

Restwert und dem maßgebenden Prozentsatz der Restnutzungsdauer.

4 Instandhaltungs- oder Herstellungsaufwand?

Im Rahmen der Schaffung neuer Wohnungen in vorhandenen Gebäuden müssen Sie Aufwendungen regelmäßig dahingehend abgrenzen, ob laufende Instandhaltungsaufwendungen vorliegen oder ob es sich um Herstellungskosten für die neu geschaffenen Wohnungen handelt.

Grundsätzlich liegen **Instandhaltungen** (und damit Erhaltungsaufwand) vor, wenn die Maßnahmen das Gebäude in seinem ordnungsmäßigen Zustand erhalten und nicht seine Art verändern. Diese Kosten sind sofort und in voller Höhe steuerlich abziehbar.

Von diesem sofort abziehbaren Erhaltungsaufwand zu unterscheiden sind die **Herstellungskosten**. Diese fallen bei Gebäuden an, wenn etwas bisher nicht Vorhandenes geschaffen wird – etwa durch Aufstockung, Anbau oder Vergrößerung.

Beispiel

Dabei kann es sich um die nachträgliche Errichtung weiterer Treppen, den Einbau eines Fahrstuhls, das erstmalige Anbringen von Rollläden, den Einbau eines Kachelofens oder offenen Kamins sowie den Umbau von Groß- in Kleinwohnungen handeln.

Dieser Herstellungsaufwand ist wiederum aufzuteilen in Aufwendungen, die zur Schaffung einer oder mehrerer neuer Wohnungen dienen, und die zuvor erwähnten sonstigen Maßnahmen wie Aufstockung, Anbau oder Vergrößerung.

4.1 Anschaffungsnaher Aufwand

Ein Kriterium ist die Beurteilung als **anschaffungsnaher Aufwand**. Ein anschaffungsnaher Aufwand liegt vor, wenn ein erheblich instandsetzungsbedürftiges Gebäude preiswert erworben und anschließend erneuert wird. Dann können die aufgewendeten Kosten lediglich zusammen mit dem Kaufpreis abgeschrieben werden – auch wenn es sich eigentlich um Erhaltungsaufwand handelt. Diese für Immobilienbesitzer nachteilige Steuerregel wird angewendet

- bei Aufwendungen **innerhalb von drei Jahren** nach dem Kauf – auch wenn diese zur Beseitigung von Funktionsuntüchtigkeit anfallen oder der Hebung des Standards dienen,
- bei Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, wenn die Kosten (netto ohne Umsatzsteuer) zusammen mindestens 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen.

Hinweis

Die 15%-Grenze bezieht sich auf das gesamte Gebäude und nicht nur auf einzelne Gebäudeteile.

Liegen anschaffungsnahe Aufwendungen vor, erhöhen diese die Anschaffungskosten des Gesamtgebäudes. Sind einzelne Gebäudeteile vorhanden, ist die Aufteilung der Anschaffungskosten nach dem Verhältnis der Nutzfläche eines Gebäudeteils zur Nutzfläche des ganzen Gebäudes vorzunehmen. Damit sind diese Kosten nicht direkt als Werbungskosten abzugsfähig, sondern werden nur über die Abschreibungen steuerlich wirksam. Sie wirken sich damit über einen deutlich längeren Zeitraum steuermindernd aus.

Nach Ablauf der Dreijahresfrist führen Aufwendungen nur noch bei einer wesentlichen Gebäudeverbesserung zu Anschaffungskosten. Die Feststellungslast obliegt hier aber grundsätzlich dem Finanzamt.

4.2 Abgrenzungsmerkmale für Gebäudeaufwendungen

Nachstehend werden einige häufig anfallende Gebäudeaufwendungen erläutert:

- **Abbruchkosten** sind Werbungskosten. Erwerben Sie jedoch eine Immobilie, um sie abzureißen und anschließend neu zu bauen, zählen die Kosten zu den Herstellungskosten des Neubaus oder zu den Anschaffungskosten von Grund und Boden. Gleiches gilt, wenn Sie im Rahmen der Herstellung einer Wohnung vorhandene Gebäudeteile (z.B. Wände) abreißen.
- **Anschlusskosten** und Aufwendungen für die Verlegung von Leitungen für Gas, Strom und Wasser sind Herstellungskosten. Werden die Anschlüsse hingegen lediglich erneuert, liegt Erhaltungsaufwand vor.
- Die Herstellungskosten von **Garage, Carport oder Stellplatz** können der neu gebauten Wohnung zugeordnet werden, so dass diese Aufwendungen in die Bemessung der Sonder-AfA einbezogen werden können. Sofern die Grenze von 3.000 € pro Quadratmeter überschritten wird, sollten diese Aufwendungen nachweisbar den alten Wohnungen zurechnet werden.
- **Grundbuchkosten** sind Teil der Anschaffungskosten. Entfallen sie auf die Hypothekeneintragung, sind sie als Finanzierungskosten sofort absetzbar.
- Die **Grunderwerbsteuer** ist auf Grund und Boden und Gebäude aufzuteilen. Nur der Teil, der auf das Gebäude entfällt, kann abgesetzt werden.

Hinweis

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat Formulare als Arbeitshilfen und Anleitungen für die Darstellung komplexer steuerrechtlicher Sachverhalte herausgegeben.

Kaufpreisaufteilung von Immobilien:

Im Fall der Anschaffung von bebauten Grundstücken sind die Anschaffungskosten zuzüglich der Anschaffungsnebenkosten sowie nachträglich anfallende Anschaffungskosten gegebenenfalls mittels einer Kaufpreisaufteilung in einen Grund- und Bodenanteil sowie einen Gebäude- oder Wohnungsanteil aufzuteilen. Hierzu dient als Arbeitshilfe und Anleitung ein Formular zur „Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück“ (kurz: Kaufpreisaufteilung).

Die Arbeitshilfe können Sie hier finden:

<https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Einkommensteuer/2020-04-02-Berechnung-Aufteilung-Grundstueckskaufpreis.html>

Angaben zur Sonderabschreibung nach § 7b EStG:

Für den Nachweis der Nutzungsvoraussetzungen zur Inanspruchnahme der Sonderabschreibung nach § 7b EStG und zur Angabe der erforderlichen Grenzwerte und Höchstbeträge hat das BMF eine Checkliste „Angaben zur Inanspruchnahme einer Sonderabschreibung nach § 7b EStG“ herausgegeben.

Die Arbeitshilfe finden Sie hier:

https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/BMF_Schreiben/Steuerarten/Einkommensteuer/2020-07-07-anlage-checkliste-zur-inanspruchnahme-der-sonderabschreibung-nach-paragraf-7b-EStG.pdf

Wir stehen Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

Rechtsstand: August 2020

Alle Informationen und Angaben in diesem Mandanten-Merkblatt haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.