

Schönheitsreparaturen nach Immobilienkauf sind aktivierungspflichtig

Die aktuell günstigen Immobilienkredite locken zum Kauf. Doch je größer das vermeintliche Schnäppchen beim Kauf ist, umso umfangreicher sind in der Regel die noch zu erledigenden Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen. Soll die Immobilie betrieblich oder zur Vermietung und Verpachtung genutzt werden, stellt sich stets die Frage, ob die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten sofort als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abziehbar sind.

Nach dem Einkommensteuergesetz ist die sofortige Abziehbarkeit stark eingeschränkt. Denn beträgt die Summe aller Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen mehr als 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes und sind sie innerhalb der ersten drei Jahre nach Erwerb der Immobilie entstanden, dann müssen die Kosten als anschaffungsnahe Herstellungskosten aktiviert werden. Damit können sie nur über die Gebäudeabschreibung steuerlich geltend

gemacht werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind nur Aufwendungen, die jährlich üblicherweise entstehen.

In drei aktuellen Urteilen hatte der Bundesfinanzhof (BFH) darüber zu entscheiden, welche Aufwendungen zu anschaffungsnahe Herstellungskosten führen. Die Grundstückseigentümer meinten, dass bei den getätigten Aufwendungen zwischen reinen Schönheitsreparaturen und Sanierungsaufwendungen unterschieden werden muss. Dieser Auffassung schlossen sich die Richter nicht an. Nach Meinung des BFH umfasst der Begriff der Instandsetzung und Modernisierung auch sogenannte Schönheitsreparaturen, wie z. B. die malermäßige Instandsetzung der Räume. Bereits 2009 entschieden die Richter, dass Schönheitsreparaturen, die im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen stehen, nicht getrennt voneinander beurteilt werden können. Malermäßige Instandsetzung wird in der Regel –



Von Steuerberater
Dr. Jürgen R. Karsten
ETL Systeme AG
Steuerberatungsgesellschaft,
Abteilung Franchise

so wie viele andere Schönheitsreparaturen – nicht jährlich vorgenommen. Aus diesem Grund sind sie auch in die Ermittlung der anschaffungsnahe Herstellungskosten einzubeziehen.

Hinweis

Im Ergebnis sind in die Ermittlung der anschaffungsnahe Herstellungskosten nunmehr immer die gesamten Aufwendungen für bauliche Maßnahmen einzubeziehen. Übersteigt innerhalb der ersten drei Jahre nach dem Gebäudekauf die Nettosumme aller baulichen Maßnahmen die 15-Prozent-Grenze, so unterliegen die Ausgaben der AfA-Regelung und sind nicht als sofort abzugsfähige Kosten im Unternehmen oder bei der Vermietung und Verpachtung abzugsfähig. ■

Die Bildungs-, Job- und Gründermesse in Sachsen

Karriere Start

Themenschwerpunkte

- Existenzgründung
- Selbstständigkeit
- Franchise
- Unternehmensentwicklung
- Fachkräfte/Personal
- Aus- und Weiterbildung

Auszug Vortragsthemen (Änderungen vorbehalten)

- ▶ Neue Geschäftsmodelle braucht das Land – Von der Idee zur Gründung
- ▶ „Gründer live“ – Gründer stellen sich vor
- ▶ Wann ist eine Gewerbeanmeldung erforderlich?
- ▶ Zuschuss, Darlehen & Co.
- ▶ Marketing mit kleinem Budget

Jetzt informieren und Unterlagen anfordern unter www.messe-karrierestart.de oder karrierestart@ortec.de

MESSE DRESDEN, 20.–22. Jan. 2017

◆ ORTEC Messe und Kongress GmbH · Telefon: 0351 31533-0 · Fax: -10
☺ IHRE FREUNDLICHE MESSE

