

Steuern sparen für Immobilien-Eigentümer

So machen Sie alle Kosten und Aufwendungen geltend

Bearbeitet von
Dr. Ulrike Kirchhoff, Claudia Ziegelmayer

2. Auflage 2016. Buch. XIX, 268 S. Kartoniert

ISBN 978 3 406 66525 7

Format (B x L): 12,4 x 19,1 cm

Gewicht: 328 g

[Steuern > Steuerrecht allgemein, Gesamtdarstellungen](#)

Zu [Inhalts- und Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Wie auch bei den Anschaffungskosten, liegt eine wesentlichen Verbesserung des Wohnwertes / Standardhebung erst dann vor, wenn die Maßnahme zur Instandsetzung und Modernisierung eines Gebäudes in ihrer Gesamtheit über eine zeitgemäße substanzerhaltende Erneuerung hinausgeht. Außerdem müssen die Maßnahmen den Gebrauchswert des Gebäudes insgesamt deutlich erhöhen und damit für die Zukunft eine erweiterte Nutzungsmöglichkeit schaffen.

Von einer deutlichen Erhöhung des Gebrauchswertes der Immobilie ist dann auszugehen, wenn die Immobilie von einem sehr einfachen auf einen mittleren oder von einen mittleren auf einen sehr anspruchsvollen Standard gehoben wird.

Herstellungskosten liegen jedoch nur dann vor, wenn an mindestens 3 zentralen Ausstattungsmerkmalen

- Heizung
- Elektroinstallation
- Sanitärinstallation
- Elektrik und
- Fenster

Maßnahmen durchgeführt wurden, die eine Erhöhung und Erweiterung des Gebrauchswertes mit sich gebracht haben. Sollte eine Erweiterung des Gebäudes stattfinden, genügen jedoch zwei gebrauchswerterhöhende Maßnahmen an den zentralen Ausstattungsmerkmalen, um nachträgliche Herstellungskosten zu begründen

BEISPIEL: An einem Mehrfamilienhaus werden im Jahr 2015 folgende Maßnahmen durchgeführt:

Das Dachgeschoss wird erstmals zu Wohnzwecken ausgebaut und es wird die gesamte Elektrik des Anwesens erneuert und hinsichtlich der Kapazitäten erweitert. Des Weiteren werden die maroden einzelfensterglasten Fenster ausgetauscht und durch neue Schallschutzfenster ersetzt. In diesem Fall wird lediglich an zwei zentralen Ausstattungsmerkmalen eine Standarderhöhung durchgeführt. In Verbindung mit dem Dachgeschossausbau, d. h. der Erweiterung des Gebrauchswertes, handelt es sich im Ganzen um nachträgliche Herstellungskosten, die nur mit der Abschreibung geltend gemacht werden können.

Substanzerhaltende Erneuerung:

Von der wesentlichen Verbesserung des Wohnstandards muss die substanzerhaltende Erneuerung abgegrenzt werden. Letztere fällt unter sofort abzugsfähige Erhaltungsaufwendungen und kann nicht als nachträgliche Herstellungskosten behandelt werden.

Eine substanzerhaltende Erneuerung liegt vor, wenn ein Gebäude durch die Ersetzung einzelner Bestandteile oder Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen lediglich in einen ordnungsgemäßen Zustand, entsprechend dem ursprünglichen Zustand in zeitgemäßer Form versetzt wird. Die Wohnimmobilie wird in diesen Fällen nur dem zeitgemäßen Wohnkomfort angepasst, den sie vormals besessen hat.

BEISPIEL: Substanzerhaltende Erneuerung liegt z. B. vor, wenn bei einer Modernisierung des Bades lediglich die vorhandene Installation durch eine neue ersetzt oder die bereits vorhandene elektrische Ausstattung erneuert wird, ohne Erweiterung der Kapazität oder Neuanschlüsse. Ebenso kann bei einer Generalüberholung noch nicht davon ausgegangen werden, dass nachträgliche Herstellungskosten vorliegen. Eine Generalüberholung liegt dann vor, wenn Aufwendungen, für sich genommen als Erhaltungsaufwendungen zu beurteilen sind und lediglich geballt in einem Veranlagungszeitraum oder Wirtschaftsjahr anfallen.

Substanzerhaltung und Substanzerweiterung:

Treffen Substanzerhaltung und Substanzerweiterung – Verbesserung zusammen, so ist wie folgt zu verfahren:

Für den Fall, dass an einem Gebäude sowohl substanzerhaltende als auch substanzverbessernde oder erweiternde Maßnahmen vorgenommen werden, sind die Aufwendungen für substanzerhaltende Maßnahmen grundsätzlich als Erhaltungsaufwand zu behandeln. Gesamtkosten sind notfalls im Wege der Schätzung im Verhältnis der Herstellungs-, zu den Erhaltungsmaßnahmen aufzuteilen. Dies gilt jedoch nur, soweit die dafür aufgewendeten Kosten von denjenigen für substanzverbessernde oder erweiternde Maßnahmen abgrenzbar sind. Die Abgrenzung und getrennte Behandlung ist dann nicht mehr möglich, wenn die substanzerhaltende Maßnahmen auf

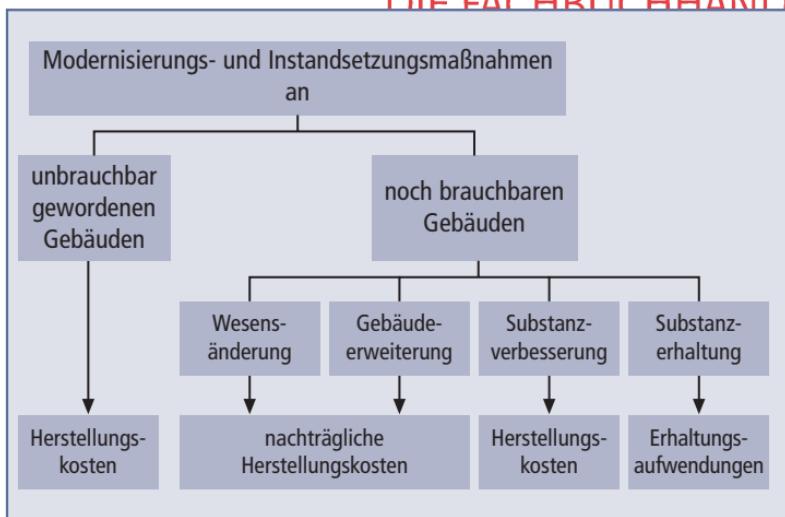
der einen Seite und die substanzverbessernden und erweiternden Maßnahmen auf der anderen Seite in einem räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, und in ihrer Gesamtheit eine Einheit bilden. Liegt ein solcher Fall vor, sind sämtliche Aufwendungen nachträgliche Herstellungskosten.

Von einem solchen Zusammenhang geht die Finanzverwaltung aus, wenn Erhaltungs- und Herstellungsmaßnahmen bautechnisch ineinander greifen. Ein bautechnisches Ineinandergreifen liegt vor, wenn die Erhaltungsarbeiten Vorbedingung für die Herstellungsarbeiten oder durch bestimmte Herstellungsarbeiten veranlasst werden sind.

BEISPIEL: Werden in einem Mehrfamilienhaus im Dachgeschoss erstmals Bäder eingebaut, die das Verlegen größerer Fallrohre bis zum Anschluss an das öffentliche Abwassernetz erfordern, sind auch die Arbeiten zur Beseitigung evtl. Schäden in den Badezimmern unterhalb des Dachgeschosses als nachträgliche Herstellungsarbeiten zu qualifizieren.

Von einem bautechnischen Ineinandergreifen ist aber nicht schon allein dann auszugehen, wenn der Steuerpflichtige Herstellungsarbeiten lediglich zum Anlass nimmt, auch sonstige anstehende Renovierungsarbeiten vorzunehmen. Wenn die vorhergenannten Arbeiten zum Anlass genommen, die Bäder unterhalb des Dachgeschosses neu zu verfliesen und neue Sanitäranlagen einzubauen, ist ein bautechnisches Ineinandergreifen deshalb noch nicht gegeben. Eine ggf. einheitlich erstellte Rechnung für die Arbeiten in den Bäder unterhalb des Dachgeschosses müßte in Aufwendungen für die Beseitigung der durch das Verlegen der größeren Fallrohre entstandenen Schäden (nachträglicher Herstellungsaufwand) und für die vollständige Neuverfliesung und Ersatz der alten Sanitäranlagen = Erhaltungsaufwendungen aufgeteilt werden.

Zusammengefasst läßt sich die Qualifizierung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen auch in einem Schaubild darstellen:



Hinweis:

Beträgen die Aufwendungen für einzelne Baumaßnahmen nicht mehr als EUR 4.000,00 (Rechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer) je Gebäude, ist gem. Richtlinie 21.1 Abs. 2 Satz 2 EStRiL auf Antrag dieser Aufwand stets als Erhaltungsaufwand anzusehen. Diese Vereinfachungsregelung ist jedoch nicht anzuwenden, wenn die Aufwendungen der endgültigen Fertigstellung eines neu errichteten Gebäudes dienen. So z. B. abschließende Malerarbeiten im Treppenhaus geraume Zeit nach Bezug der Wohnung

Nachfolgend noch zur besseren Orientierung ein Gegenüberstellung von nachträglichem Herstellungsaufwand und Erhaltungsaufwand:

Einzelne Maßnahmen: Bei einer Gegenüberstellung der einzelnen Maßnahmen und ihrer Qualifizierung als nachträglicher Herstellungsaufwand oder Erhaltungsaufwand ergibt sich folgendes Bild:

Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen	Nachträglicher Herstellungsaufwand	Erhaltungsaufwand
Erneuerung eines undichten Daches		X
Ausbau eines Dachstuhls	X	
Einbau neuer Dachgauben	X	
Aufstockung des Gebäudes	X	
Ersatz einfach verglaster Fenster durch Fenster mit Isolierverglasung		X *
Einbau eines neuen, bisher noch nicht vorhandenen Fensters	X	
Erneuerung bestehender Sanitäranlagen und Bäder		X *
Schaffung neuer Sanitäranlagen und Bäder	X	
Vergrößerung bestehender Sanitäranlagen (z. B. Einbau von zusätzlichen Nasszellen)		X *
Umstellung einer Heizungsanlage von Einzelöfen auf Zentralheizung		X *
Einsetzen von zusätzlichen Trennwänden	X	
Einbau neuer Innen- oder Außentreppen	X	
Vergrößern der Wohnfläche durch Hinzunahme eines vorher vorhandenen Lichthofes	X	
Absicherung von Setzrissen		X
Neuanstrich des Hauses		X
Anbauten von Wohnräumen, Garagen, Balkonen oder Terrassen	X	
Maßnahmen des Feuchtigkeits-, Wärme- und Schallschutzes an der Außenfassade		X
Erneuerung der bestehenden Elektroinstallation		X *
Umfangreiche Arbeiten an tragenden Wänden, Decken oder Fundamenten	X	

*) Maßnahme an maßgeblicher Einrichtung, die unter Umständen einen Standardsprung auslösen kann und da durch doch als nachträglicher Herstellungsaufwand zu qualifizieren ist.

e) Betriebskosten

Zu den Werbungskosten zählen gemäß § 9 Absatz 1 Satz 1 EStG auch die Betriebskosten einer vermieteten Wohnung bzw. eines vermieteten Gebäudes. Hierzu gehören insbesondere:

- die Grundsteuer und die gemeindlichen Gebühren bzw. Beiträge für Straßenreinigung, Entwässerung und Müllabfuhr (§ 9 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 EStG),
- private Entgelte für Müllabfuhr und Grubenleerung,
- Wassergeld, Kosten der Schornsteinreinigung (Kehr- oder Kaminkehrergebühren) und Kosten der Hausbeleuchtung (Keller- und Treppenhaus), auch die Kosten der Treppenreinigung, wenn sie der Vermieter durchführt,
- die mit der Hausbewirtschaftung zusammenhängenden Versicherungsprämien (§ 9 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 EStG), nämlich Prämien für die Versicherung gegen Feuer, Haftpflicht, gegen Sturm-, Wasser- und Glasschäden, nicht dagegen Prämien für die Versicherung von Mobiliar und sonstigem Hausrat,
- bei Vorhandensein von Zentralheizung die Brennstoffkosten, Anfuhr- und Bedienungskosten,
- die Kosten einer zentralen Warmwasserversorgung,
- die Kosten des Betriebs und der Wartung von Fahrstühlen,
- gegebenenfalls die Aufwendungen für einen Hauswart (Hausmeister) und dessen Wohnung, sofern ihm diese unentgeltlich zur Verfügung gestellt ist.

f) Verwaltungskosten

Zu den mit der Verwaltung des Grundstücks verbundenen Kosten, die bei vermieteten Grundstücken gemäß § 9 Absatz 1 Satz 1 EStG als Werbungskosten zu berücksichtigen sind, rechnen insbesondere: Vermietungsanzeigen, an einen Hausverwalter gezahlte Vergütung, Beiträge für die Mitgliedschaft in Haus-, Wohnungs- und Grundeingentümervereinen und Prozeßkosten für Klage auf Mietzahlung oder Aufhebung eines Mietverhältnisses.

g) Abschreibung für Abnutzung (AfA)

Bemessungsgrundlage:

Im Fall der Herstellung eines Gebäudes bilden dessen Herstellungskosten die AfA-Bemessungsgrundlage. Unter den Herstellungskosten des Gebäudes sind alle Kosten der Erstellung des Gebäudes zu verstehen. Dazu gehören gemäß H 6.4 EStH auch:

- Bauplanungskosten inklusive vergeblicher Planungskosten, wenn der Steuerpflichtige die ursprüngliche Planung zwar nicht verwirklicht, später aber ein die beabsichtigten Zwecke erfüllendes Gebäude erstellt hat und den Aufwendungen tatsächlich erbrachte Leistungen gegenüberstehen.
- Aufwendungen zur Beseitigung von Baumängeln vor Fertigstellung des Gebäudes (mangelhafte Bauleistungen).
- Aufwendungen für Einbauten, die keine selbstständigen Gebäudeteile und keine Betriebsvorrichtungen sind.
- Entschädigungs- oder Abfindungszahlungen an Mieter/Pächter für vorzeitige Räumung eines Grundstückes zur Errichtung eines Gebäudes.
- Aufwendungen für die Ablösung der Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen.
- Aufwendungen für Einfriedungen, Mauern und Umzäunungen, die den Zutritt zu dem Gebäude verwehren sollen.

Nicht zu den Herstellungskosten des Gebäudes gehören:

- Vorauszahlungen auf Herstellungskosten, für die der Steuerpflichtige infolge Insolvenz des Bauunternehmers keine Bauleistungen erhalten hat und die er auch nicht zurückerlangen kann. Es handelt sich in diesem Fall um direkt abzugsfähige Werbungskosten.

Zu beachten ist ferner, dass Herstellungskosten bereits im Zeitpunkt der Fertigstellung und nicht erst der Zahlung vorliegen.

Im Fall der Anschaffung bilden die Anschaffungskosten des Gebäudes die AfA-Bemessungsgrundlage. Die Anschaffungskosten eines bebauten Grundstückes und die entsprechenden Anschaffungsnebenkosten müssen nach dem Verhältnis der Verkehrs- oder Teilwerte auf den Grund und Boden und das Gebäude aufgeteilt werden. Nur die Anschaffungskosten des Gebäudes unterliegen der AfA. Zu beachten ist ferner, dass Anschaffungskosten bereits im Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs (Übergang von Nutzen und Lasten) und nicht erst mit Bezahlung vorliegen.

Ermittlung der AfA Bemessungsgrundlage in sogenannten Anschaffungsfällen:

Im Zuge der steigenden Bodenwerte, gewinnt die Ermittlung des sogenannten Bodenwertes und des Wertes des aufstehenden Gebäudes enorm an steuerrechtlicher Brisanz.

Fehlen im Kaufvertrag Angaben zu einer Einigung über die Aufteilung des Bodenwertes und des Wertes für das aufstehende Gebäude, so muss die Aufteilung Grund und Boden und aufstehendes Gebäude im Wege der Schätzung ermittelt werden. Nach der Rechtsprechung des BFH ist zur Ermittlung des Verhältnisses Grund und Boden und aufstehende Gebäude in der Regel das Sachwertverfahren nach der ImmoWertV anzuwenden, so BFH IX R 68/97, BStBl II, 01, 183 oder BFH IX R 13/00, BFH NV 03,769.

Das Bundesfinanzministerium hat hierzu auf seinen Internetseiten eine Arbeitshilfe veröffentlicht, die nachfolgend abgedruckt ist:

Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises:

Lage des Grundstücks	Musterstraße 1 in Musterstadt
Grundstücksart	Einfamilienhaus freistehend KG, EG, DG voll ausgebaut
Anschaffungsjahr	2013
Kaufpreis inkl. Nebenkosten	EUR 600.000,00
Baujahr	1994
Wohnfläche in m ²	150 qm
Anzahl Garagen	0
Anzahl Garagenstellplätze	0
Miteigentumsanteil – Zähler	0
Miteigentumsanteil – Nenner	0
Grundstücksgröße in m ²	500
Bodenrichtwert EUR pro qm	EUR 600,00