



Bundesverband
Lohnsteuerhilfvereine e.V.

Reinhardtstr. 23 · 10117 Berlin
Telefon 030 / 585 84 04 - 0
E-Mail info@bvl-verband.de

PRESSEINFORMATION

Presseinfo Februar 2017 – 2

Vermietungseinkünfte Abschreibungsregelungen umgehen

Viele Vermieter kennen das Problem: Die Anschaffungs- oder die Herstellungskosten für die Wohnung oder das Gebäude können nur im Rahmen der Abschreibung steuerlich geltend gemacht werden. Das bedeutet für Wohngebäude, dass sich lediglich 2 oder 2,5 Prozent der tatsächlich verausgabten Aufwendungen in dem Jahr steuerwirksam niederschlagen. Erst nach einem Zeitraum von 40 bis 50 Jahren sind dann alle Kosten tatsächlich steuerlich berücksichtigt. Erschwerend hinzu kommt, dass der Bundesfinanzhof in mehreren Urteilen den Bereich der sogenannten anschaffungsnahen Herstellungskosten, die ebenfalls nur über die Nutzungsdauer hinweg abgeschrieben und nicht sofort abgesetzt werden können, ausgeweitet hat. Betragen die Baukosten für Modernisierung und Instandhaltung in den ersten drei Jahren nach der Anschaffung mehr als 15 % des Gebäudekaufpreises, entfällt der sofortige Werbungskostenabzug und es bleiben nur die wesentlich niedrigeren Abschreibungsraten. Nach der neueren Rechtsprechung (BFH-Urteile vom 14.06.2016 – IX R 22/15, IX R 15/15 und IX R 25/14) sind bei dieser Vergleichsberechnung nahezu alle Baukosten einzubeziehen. Eine Ausnahme gilt lediglich für Erweiterungen, die ohnehin abgeschrieben werden müssen, und für üblicherweise jährlich anfallende Wartungskosten. Vermieter sollten nach dem Kauf eines Gebäudes oder einer Wohnung deshalb genau planen, welche Baumaßnahmen sie innerhalb der ersten drei Jahre durchführen, empfiehlt Uwe Rauhöft, Geschäftsführer des Bundesverbandes Lohnsteuerhilfvereine (BVL) in Berlin. Aber auch nach Ablauf dieser Zeit können Herstellungskosten vorliegen, beispielsweise bei einer sogenannten wesentlichen Verbesserung. Allerdings gilt hier eine Vereinfachungsregelung, die zum sofortigen Kostenabzug führt, vielen aber unbekannt ist“, erläutert Rauhöft. Nach dieser Regelung dürfen Herstellungskosten, die nach der Fertigstellung eines Gebäudes anfallen, sofort steuerlich geltend gemacht werden, wenn für die einzelne Baumaßnahme ohne Umsatzsteuer nicht mehr als 4.000 € anfallen. Solch einzelne Baumaßnahmen sind beispielsweise der Einbau einer zusätzlichen Gästetoilette, die Installation einer Alarmanlage, der Einbau von Fensterjalousien, einer Feuerschutztür oder eines Dachflächenfensters, der Anbau einer Terrasse, eines Balkons oder eines

Wintergartens oder der Einbau einer Dachgaube. Alle diese Kosten, die grundsätzlich abgeschrieben werden müssten, dürfen wie Erhaltungsaufwand behandelt werden und sind sofort vollständig abziehbar, wenn die Baumaßnahme jeweils unter 4.000 € netto liegt. Entsteht durch die sofortige steuerliche Berücksichtigung solcher Aufwendungen sogar ein Verlust, kann dieser mit anderen Einkünften zum Beispiel aus dem Anstellungsverhältnis verrechnet werden und zu einer ordentlichen Steuererstattung führen“, erklärt Rauhöft.