

Der Deutsche Wirtschaftsbrief

Anschaffungsnaher Aufwand oder Erhaltungskosten: Wie Sie als Immobilienkäufer maximal Steuern sparen

Kaum eine erworbene ältere Immobilie entspricht exakt den Vorstellungen des neuen Eigentümers. Die meisten möchten daher möglichst schnell nach dem Kauf renovieren und modernisieren. Liegt ein Erhaltungsaufwand vor, können diese Kosten sofort in der Steuererklärung als Werbungskosten geltend gemacht werden. Davon gibt es aber eine wichtige Ausnahme, die jeder Immobilienkäufer kennen sollte: die „anschaffungsnahen Herstellungskosten“. Diese Kosten sind den Anschaffungskosten der Immobilie hinzuzurechnen und können nur gemeinsam mit der Gebäudeabschreibung in der Regel über 50 Jahre abgeschrieben werden. Das Grundstück selbst unterliegt keiner Abnutzung und wird daher nicht abgeschrieben. Oft ist es steuerlich günstiger, die Kosten der Instandsetzung sofort als Werbungskosten bei der Einkommensteuer abzusetzen, als sie über die gesamte Nutzungsdauer zu verteilen.

Was sind „anschaffungsnahe Herstellungskosten“?

Nach § 255 Abs. 1, 2 HGB gelten Aufwendungen für Instandsetzungen und Modernisierungen als „anschaffungsnahe Herstellungskosten“, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- **Die Aufwendungen fallen innerhalb der ersten drei Jahre nach der Anschaffung des Hauses oder der Wohnung an.** Die 3-Jahres-Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem das wirtschaftliche Eigentum der Immobilie (d. h. der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten) erlangt wird – entweder mit Eintragung im Grundbuch oder mit Vereinbarung eines „Nutzen-Lasten-Wechsels“ im Kaufvertrag. Die Frist endet nach drei Jahren ab diesem Zeitpunkt. Wird eine Maßnahme als Herstellungsaufwand angesehen, fließen auch alle damit in innerem bautechnischem Zusammenhang stehenden Aufwendungen, die für sich allein betrachtet Erhaltungsaufwand wären, in den Herstellungsaufwand.
- **Die Aufwendungen übersteigen ohne Umsatzsteuer 15 % der Anschaffungskosten** des Gebäudes bzw. der Wohnung (ohne Grund und Boden).

So prüft das Finanzamt das Vorliegen von anschaffungsnahem Aufwand

Diese strenge Sachprüfung wird beim zuständigen Finanzamt automatisch ausgelöst, wenn eine Bestandsimmobilie erworben wird und Handwerkerrechnungen innerhalb der 3-Jahres-Frist nach Erwerb eingereicht werden:

Prüfpunkt 1: Handelt es sich um Neubau und Erweiterungen an bestehenden Objekten?

Jede eingereichte Handwerkerrechnung wird zunächst darauf geprüft, ob es sich bei den durchgeführten Arbeiten um eine der folgenden Maßnahmen handelt:

GeVestor
Financial Publishing Group

Theodor-Heuss-Straße 2/4, 53177 Bonn
Telefon: +49 (0) 228 8205-0 · Telefax: +49 (0) 228 3696480
lie@gevestor.de · www.gevestor.de

GeVestor ist ein Unternehmensbereich der **Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG**
Vorstand: Helmut Graf, Guido Ems · USt-ID: DE 812639372 · Amtsgericht Bonn, HRB 8165

- Aufstockung eines Gebäudes oder Erstellung eines Anbaus
- Vergrößerung der nutzbaren Gebäudefläche
- Vermehrung der Substanz eines Gebäudes

Kosten für solche Baumaßnahmen sind – unabhängig von ihrer Höhe – stets Herstellungskosten. Es genügt, wenn die Maßnahme zu einer nur geringfügigen Vergrößerung der Nutzfläche führt, wie z. B. der Anbau eines Balkons. Von einer Substanzvermehrung geht das Finanzamt bereits dann aus, wenn eine Trennwand eingezogen, eine Außentreppe errichtet oder eine Markise eingebaut wird.

Geprüft wird immer, ob sich das Gebäude in betriebsbereitem Zustand befindet und damit nutzbar ist oder ob die Funktionstüchtigkeit erst hergestellt werden muss. Aufwendungen für Baumaßnahmen, die diesem Zweck dienen, führen daher zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. War das Gebäude bereits beim Erwerb betriebsbereit, sind anschließend erfolgte Instandsetzungs- oder Modernisierungsaufwendungen Herstellungskosten, wenn hierdurch das Gebäude gegenüber dem Zustand zum Zeitpunkt des Erwerbs wesentlich verbessert wird.

Zum sofort abzugsfähigen Erhaltungsaufwand gehören die Aufwendungen für die laufende Instandhaltung und die Aufwendungen für die Erneuerung bereits vorhandener (Bau-)Teile. Nicht als Erhaltungsaufwand, sondern als Herstellungskosten gelten dagegen Aufwendungen, wenn durch sie etwas Neues, d. h. etwas vorher nicht Vorhandenes, entsteht. Dies ist bei Gebäuden regelmäßig der Fall, wenn es in seiner Substanz wesentlich vermehrt, in seinem Wesen/Erscheinungsbild erheblich verändert oder über seinen bisherigen Zustand hinaus wesentlich verbessert wird (Luxussanierung).

Prüfpunkt 2: Wurden wesentliche Verbesserungen vorgenommen?

Haben die durchgeführten Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen zu einer wesentlichen Verbesserung der Immobilie geführt, die über den ursprünglichen Zustand hinausgeht, liegen Herstellungskosten und kein Erhaltungsaufwand mehr vor. Das kann auch bei schrittweisen Sanierungen „in Raten“ über mehrere Jahre hinweg der Fall sein. Von einer Sanierung in Raten geht das Finanzamt bei planmäßigem Vorgehen innerhalb von fünf Jahren aus. Das gilt auch, wenn nur Teile des Gebäudes (z. B. nur bestimmte Wohnungen) instand gesetzt oder modernisiert werden. Erhöht sich der Standard des Objekts (z. B. von „einfach“ auf „gehoben“), liegen Herstellungskosten vor.

Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen werden nicht in die Prüfung einbezogen, wenn sie über substanzerhaltende Neuerungen nicht hinausgehen. Eine substanzerhaltende Erneuerung liegt vor, wenn an einem Gebäude als Ganzes nicht mehr getan wird, als es in seinem ursprünglichen Zustand zu erhalten oder in zeitgemäßer Form wiederherzustellen. In diesem Fall ist ein Sofortabzug der damit zusammenhängenden Kosten möglich. Eine Generalüberholung einer Immobilie dagegen führt stets zu einer „wesentlichen Verbesserung“.

Prüfpunkt 3: Übersteigen die Kosten 15 % des Gebäudewertes?

Zuletzt prüft das Finanzamt die Einhaltung der 15-%-Grenze. Regelmäßig werden hierfür durch das Finanzamt nach Kenntnis über den Erwerb einer Immobilie die in den ersten drei Jahren anfallenden Renovierungsaufwendungen addiert. Bei Überschreiten der Grenze wird die Verwaltung tätig.

Wann Erhaltungsaufwand anerkannt werden muss

Typische Schönheitsreparaturen gehören nicht zu den anschaffungsnahen Aufwendungen und fallen nicht unter die 15-%-Grenze. In folgenden Fällen wird meist von Erhaltungsaufwand ausgegangen:

- Tapezieren und Anstreichen einer Wohnung
- Austausch der Fenster (z. B. Einfachverglasungen gegen Thermofenster, Aluminium- statt Holzfenster)
- Ersetzen der mit Kohle beheizten Einzelöfen durch einzelne Gasbrenner
- Umstellen der Zentralheizung von Öl auf Holzpellets
- Einbau einer Zentralheizung anstelle der Einzelofenheizung
- Anschließen einer Zentralheizung an eine Fernwärmeversorgung
- Ersetzen eines vorhandenen Fahrstuhls durch einen moderneren
- Anschluss an die Kanalisation als Ersatz für eine Sickergrube
- Erneuerung/Ausbesserung/Umdeckung des Dachs (da keine Erweiterung der Wohnfläche)
- Neuanstrich der Gebäudefassade
- Neuverlegen von Fußbodenbelägen, Austausch von Fliesen

Zu den Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen i. S. d. § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG gehört auch die Beseitigung versteckter Mängel. Tipp: Holen Sie vor Beginn der erforderlichen Sanierungsarbeiten das Gutachten eines Bausachverständigen ein, in dem die verdeckten Mängel detailliert beschrieben und dokumentiert werden.

Erschließungsbeträge: Eine erstmalige Erschließung führt zu Anschaffungskosten des Grundstücks und ist einem Werbungskostenabzug nicht zugänglich. Handelt es sich dagegen um eine Zweitmaßnahme, sind es Werbungskosten. War der Erstausbau der Straße eine Privatstraße ist dadurch ein selbstständig nutzbares und abschreibungsfähiges Wirtschaftsgut entstanden. Der Ersatz der Privatstraße durch eine öffentliche führt sofort zu Werbungskosten.

Zusammentreffen von Herstellungsaufwand und Erhaltungsaufwand

Werden in einem Gebäude in engem räumlichem, zeitlichem und sachlichem Zusammenhang Arbeiten durchgeführt, die jeweils für sich betrachtet teilweise Herstellungskosten und teilweise Erhaltungsaufwand sind, dann sind diese Aufwendungen auch grundsätzlich getrennt zu behandeln und die auf die einzelnen Teilmaßnahmen entfallenden Aufwendungen ggf. im Wege der Schätzung aufzuteilen. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Maßnahmen in der Weise in sachlichem Zusammenhang stehen, dass sie bautechnisch ineinander greifen, d. h. dass die eine Baumaßnahme durch die andere bedingt ist. Lediglich in diesem Fall sind die Aufwendungen einheitlich als Herstellungskosten zu aktivieren.

Wie sich anschaffungsnaher Aufwand steuerlich auswirken kann

Dazu ein Beispiel: Sie haben im Jahr 2013 eine Mietimmobilie für 300.000 € (ohne Grundstücksanteil) erworben und folgende Renovierungsarbeiten durchführen lassen:

GeVestor
Financial Publishing Group

Theodor-Heuss-Straße 2/4, 53177 Bonn
Telefon: +49 (0) 228 8205-0 · Telefax: +49 (0) 228 3696480
lie@gevestor.de · www.gevestor.de

GeVestor ist ein Unternehmensbereich der **Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG**
Vorstand: Helmut Graf, Guido Ems · USt-ID: DE 812639372 · Amtsgericht Bonn, HRB 8165

Durchgeführte Reparaturen	Kosten	Steuervorteil *
2013: Reparatur der Fassade	25.000 €	11.078 €
2014: Austausch der Fenster	18.000 €	7.976 €
2015: Sanierung des Treppenhauses	12.000 €	5.317 €
Gesamtkosten der Reparaturen	55.000 €	24.371 €

* bei einem Spitzensteuersatz von 42 % inklusive 5,5 % Solidaritätszuschlag

Ergebnis: Zunächst erkennt das Finanzamt die durchgeführten Reparaturen jedes Jahr als Erhaltungsaufwand an. Die Kosten können als Werbungskosten in einer Summe im Jahr der Durchführung abgesetzt werden, was zu einem Steuervorteil führt. Da mit der Sanierung im Jahr 2015 jedoch die 15%-Grenze (15 % von 300.000 € = 45.000 €) überschritten wurde, werden alle Aufwendungen als anschaffungsnahe Aufwendungen den Anschaffungskosten zugeschlagen.

Steuervorteile durch Verteilung des Erhaltungsaufwands

Vor allem bei höheren Ausgaben kann es sinnvoll sein, die Renovierungskosten auf mehrere Jahre zu verteilen. Entscheidend ist dabei der Beginn der Arbeiten.

Beispiel: 2015 steht eine Renovierung an. Der Erhaltungsaufwand beläuft sich auf 66.000 €. Folgende steuerliche Möglichkeiten zum Absetzen der Kosten stehen zur Verfügung:

Verteilung auf	2015	2016	2017	2018	2019
1 Jahr	66.000 €				
2 Jahre	33.000 €	33.000 €			
3 Jahre	22.000 €	22.000 €	22.000 €		
4 Jahre	16.000 €	16.000 €	16.000 €	16.000 €	
5 Jahre	13.200 €	13.200 €	13.200 €	13.200 €	13.200 €

Tipp: Dokumentieren Sie den Zustand des Gebäudes

Dokumentieren Sie exakt, in welchem Zustand sich das Gebäude beim Kauf befand, zum Beispiel durch Fotos, Zeugen oder Gutachten. Der Fiskus entscheidet in der Einzelfallprüfung nämlich von Fall zu Fall, welche Kosten er als sofort absetzbare Werbungskosten anerkennt und welche er erst über die Nutzungsdauer verteilt als Anschaffungskosten akzeptiert. Das Finanzamt trägt zwar die Beweislast, ob eine „wesentliche Verbesserung“ vorliegt und die Ausgaben als Herstellungskosten behandelt werden; in welchem Zustand das Gebäude zum Zeitpunkt des Kaufs war, kann es aber in der Regel nicht feststellen.

Quelle: Der Immobilien-Berater
Dieser Service wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt; dennoch kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.

Jede Woche erstellen wir für Sie einen neuen Abruf-Service zu interessanten und wichtigen Themen. Nutzen Sie dieses kostenlose Angebot!

GeVestor
Financial Publishing Group

Theodor-Heuss-Straße 2/4, 53177 Bonn
Telefon: +49 (0) 228 8205-0 · Telefax: +49 (0) 228 3696480
lie@gevestor.de · www.gevestor.de

GeVestor ist ein Unternehmensbereich der **Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG**
Vorstand: Helmut Graf, Guido Ems · USt-ID: DE 812639372 · Amtsgericht Bonn, HRB 8165