



Presseinformation

Steuertipps und Gestaltungshinweise für Vermieter - Teil 7

Sonderstellung der anschaffungsnahe Herstellungskosten - Grunderwerbsteuer legal senken

Essen, 08. März 2017****Wer Häuser oder Wohnungen vermietet, erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Im Teil 7 der Steuertipps und Gestaltungshinweise für Vermieter erläutert Dipl.-Finw. Bettina M. Rau-Franz, Steuerberaterin und Partnerin in der Steuerberatungs- und Rechtsanwaltskanzlei [Roland Franz & Partner](#) in Düsseldorf, Essen und Velbert, die Sonderstellung der anschaffungsnahe Herstellungskosten und wie die Grunderwerbsteuer legal gesenkt werden kann.

Anschaffungsnahe Herstellungskosten

Eine Sonderstellung nehmen anschaffungsnahe Herstellungskosten ein. Der Gesetzgeber definiert diese in § 6 Absatz 1 Nummer 1a Einkommensteuergesetz. Demnach gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes auch Kosten für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Voraussetzung: Diese erfolgen innerhalb von drei Jahren nach dem Kauf des Gebäudes und die Ausgaben übersteigen ohne Umsatzsteuer 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes.

„Das Finanzamt rechnet alle Aufwendungen in den drei Jahren nach dem Erwerb zusammen. Die Frist beginnt mit dem Tag, an dem das wirtschaftliche Eigentum übergegangen ist. Sie sollten daher in den ersten drei Jahren nach dem Immobilienkauf das Sanieren nicht übertreiben. Möglicherweise lassen sich geplante Renovierungen noch ein wenig aufschieben, damit die Drei-Jahres-Frist verstreicht, ohne dass Ihre Ausgaben die 15-Prozent-Grenze überschreiten. Der Fiskus prüft die Grenze gebäudebezogen, selbst wenn das Objekt aus mehreren selbstständigen Wirtschaftsgütern, zum Beispiel Eigentumswohnungen, besteht“, rät Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz.

Beispiel: Sie kaufen ein Zweifamilienhaus, in dem sich zwei gleich große Wohnungen befinden. Der Gebäudepreis – also ohne Grundstückswert – beträgt 250.000 Euro. Eine Wohnung bewohnen Sie selbst, die andere vermieten Sie. Vorher renovieren Sie die Mietwohnung für 40.000 Euro brutto. Um zu prüfen, ob Sie die 15-Prozent-Grenze überschreiten, berücksichtigen Sie die gesamten Anschaffungskosten des Gebäudes. Sie rechnen so: 250.000 Euro x 15 Prozent = 37.500 Euro.

Ihre Renovierungskosten ohne Umsatzsteuer betragen 33.613 Euro (Nettobetrag). Sie haben die 15-Prozent-Grenze nicht erreicht. Sie können daher Ihre gesamten Renovierungsausgaben (40.000 Euro brutto) sofort als Erhaltungsaufwand von den Vermietungseinkünften absetzen.

„Wenn das Objekt in diesem Beispiel vor dem Kauf allerdings in zwei Eigentumswohnungen geteilt worden wäre, und Sie es mit gesonderten Verträgen für je 125.000 Euro gekauft hätten (reine Gebäudekosten), würde eine Steuerfalle drohen. Denn der Kauf einer

Eigentumswohnung wird steuerrechtlich dem Kauf eines Gebäudes gleichgestellt. Der Fiskus prüft die 15-Prozent-Grenze daher für jede der beiden Wohnungen gesondert. Für jede Wohnung würde die Grenze bei 18.750 Euro liegen (125.000 Euro x 15 Prozent), die Renovierung der Mietwohnung übersteigt diesen Betrag jedoch deutlich (33.613 Euro netto). Die gesamten Renovierungskosten für die Mietwohnung (40.000 Euro brutto) gelten daher als anschaffungsnahe Herstellungskosten und könnten steuerlich nur über die Abschreibung berücksichtigt werden“, warnt Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz und verweist hierzu auch auf die Ausführungen in Teil 1 dieser Serie.

Grunderwerbsteuer legal senken

Bei Erwerb einer Immobilie zahlt der Käufer eine Ablöse für Markise, Einbauküche oder Alarmanlage und reduziert den steuerpflichtigen Kaufpreis um diesen Betrag.

Für die Grunderwerbsteuer kommen nur "wesentliche Bestandteile" eines Gebäudes in Betracht. Laut Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches handelt es sich dabei um Bestandteile, die nicht voneinander getrennt werden können, ohne dass einer davon zerstört oder in seinem Wesen verändert wird.

„Übernehmen Sie als Käufer also Einbauküche, -schränke, Geräteschuppen/Gartenhäuschen, Alarmanlage oder Sonnen-Markise und zahlen dafür eine Ablöse, müssen Sie auf diesen Betrag keine Grunderwerbsteuer - in NRW sind das derzeit 6,5 Prozent - zahlen. Der zu versteuernde Kaufpreis reduziert sich also um Einrichtungen, die der Käufer übernimmt“, erklärt Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz.

Aktenzeichen: Finanzgericht Köln 5 K 3894/01.

Über Roland Franz & Partner

Was im Gründungsjahr 1979 mit klassischer Steuerberatung begann, hat sich im Laufe der Jahre zu einem fachübergreifenden Full-Service-Angebot entwickelt. Die Kanzlei Roland Franz & Partner in Düsseldorf, Essen und Velbert ist seit mehr als 30 Jahren die erste Adresse für kompetente Steuerberatung, Rechtsberatung und mehr. Die rund 30 Mitarbeiter der drei Niederlassungen bieten individuelle, auf die jeweilige Situation angepasste, Lösungen. Die ersten Schritte zur Realisierung einer fachübergreifenden Mandantenberatung wurden bereits Anfang der 90er Jahre durch Kooperation mit einer Wirtschaftsprüfungspraxis und einer Rechtsanwaltskanzlei im gleichen Hause geschaffen. Heute bietet Roland Franz & Partner als leistungsstarke Partnerschaftsgesellschaft vielfältige Beratungs- und Serviceleistungen aus einer Hand, die für die Mandanten Synergieeffekte auf hohem Niveau sowie eine Minimierung des Koordinationsaufwandes gleichermaßen nutzbar machen.

Unternehmenskontakt:

Roland Franz & Partner
Steuerberater – Rechtsanwälte
Bettina M. Rau-Franz
Moltkeplatz 1
45138 Essen
Tel: 0201-81095-0
Fax: 0201-81095-95
E-Mail: kontakt@franz-partner.de
www.franz-partner.de

Pressekontakt:

GBS – Die PublicityExperten
Dr. Alfried Große
Am Ruhrstein 37c
45133 Essen

Tel.: 0201 84195-94
ag@publicity-experte.de