



Presseinfo September 2017 – 1

Aufwendungen für die Erneuerung einer Einbauküche bei vermieteten Immobilien

Aufwendungen für die Erneuerung von bereits vorhandenen Teilen, Einrichtungen oder Anlagen in Immobilien sind regelmäßig Erhaltungsaufwand. „Das heißt, dass diese Kosten sofort in voller Höhe als Werbungskosten abziehbar sind, wenn mit der Immobilie Vermietungseinkünfte erzielt werden“, erklärt Uwe Rauhöft, Geschäftsführer des Bundesverbandes Lohnsteuerhilfvereine (BVL) in Berlin.

Dem entsprechend wurden die Aufwendungen für die Erneuerung einer Einbauküche bisher regelmäßig als Erhaltungsaufwand und damit als sofort abziehbare Werbungskosten behandelt. Diese für den Steuerpflichtigen günstige Verfahrensweise kann nach neuer Rechtsprechung des BFH nur noch in wenigen Fällen angewendet werden.

Jetzt wird eine Einbauküche als eigenständiges und einheitliches Wirtschaftsgut angesehen, dessen Nutzungsdauer mit 10 Jahren anzusetzen ist. Wird eine neue Einbauküche in der zu vermietenden Wohnung eingebaut, liegt demzufolge in keinem Fall mehr sofort abziehbarer Erhaltungsaufwand vor, sondern ein neues Wirtschaftsgut, dessen Anschaffungs- und Montagekosten nur über 10 Jahre verteilt geltend gemacht werden können.

„Bei Erstveranlagungen bis einschließlich des Veranlagungszeitraumes 2016 darf jedoch noch die alte Rechtsauffassung auf Antrag des Steuerpflichtigen für die Erneuerung einer Einbauküche zugrunde gelegt werden“, erklärt Rauhöft. Hiernach kann die Erneuerung von Spüle und Herd als sofort abzugsfähiger Erhaltungsaufwand berücksichtigt werden.

Ab dem Veranlagungsjahr 2017 ist jedoch die zehnjährige Abschreibungsdauer zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die erstmalige Anschaffung als auch für die vollständige Erneuerung einer Küche. Allerdings liegt weiterhin sofort abziehbarer Erhaltungsaufwand vor, wenn einzelne Teile der Einbauküche ersetzt werden, z. B.

Austausch der Einbaumikrowelle nach einem Defekt. „Von einer Einbauküche sind sog. Küchenzeilen zu unterscheiden, die jederzeit woanders aufgestellt werden könnten und deren einzelne Bestandteile auch getrennt nutzbar wären“, grenzt Rauhöft ab. Hier liegt kein einheitliches Wirtschaftsgut vor. Für diese in vermieteten Apartments oftmals vorzufindende preiswerte Küchenlösung bleibt es bei der bisherigen Rechtslage. Somit kommt für Spüle und Herd ein sofortiger Abzug infrage. Gleiches gilt für die übrigen Schränke und elektrischen Geräte, wenn die Anschaffungskosten netto die Grenze von 410 Euro nicht übersteigen. Geräte, die nicht in die Küche integriert sind, wie beispielsweise ein komplett separat stehender Kühlschrank, sind nach wie vor stets gesondert abzuschreiben.