



Dipl.-Wirtsch.-Ing. Eyk Nowak

# Steuerliche Fallen bei der Renovierung einer Immobilie

Nicht nur aufgrund der sehr günstigen Immobiliendarlehen boomt der Erwerb von Immobilien. Hiermit lassen sich in der Regel noch vernünftige Renditen erzielen und die Nachfrage nach Wohnraum, gerade in den Ballungszentren, ist ungebrochen.

Wer allerdings eine solche Immobilie erworben hat und vermietet, also Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt, muss bei der Renovierung innerhalb der ersten drei Jahre nach Anschaffung der Immobilie einiges beachten.

Das Finanzamt unterscheidet nämlich sehr genau, ob es sich bei den hier aufgewendeten Renovierungskosten um Erhaltungsaufwand handelt, der in voller Höhe sofort steuerlich absetzbar ist, oder ob anschaffungsnahe Herstellungskosten vorliegen, die dann nur, wie der aufgewendete Kaufpreis, lediglich im Rahmen der jährlichen Abschreibung des Gebäudes steuerlich wirksam werden. Diese Abschreibung liegt in der Regel bei mageren zwei Prozent.

Grundsätzlich gelten für solche Herstellungskosten die Regelungen des Handelsgesetzbuches. Das heißt, dass zu den Herstellungskosten die Aufwendungen gehören, die zu einer Erweiterung (z.B. Anbau und Aufstockung des Gebäudes) oder zu einer über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung des Gebäudes führen (z.B. der Einbau eines Bades, das es vorher nicht gab). Führen solche Maßnahmen zu einer deutlichen Erhöhung des Gebrauchswertes des Gebäudes, z.B., weil dadurch das Gebäude von einem sehr einfachen auf einen mittleren oder von einem mittleren auf einen sehr anspruchsvollen Standard gehoben wird, so liegen in der Regel anschaffungsnahe Herstellungskosten vor. Maßgebend hierfür sind die zentralen Ausstattungsmerkmale Heizungsanlage, Sanitärausstattung, Elektroinstallation und Fenster. Eine zeitgemäße Reparatur, z.B. das Ersetzen einer Einscheibenverglasung durch eine Isolierverglasung führt aber nicht zu einer Standardverbesserung. Eine wesentliche Erweiterung oder gar eine totale

Erneuerung der vorhandenen Elektroinstallation kann aber zu einer Standardverbesserung führen.

Darüber hinaus gibt es im Einkommensteuerrecht eine Regelung, die so nicht im Handelsgesetzbuch vorhanden ist, nämlich, dass zu den Herstellungskosten eines Gebäudes auch Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen gehören, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt wurden, wenn die Aufwendungen ohne Umsatzsteuer 15 Prozent der gesamten Gebäudeanschaffungskosten übersteigen.

Wenn also die Summe aller Renovierungskosten in den ersten drei Jahren die vorgenannte Grenze übersteigt, können diese Kosten nicht sofort als Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden.

Wird diese Grenze dagegen eingehalten und liegen auch keine Herstellungskosten im oben beschriebenen Sinne, z.B. für eine Gebäudeerweiterung vor, ist ein sofortiger steuerlicher Abzug möglich. Somit wäre also auch der Anbau eines bisher nicht vorhandenen Wintergartens steuerlich nicht sofort abzugsfähig, selbst wenn die hierfür aufgewendeten Nettokosten innerhalb der 15-Prozent-Grenze bleiben.

Zu den Renovierungskosten zählen darüber hinaus sämtliche aufgewendeten Maßnahmen, also auch reine Schönheitsreparaturen. Die frühere Einschätzung, dass solche „regelmäßigen Maßnahmen“ nicht in die 15-Prozent-Grenze hineinzurechnen sind, wurden in der Rechtsprechung nicht bestätigt. Ziel der Regelung ist also, dass im Ergebnis aus steuerlicher Sicht der Erwerb eines bereits instandgesetzten und eines noch zu renovierenden Gebäudes gleichgestellt werden, jedenfalls soweit die 15-Prozent-Grenze überschritten wird.

Allerdings hat der BFH in einem ganz aktuellen Urteil vom 9.5.2017 (AZ IX R 6/16) klargestellt, dass ein anderer wesentlicher Aspekt zu berücksichtigen ist. Mit diesem Urteil hat das oberste deutsche Finanzgericht nämlich festgestellt, dass Kosten zur

Beseitigung von nach der Anschaffung mutwillig herbeigeführten Schäden keine anschaffungsnahe Herstellungskosten sind, sondern dass diese Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen als sofort abzugsfähige Werbungskosten anzuerkennen sind.

Es ist somit darauf zu achten, ob Renovierungskosten aufgewendet wurden für Schäden am Gebäude, die bereits zum Zeitpunkt der Anschaffung vorlagen. Dazu zählen natürlich auch alle Reparaturen, die zwar zum Zeitpunkt der Anschaffung nicht erkennbar waren, aber trotzdem aufgrund verbrauchter bzw. mangelhafter Bausubstanz seinerzeit bereits vorlagen. Die Kosten für die Beseitigung eines Wasserrohrbruchs in den ersten drei Jahren nach der Anschaffung würde also in die 15-Prozent-Grenze fallen.

Wird aber erst nach der Anschaffung, z.B. durch einen Mieter, ein Schaden verursacht, so zählen diese Schadensbeseitigungskosten nicht in die vorgenannte 15-Prozent-Grenze. Wichtig ist also, dass es sich nicht um einen „versteckten“, zum Zeitpunkt der Anschaffung bereits vorliegenden Mangel gehandelt hat, sondern dass dieser nachweislich erst nach der Anschaffung entstanden ist.

## INFORMATION

### Nowak GmbH Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Eyk Nowak  
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater  
Amalienbadstraße 41, 76227 Karlsruhe  
Tel.: 0721 915691-56  
info@nowak-steuerberatung.de  
www.nowak-steuerberatung.de



Infos zum Autor

# Darauf werden Sie fliegen: First Class zum Business Class Preis.



KV\_09\_17\_0566\_REVO © Copyright KaVo Dental GmbH.

Der perfekte Start in 2018: Jetzt First Class zu Business Class Konditionen sichern.

Holen Sie sich Ihr Upgrade des Jahres – zum Beispiel eine KaVo ESTETICA™ E80 Vision zum Preis einer ESTETICA E70 Vision. Inklusive aller First-Class-Highlights wie der motorischen Horizontalverschiebung, der motorischen Sitzbankanhebung und vielem weiteren Zubehör.



ESTETICA E80 Vision

Jetzt Ihr Upgrade sichern auf:  
[go.kavo.com/de/upgrade](http://go.kavo.com/de/upgrade)