

Betragen die Instandhaltungen und Modernisierungen innerhalb von drei Jahren nach dem Erwerb mehr als 15% der Anschaffungskosten (mit Nebenkosten), sind diese Instandhaltungen nicht sofort abziehbarer Aufwand (bzw. bei Vermietung zu Wohnzwecken zwischen einem und fünf Jahren zu verteilen), sondern sind anschaffungsnahe Herstellungskosten, die in der Regel nur über 50 Jahre abgeschrieben werden können.

Der Betrag der Instandhaltungen und Modernisierungen wird ohne Umsatzsteuer berechnet. Der Vergleichswert der ursprünglichen Anschaffungskosten bezieht sich nur auf das Gebäude. Anschaffungskosten für Grund und Boden werden nicht bei der Berechnung berücksichtigt.

Die Frist läuft ab Übergang des wirtschaftlichen Eigentums.

Die Finanzbehörden haben einige Fragen – meist zu Ungunsten der Steuerpflichtigen – geklärt:

- Kosten zur Herstellung der Betriebsbereitschaft oder Schönheitsreparaturen zählen zu den Instandhaltungen und Modernisierungen und damit zu den 15%.
- Bei Mehrfamilienhäusern, die nicht komplett vermietet werden, werden nur die vermieteten Einheiten bei den ursprünglichen Anschaffungskosten berücksichtigt. Diese Regelung gilt für Notarverträge ab 1.1.17.
- Auch unerwartete Instandhaltungen und Modernisierungen für verdeckte Mängel, die zum Zeitpunkt des Kaufes bestanden, fallen unter die 15%-Regelung.
- Die Beseitigung von neu entstandenen Schäden nach dem Kauf fällt nicht unter die 15% - das muss aber nachgewiesen werden.
- Erstattungen für Instandhaltungen und Modernisierungen (z.B. von Versicherungen oder Handwerkern) in den ersten drei Jahren vermindern diese.
- Jährlich anfallende Instandhaltungen (z.B. Heizungswartung) fallen nicht unter die 15%.
- In die 15% fallen alle entsprechenden Maßnahmen, die innerhalb der drei Jahre durchgeführt wurden, unabhängig von der Rechnungsstellung oder Bezahlung.

Wird das Gebäude voll unentgeltlich erworben (Schenkung, Erbe, jeweils ohne Auflagen oder Ausgleichszahlungen), gilt die 15%-Grenze nicht.

Bei Schaffung neuer Wohnflächen, bei deutlicher Hebung des Standards, bei wesentlicher Verbesserung, Sanierung auf Raten innerhalb von fünf Jahren, etc. liegen auch nach den drei ersten Jahren Herstellungskosten und keine sofort abziehbare Werbungskosten bei Vermietung vor.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden. Diese Information stellt keine Steuerberatung dar und ersetzt diese nicht.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an uns.