Neuer Verband der Lohnsteuerhilfevereine e.V.

Telefon: 030 - 4 01 29 25
Telefax: 030 - 4 01 3675
Email: info@nvl.de
Web: www.nvl.de
Ansprechpartner:
Uwe Rauhöft
Geschäftsführer

P R E S S E I N F O R M A T I O N

Nr. 27/2016 vom 12. Oktober 2016

Gebäudesanierung: 15-Prozent-Grenze beachten

Der Bundesfinanzhof hat in mehreren kürzlich veröffentlichten Urteilen entschieden, dass in der Regel auch Schönheitsreparaturen zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten eines Mietobjekts gehören. Damit bestätigten die Richter die Position der Finanzverwaltung zu den sogenannten „anschaffungsnahen Herstellungskosten", informiert der Neue Verband der Lohnsteuerhilfevereine e.V. (NVL) aus Berlin.

Wohnungsvermieter können die Anschaffungs- oder Herstellungskosten ihrer Objekte nur über viele Jahre verteilt als Werbungskosten geltend machen. Hat jemand beispielsweise eine Wohnung gekauft, die er anschließend vermietet, setzt er in der Regel jährlich zwei Prozent als Abschreibung (AfA) ab. Belief sich der Gebäudewert der Wohnung auf 200.000 Euro, wären das pro Jahr 4.000 Euro. Demgegenüber darf der Vermieter Erhaltungsaufwand für die Wohnung sofort in vollem Umfang als Werbungskosten abziehen. Erhaltungsmaßnahmen sind beispielsweise Maler– und Tapezierarbeiten oder die Erneuerung von Fußböden, Türen, Fenstern, Sanitär-, Heizungs- oder Elektroanlagen.

Die ersten drei Jahre nach dem Kauf müssen Vermieter jedoch auf die sogenannten anschaffungsnahen Herstellungskosten achten. Wenn relativ hohe Aufwendungen für Instandsetzung und Modernisierung anfallen und diese netto – ohne Umsatzsteuer - innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung 15 Prozent der Anschaffungskosten übersteigen, gelten sie als anschaffungsnahe Aufwendungen und dürfen nicht sofort abgezogen werden. Hätte der Vermieter aus dem Beispiel oben die Wohnung in den ersten drei Jahren nach dem Kauf für mehr als 30.000 Euro zuzüglich Umsatzsteuer modernisiert und renoviert (200.000 mal 15 Prozent), hätte er diese Kosten zusammen mit dem Kaufpreis nur mit zwei Prozent AfA jährlich abschreiben dürfen. Ausgaben bis 30.000 Euro wären dagegen als Werbungskosten sofort voll abzugsfähig gewesen. In mehreren neuen Urteilen hat der Bundesfinanzhof die Position der Verwaltung zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten bestätigt. Die Richter präzisierten außerdem, dass auch Ausgaben für „reine Schönheitsreparaturen", etwa für das Streichen oder Tapezieren von Wänden, Böden, Heizkörpern, Innen- und Außentüren oder Fenstern zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten gehören können. Eine Unterscheidung zwischen Schönheitsreparaturen und anderen Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen lehnten sie ab (Aktenzeichen IX R 22/15, 25/14, 15/15). Lediglich jährlich anfallende Instandsetzungsmaßnahmen wie die Heizungswartung können weiterhin sofort abgezogen werden.

„Vermieter sollten bei Erhaltungsmaßnahmen Zeitabläufe und Finanzaufwand verstärkt in den Blick nehmen und sich bereits in der Planungsphase auch steuerlich beraten lassen", rät NVL-Geschäftsführer Uwe Rauhöft.

Wer Hilfe bei der Steuererklärung oder zum Kindergeld benötigt, kann sich als Arbeitnehmer und Rentner an örtliche Beratungsstellen der Lohnsteuerhilfevereine wenden. Die Anschriften von Beratungsstellen der Mitgliedsvereine des Verbandes können im Internet unter http://www.Beratungsstellensuche.de recherchiert oder unter der Rufnummer 030/ 40 63 24 49 erfragt werden.