand“, mit der Folge, dass lediglich 3.100 EUR (2% von 130.000 EUR plus 2% aus 24.990 EUR) geltend gemacht werden können.

Erich Nöll: „Ein Streit lässt sich vermeiden, wenn im notariellen Kaufvertrag der Gesamtpreis eindeutig in Anschaffungswert des Grundstücks und Anschaffungswert des Gebäudes aufgeteilt wird, wobei aber das Finanzamt eine missbräuchliche, weil lebensfremde Aufteilung nicht akzeptieren wird.“

2. Problem (Herstellungskosten, die den Gebrauchswert erhöhen)

Unstreitig sind Aufwendungen für die Erweiterung der nutzbaren Fläche (Anbau, Aufstockung) einschließlich der Substanzvermehrung (was bislang nicht vorhanden war wie zum Beispiel Einbau eines Kachelofens, einer Treppe, einer Alarmanlage, Anbau eines Balkons) originäre Herstellkosten. Sie werden nicht in die Berechnung des anschaffungsnahen Aufwandes einbezogen.

Anders verhält es sich bei Aufwendungen, die den Standard des Gebäudes (den Gebrauchswert) in den Bereichen **Heizung, Sanitär, Elektroinstallation und Fenster** deutlich verbessern. Der Gebrauchswert einer Immobilie wird gesteigert, wenn innerhalb von fünf Jahren in drei dieser Bereiche, bei Erweiterungen in zwei Bereichen die Funktionen deutlich erweitert werden.

Beispiele:

1. Einbau einer witterungsgeführten mit Thermostaten ausgestatteten Zentralheizung, die erstmals das ganze Gebäude mit Warmwasser versorgt,
2. Einbau eines neuen Bades mit vermehrten Funktionen wie barrierefreie Dusche, Eckwanne mit Whirlpool, Bidet und Pissoir,
3. Einbau einer Elektroanlage, deren Kapazität durch einen stärkeren Sicherungskasten und durch dreiphasige anstelle zweiphasiger Leitungen maßgeblich gesteigert wird,
4. Ersatz der einfach verglasten Fenster durch wärmegeämmte Fenster.

Obwohl diese Aufwendungen als Herstellkosten gelten, werden sie in die Berechnung der 15%-Grenze einbezogen. Erhaltungsaufwendungen, die für sich allein die 15%-Grenze nicht übersteigen, sondern erst zusammen mit Ausgaben, die den Standard verbessern, werden dadurch zu

Herstellkosten umqualifiziert. Zu Erhaltungsaufwendungen, die also den Standard nicht steigern, rechnen z. B. die Erneuerung von Dach und Fußböden, Dämm-Maßnahmen, Austausch von Türen, Einbau einer solarthermischen Anlage zur Heizungsunterstützung, der Austausch alter Heizkörper, des alten Brenners, der alten Einrichtungen und Fliesen im Bad, von alten Steckdosen, Elektroleitungen, Steckdosen und Lichtschaltern, des alten Sicherungskasten.

Erich Nöll: „Der BFH muss im Revisionsverfahren IX R 25/14 entscheiden, ob solche Ausgaben, die den Standard des Gebäudes anheben und daher von vornherein als Herstellkosten zu klassifizieren sind, in die 15%-Grenze einbezogen werden dürfen oder nicht. Wenn reine Erhaltungsaufwendungen erst zusammen mit Maßnahmen zur Verbesserung des Standards die 15%-Grenze übersteigen, sollten Betroffene Einspruch gegen den Steuerbescheid einlegen und mit Hinweis auf die obige Revision die Zwangsrufe des Verfahrens beantragen (§ 363 Abs. 2 Satz 2 AO).“