

Presseinfo Oktober 2024 – 2

## **Hochwasserschäden an Vermietungsobjekten – Steuerliche Sondervorschriften in Anspruch nehmen**

---

Deutschland ist bei der jüngsten Hochwasserlage im September 2024 recht glimpflich davongekommen. Bei den Hochwasserereignissen zu Beginn und im Sommer dieses Jahres wurden jedoch teils erhebliche Schäden verursacht. Betroffen sind davon auch Vermieter von Immobilien. „Sind im Zusammenhang mit Hochwasserlagen Schäden an Vermietungsimmobilien entstanden, können Betroffene steuerliche Sonder- und Vereinfachungsregeln in Anspruch nehmen, um den finanziellen Schaden etwas abzumildern“, erklärt Jana Bauer, stellvertretende Geschäftsführerin beim Bundesverband Lohnsteuerhilfvereine in Berlin. Das betrifft die steuerliche Behandlung der Aufwendungen für die Beseitigung von Schäden an Gebäuden und dem Grundstück, aber auch die Neuherstellung bei Zerstörung der Bausubstanz. Aufwendungen von bis zu 70.000 € zur Beseitigung von Schäden am Gebäude oder Grundstück können in voller Höhe als Werbungskosten (sog. Erhaltungsaufwendungen) abgezogen werden. „Die Kosten müssen aber tatsächlich entstanden sein, denn es handelt sich bei den 70.000 € nicht um einen Pauschalbetrag, der in der Steuererklärung angesetzt werden darf“, erläutert Bauer. Die 70.000 €-Grenze für diese Vereinfachungsregelung gilt auch, wenn einige Schäden von der Versicherung ersetzt werden. Soweit Kosten von der Versicherung ersetzt worden sind, vermindern diese Entschädigungen allerdings den Betrag, der als Werbungskosten abzugsfähig ist. Die Erhaltungsaufwendungen müssen allerdings nicht im Jahr der Bezahlung in voller Höhe als Werbungskosten angesetzt werden. Sie dürfen auch gleichmäßig über 2 bis 5 Jahre verteilt in der Einkommensteuererklärung als Werbungskosten angesetzt werden.

Wird die Grenze von 70.000 € überschritten und sind die Aufwendungen angefallen, um ganz oder zum Teil zerstörte Gebäude wieder aufzubauen, sind Sonderabschreibungen möglich, wenn die Aufwendungen Herstellungs- und Wiederherstellungskosten darstellen. Die Sonderabschreibung beträgt insgesamt bis zu 30 % und setzt voraus, dass mit der Beseitigung der Schäden bis zum Ablauf des dritten Jahres nach dem Jahr mit dem schädigenden Ereignis begonnen wurde. Das heißt, wenn der Schaden in 2024 durch Hochwasser entstanden ist, muss bis spätestens Ende 2027 mit der Wiederherstellung der Gebäude begonnen werden. „Der Schaden durch die Zerstörung des Gebäudes kann als sogenannte AfA, also Absetzung für außergewöhnliche Abnutzung, in der Einkommensteuererklärung als Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften abgesetzt werden“, erklärt Bauer. Betroffene sollten

sich über die steuerlichen Sonderregelungen informieren und entsprechende Beratung beanspruchen, um die Steuervorteile, die ihnen zustehen, nicht zu verschenken.