



STEUERBERATER

■ Steuerberater **PORTEN** · Bahnhofstraße 6 · 45701 Herten

Anschaffungsnaher Aufwand oder Erhaltungskosten:

Was Sie als Immobilienkäufer beachten müssen

Viele gebraucht erworbene Immobilien entsprechen häufig nicht exakt den Vorstellungen der neuen Eigentümer. Die meisten möchten daher möglichst schnell nach dem Kauf das Gebäude renovieren und modernisieren oder sogar umbauen. Steuerlich liegt dann ein sogenannter Erhaltungsaufwand vor. Liegt ein Erhaltungsaufwand vor, können diese Kosten grundsätzlich sofort in der Steuererklärung als Werbungskosten geltend gemacht werden. Davon gibt es aber eine wichtige Ausnahme, die jeder Immobilienkäufer kennen sollte:

der „anschaffungsnahe Aufwand“

Anschaffungsnahe Herstellungskosten bzw. Investitionen in ein erworbenes Gebäude oder eine Eigentumswohnung sind steuerlich den Anschaffungskosten der Immobilie hinzuzurechnen und können nur gemeinsam mit dem Gebäude abgeschrieben werden. Das ist in der Regel ein Zeitraum von 50 Jahren. Der Grund und Boden unterliegt keiner Abnutzung und kann daher nicht abgeschrieben werden. Es ist üblicherweise steuerlich erheblich günstiger, die Kosten für Renovierungen und Instandsetzungen im Jahr der Zahlung als sogenannte Werbungskosten sofort in der Einkommensteuererklärung abzusetzen, anstatt diese über die gesamte Nutzungsdauer abzuschreiben und zu verteilen.

Die Finanzverwaltung überwacht bzw. überprüft daher bei erworbenen Gebäuden, ob in einem Zeitraum von drei Jahren seit dem Erwerb des Gebäudes anschaffungsnahe Aufwendungen angefallen sind. Die Dreijahresfrist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem das wirtschaftliche Eigentum der Immobilie (d. h. der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten) erlangt wird. Das ist üblicherweise der im notariellen Kaufvertrag vereinbarte Tag des „Nutzen-Lasten-Wechsels“.

Diese Frist endet auf den Tag nach drei Jahren ab diesem Zeitpunkt. Wird eine Renovierungsmaßnahme als Herstellungsaufwand angesehen, dann gelten steuerlich alle damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen, die für sich allein betrachtet Erhaltungsaufwand wären, als Herstellungsaufwand.

Was sind „anschaffungsnahe Aufwendungen oder Herstellungskosten“?

Nach § 255 Abs. 1 und 2 HGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Nr. 1 a des Einkommensteuergesetzes (EStG) gelten Aufwendungen für Instandsetzungen und Modernisierungen als sogenannte „anschaffungsnahe Herstellungskosten“, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- 1. Die Aufwendungen fallen innerhalb der ersten drei Jahre nach der Anschaffung des Gebäudes oder der Wohnung an.**
- 2. Die Aufwendungen übersteigen (ohne Umsatzsteuer) 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes bzw. der Wohnung (ohne Grund und Boden).**

So prüft das Finanzamt das Vorliegen von anschaffungsnahen Aufwendungen

Sofern in einer Einkommensteuererklärung größere Beträge für Handwerkerrechnungen oder Kosten für Maßnahmen an einem Gebäude innerhalb der 3-Jahres-Frist nach dem Erwerb geltend gemacht werden, erlässt das Finanzamt diese Steuerbescheide grundsätzlich unter dem Vorbehalt der Nachprüfung. Wird die 15 %-Grenze später überschritten, wird bei dem zuständigen Finanzamt automatisch eine Prüfung ausgelöst.

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

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

- 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 z. B. Räume verändert, eine Trennwand eingezogen, eine Außentreppe errichtet oder erstmals eine Außenmarkise eingebaut wird.

Geprüft wird weiterhin, ob sich das Gebäude in einem nutzbaren Zustand befindet oder ob die Funktionstüchtigkeit erst hergestellt werden muss. Aufwendungen für Baumaßnahmen, die diesen Zwecken dienen, führen daher stets zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. War das Gebäude bereits beim Erwerb nutzbar, sind anschließend erfolgte Instandsetzungs- oder Modernisierungsaufwendungen Herstellungskosten, wenn hierdurch das Gebäude gegenüber dem Zustand zum Zeitpunkt des Erwerbs wesentlich verbessert wird. Zu den sofort abzugsfähigen Erhaltungsaufwendungen 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 diese in ihrer Substanz wesentlich vermehrt, in dem Wesen/Erscheinungsbild erheblich verändert oder über den bisherigen Zustand hinaus wesentlich verbessert wird (z. B. 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 hinausgehen, können auch nach Ablauf des Dreijahreszeitraums Herstellungskosten und kein Erhaltungsaufwand mehr vorliegen. Das kann z. B. 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) erheblich instand gesetzt oder modernisiert werden. Erhöht sich der Standard des Objekts (z. B. von „einfach“ auf „gehoben“), liegen ebenfalls 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 wieder herzustellen. 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?

Bei der Prüfung, ob die 15%-Grenze überschritten worden ist, addiert das Finanzamt die in den ersten drei Jahren angefallenen und als Werbungskosten geltend gemachten Renovierungsaufwendungen. Bei Überschreiten der 15 %-Grenze wird das Finanzamt tätig.

Wann wird vom Finanzamt Erhaltungsaufwand anerkannt ?

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

- Tapezieren und Anstreichen einer Wohnung nach Mieterwechsel
- Austausch der Fenster (z. B. Einfachverglasungen gegen Thermopenfenster)
- Umstellen der Heizung von Strom oder Öl auf Gas, Holzpellets oder Fernwärme
- Erneuerung/Ausbesserung/Eindeckung des Dachs
(sofern damit keine Erweiterung der Nutzfläche erzielt wird)
- Neuanstrich der Gebäudefassade
- Neuverlegen von Fußbodenbelägen, Austausch von Fliesen pp.

Zusammentreffen von Herstellungsaufwand und Erhaltungsaufwand

Werden an einem Gebäude in einem engem räumlichem, zeitlichem und sachlichem Zusammenhang Arbeiten durchgeführt, die jeweils für sich betrachtet teilweise Herstellungskosten und teilweise Erhaltungsaufwand sind, dann sind diese Aufwendungen grundsätzlich getrennt zu behandeln und die auf die einzelnen Teilmaßnahmen entfallenden Aufwendungen ggf. im Wege der Schätzung aufzuteilen. Etwas anderes gilt jedoch dann, wenn die durchgeführten Maßnahmen in einem sachlichen Zusammenhang stehen. Das ist der Fall, wenn sie bautechnisch ineinander greifen, d. h. dass die eine Baumaßnahme durch die andere bedingt ist. Das gilt z. B. für Anstreicherarbeiten nach umfangreicher Sanierung. In diesen Fällen werden sämtliche angefallenen Aufwendungen einheitlich als Herstellungskosten gewertet.

Erschließungsbeträge

Aufwendungen für eine erstmalige Erschließung eines Grundstückes gelten als Anschaffungskosten des Grundstücks und können daher nicht als Werbungskosten abgezogen werden. Handelt es sich dagegen um eine Zweitmaßnahme, sind die dafür anfallenden Kosten jedoch als Werbungskosten abziehbar. War z. B. der Erstausbau einer Straße eine Privatstraße, ist dadurch ein selbstständig nutzbares und abschreibungsfähiges Wirtschaftsgut entstanden. Erschließungsbeträge, die anlässlich einer Veränderung dieser Privatstraße in eine öffentliche entstehen, führen daher zu sofort abziehbaren Werbungskosten.

Empfehlung: Dokumentieren Sie den Zustand des Gebäudes

Zu den Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen i. S. d. § 6 Abs. 1 Nr. 1 a EStG gehören auch die Beseitigung versteckter Mängel. Wir empfehlen Ihnen, in solchen Fällen die verdeckten Mängel vor Beginn der Baumaßnahmen detailliert und anhand von Fotos etc. zu dokumentieren. Bei aufwändigeren Maßnahmen ist es ggf. ratsam, dazu vor Beginn der erforderlichen Sanierungsarbeiten ein Gutachten eines Bausachverständigen in Auftrag zu geben, in dem die verdeckten Mängel detailliert beschrieben und dokumentiert werden.

Das Finanzamt entscheidet in der Einzelfallprüfung nämlich von Fall zu Fall, welche Kosten es als sofort absetzbare Werbungskosten anerkennen kann und welche über die Nutzungsdauer verteilt als Anschaffungskosten abzuschreiben sind. Die Finanzbehörde trägt zwar die Beweislast, ob eine „wesentliche Verbesserung“ vorliegt und die Ausgaben als Herstellungskosten behandelt werden müssen. In welchem Zustand das Gebäude zum Zeitpunkt des Kaufs war, kann es aber in der Regel nach Durchführung der Renovierungsmaßnahmen nicht (mehr) feststellen.

Wie sich anschaffungsnahe Aufwendungen steuerlich auswirken kann

Beispiel: Sie haben zum 1. Januar 2017 eine Mietwohnhaus für 300.000 € (ohne Grundstücks-anteil) erworben und folgende Renovierungsarbeiten durchführen lassen:

durchgeführte Renovierungsmaßnahmen	Kosten *	Steuervorteil **
2017: Austausch der Fenster	20.000 €	8.862 €
2018: Austausch der Heizzentrale	15.000 €	6.646 €
2019: Anstrich des Gebäudes	20.000 €	8.862 €
Gesamtkosten der Renovierungsmaßnahmen	55.000 €	24.370 €

* Kosten jeweils netto, ohne Umsatzsteuer

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

Ergebnis: Zunächst wird das Finanzamt die durchgeführten Reparaturen für die Jahre 2017 und 2018 als Erhaltungsaufwand anerkennen und die Steuerbescheide insoweit vorläufig erlassen. Diese Kosten können zunächst in den Jahren der Bezahlung der einzelnen Maßnahmen als Werbungskosten abgesetzt werden, was zu den oben dargestellten Steuerermäßigungen führt.

Da mit dem Anstrich des Gebäudes im Jahr 2019 jedoch die 15%-Grenze (15 % von 300.000 € = 45.0000 €) um 10.000 € überschritten wurde, werden alle seit dem Erwerb des Gebäudes getätigten Aufwendungen steuerlich als anschaffungsnahe Aufwendungen qualifiziert, den ursprünglichen Anschaffungskosten des Gebäudes hinzugeschlagen und die Gebäude-abschreibung neu ermittelt. Dadurch würde sich die Gebäude-Abschreibung in dem Beispielfall um 1.309,00 € + p. a. (2 % von 55.000 € + 10.450 € MWSt. = 65.450 €) erhöhen. Der sofortige Werbungskostenabzug in Höhe von 65.450 € wird rückwirkend nicht anerkannt. Daher werden die (bisher vorläufigen) Steuerbescheide für 2017 und 2018 geändert.

Gestaltungsempfehlung: Wäre der Anstrich des Gebäudes erst nach Ablauf von drei Jahren seit dem Eigentumsübergang durchgeführt worden, dann wären sämtliche vorstehend aufgeführten Maßnahmen uneingeschränkt als Werbungskosten abziehbar gewesen.

Sollten vergleichbare Maßnahmen bei Ihnen geplant sein, dann empfehlen wir, vor Beauftragung der Maßnahmen dazu eine individuelle Beratung bei uns einzuholen.

Hinweis: die vorstehenden Ausführungen gelten nicht bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen oder für die vergleichbare Sonderabschreibungen in Anspruch genommen werden können.

Steuervorteile durch Verteilung größeren Erhaltungsaufwands

Vor allem bei höheren Ausgaben für Renovierungen kann es sinnvoll sein, diese Kosten auf mehrere Jahre zu verteilen. Entscheidend ist dabei der Beginn der Arbeiten.

Beispiel: Im Jahr 2018 ist eine größere Renovierungsmaßnahme durchgeführt worden. Der Erhaltungsaufwand beläuft sich auf 66.000 €. Es bieten sich folgende steuerliche Möglichkeiten zum Absetzen der Kosten an:

Verteilung auf Jahre	2018	2019	2020	2021	2022
ein Jahr	66.000 €				
zwei Jahre	33.000 €	33.000 €			
drei Jahre	22.000 €	22.000 €	22.000 €		
vier Jahre	16.500 €	16.500 €	16.500 €	16.500 €	
fünf Jahre	13.200 €	13.200 €	13.200 €	13.200 €	13.200 €