

Presseinfo Juli 2022 – 1

## **Vermietungseinkünfte**

### **Sofortabschreibung von Herstellungskosten bis 4.000 € netto**

---

Viele Vermieter kennen das Problem: Die Anschaffungskosten des Gebäudes oder Kosten im Zusammenhang mit dem Gebäude, die als Herstellungskosten anzusehen sind, können nur im Rahmen der Abschreibung steuerlich geltend gemacht werden. Das bedeutet, dass sich lediglich 2 oder 2,5 Prozent der tatsächlich verausgabten Aufwendungen in dem Jahr steuerwirksam niederschlagen. Erst nach einem Zeitraum von 33 bis 50 Jahren sind dann alle Kosten tatsächlich steuerlich berücksichtigt. „Steuerpflichtige können jedoch auf Antrag eine Vereinfachungsregelung nutzen, die zum sofortigen Abzug führt, die vielen aber unbekannt ist“, erklärt Erich Nöll, Rechtsanwalt und Geschäftsführer beim Bundesverband Lohnsteuerhilfvereine (BVL) in Berlin. Nach dieser Regelung dürfen Herstellungskosten, die nach der Fertigstellung eines Gebäudes anfallen, sofort steuerlich geltend gemacht werden, wenn für die einzelne Baumaßnahme pro Gebäude insgesamt nicht mehr als 4.000 € ohne Umsatzsteuer anfallen. Als jeweils einzelne Baumaßnahmen sind beispielsweise der Einbau einer zusätzlichen Gästetoilette oder eines Treppenlifts, die Installation einer Alarmanlage, der Einbau von Fensterjalousien, einer Feuerschutztür oder eines Dachflächenfensters, der Anbau einer Terrasse, eines Balkons oder eines Wintergartens, der Einbau einer Dachgaube sowie das Einziehen zusätzlicher Trennwände zu sehen. Alle diese Kosten, die grundsätzlich als Herstellungskosten zu werten sind, dürfen auf Antrag wie Erhaltungsaufwand behandelt werden und sind sofort in voller Höhe abziehbar, wenn die Geringfügigkeitsgrenze für das Gebäude insgesamt nicht überschritten wird. „Wird beispielsweise in einem Jahr an das vermietete Haus ein Balkon für 2.400 € netto angebracht und zusätzlich noch Sonnenmarkisen für 1.500 €, wird die Grenze von 4.000 € je Baumaßnahme und für das Gebäude insgesamt eingehalten. Würde die Nachrüstung mit Sonnenmarkisen mit 3.500 € zu Buche schlagen, könnte das Wahlrecht nur für die Sonnenmarkise oder den Balkon in Anspruch genommen werden, nicht jedoch für beide Baumaßnahmen“, erläutert Nöll die Regelung. Erstreckt sich eine Baumaßnahme über den Jahreswechsel hinaus, muss für die gesamte Baumaßnahme geprüft werden, ob die Kosten voraussichtlich unter

der Geringfügigkeitsgrenze von 4.000 € netto liegen. Dabei sind alle Kosten, die die Baumaßnahme verursacht, einzubeziehen, also Material- und Handwerkerkosten, Anfahrtspauschalen sowie Aufwendungen für Aufräum- und Reinigungsarbeiten, wie z.B. Kosten für die Bereitstellung und Entsorgung von Abfallcontainern. Eigenleistungen sind jedoch nicht zu berücksichtigen. „Liegen die Kosten der Baumaßnahme bei max. 4.000 € netto, sind sie dann entsprechend des Abflussprinzips in dem Steuerjahr steuerlich geltend zu machen, in dem die Kosten bezahlt wurden“, stellt Nöll klar. Wird der Grenzbetrag voraussichtlich überschritten, müssen die Kosten als Herstellungskosten über die Nutzungsdauer abgeschrieben werden.

*Quellen: R 21.1 (2) S. 2 EStR*