

Steuertipps und Gestaltungshinweise für Vermieter - Teil 6

Steuertipps

Essen, 22. Februar 2017****Wer Häuser oder Wohnungen vermietet, erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Im Teil 6 der Steuertipps und Gestaltungshinweise für Vermieter vertieft Dipl.-Finw. Bettina M. Rau-Franz, Steuerberaterin und Partnerin in der Steuerberatungs- und Rechtsanwaltskanzlei Roland Franz & Partner (<http://www.franz-partner.de>) in Düsseldorf, Essen und Velbert, den steuerlichen Aspekt von Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten

Wer ein Haus oder eine Wohnung kauft, hat Anschaffungskosten. Der Bauherr, der etwas Neues schafft, hat Herstellungskosten. Gesetzlich definiert sind die Herstellungskosten im § 255 Absatz 2 Satz 1 Handelsgesetzbuch. Die Prinzipien für Herstellungskosten gelten analog auch für die Anschaffungskosten. In beiden Fällen kann der Aufwand nur über die Nutzungsdauer des Gebäudes, also meist über 50 Jahre, abgeschrieben werden. Erwerbsnebenkosten wie die Grunderwerbsteuer, Makler- und Gerichtskosten gehören zu den Anschaffungskosten. Anschaffungs- und Herstellungskosten werden weitgehend analog behandelt. Als solche gelten alle Aufwendungen, die nötig sind, um eine Funktionsfähigkeit und Nutzbarkeit herzustellen.

"Auch wenn der Eigentümer das Gebäude wesentlich verbessert oder erweitert, zum Beispiel durch Anbau oder Aufstocken, fallen Anschaffungs- oder Herstellungskosten an. Wird die nutzbare Fläche vergrößert, führen diese Aufwendungen zu nachträglichen Herstellungskosten", erklärt Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz.

Substanzvermehrung

Kniffliger wird es bei der Frage, was als "Substanzvermehrung" eines Gebäudes gilt, ohne dass die nutzbare Fläche vergrößert wird. Die Finanzverwaltung hat konkrete Beispiele aufgelistet (Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 18. Juli 2003, Bundessteuerblatt I 2003 Seite 386 ff.):

- Einsetzen von zusätzlichen Trennwänden,
- Errichtung einer Außentreppe,
- Einbau einer Alarmanlage,
- Montage einer Sonnenmarkise,
- Bau einer Treppe zum Spitzboden und
- Einbau eines Kachelofens oder Kamins.

"In diesen Fällen sieht der Fiskus eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes, mit der Konsequenz, dass die Ausgaben dafür nur als Herstellungskosten abgeschrieben werden können", erläutert Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz.

Voraussetzungen für eine wesentliche Verbesserung

Zu Herstellungskosten führen auch alle Maßnahmen, die das Gebäude im Vergleich zum ursprünglichen Zustand wesentlich verbessern. Dafür müssen die Modernisierungsaufwendungen

- in ihrer Gesamtheit über eine zeitgemäße substanzerhaltende Erneuerung hinausgehen,
- den Gebrauchswert des Gebäudes deutlich erhöhen und
- damit für die Zukunft eine erweiterte Nutzungsmöglichkeit schaffen.

"Wenn beispielsweise durch die Renovierung der Standard einer Wohnung von sehr einfach auf mittel oder von mittel auf sehr anspruchsvoll angehoben wird, liegt eine wesentliche Verbesserung vor. Die Rechtsprechung hat dazu Kriterien entwickelt: Wenn mindestens drei der vier Kernbereiche der Ausstattung einer Wohnung funktionell deutlich erweitert und ergänzt werden, führen die Aufwendungen zu Herstellungskosten. Die vier Kernbereiche sind Heizung, Fenster, Sanitär- und Elektroinstallationen", verdeutlicht Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz.

Vereinfachung bis 4.000 Euro netto

Bei kleineren Posten kann man die sogenannte Vereinfachungsregelung für sich nutzen, die die Finanzverwaltung für Finanzämter festgelegt hat (Richtlinie 21.1 Absatz 2 Satz 2 der Einkommensteuer-Richtlinien). Ausgaben für Bauarbeiten bis zu einem Rechnungsbetrag von 4.000 Euro (ohne Umsatzsteuer) kann man auf Antrag als Erhaltungsaufwendungen behandeln lassen. Dieser Betrag gilt für jede einzelne Maßnahme. Der Antrag wird einfach formlos im Rahmen der Steuererklärung gestellt.

Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz rät dazu: "Sanieren Sie in mehreren 4.000-Euro-Etappen, könnte sich das für Sie als Vermieter also auszahlen. Tauschen Sie beispielsweise im Sommer die Fenster aus und lassen Sie im Winter die Elektroinstallation erneuern. Bleiben Sie jeweils unter 4.760 Euro (inklusive Umsatzsteuer), können Sie die kompletten Kosten im Steuerjahr als Werbungskosten ansetzen. Ihre Ausgaben werden auf Antrag als Erhaltungsaufwand behandelt."

Die Steuerexpertin warnt aber: "Die Finanzämter gehen davon aus, dass Sie in Raten sanieren, wenn sich der Standard einer Wohnung durch mehrere Baumaßnahmen innerhalb eines Fünf-Jahreszeitraums wesentlich verbessert. Dann werten die Behörden die Aufwendungen als Herstellungskosten."

In Teil 7 erläutert die Steuerexpertin die Sonderstellung der anschaffungsnahen Herstellungskosten und wie man die Grunderwerbsteuer legal senken kann.