

Steuertipps und Gestaltungshinweise für Vermieter - Teil 4

Steuertipps

Essen, 08. Februar 2017****Wer Häuser oder Wohnungen vermietet, erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Im Teil 4 der Steuertipps und Gestaltungshinweise für Vermieter beschäftigt sich Dipl.-Finw. Bettina M. Rau-Franz, Steuerberaterin und Partnerin in der Steuerberatungs- und Rechtsanwaltskanzlei Roland Franz & Partner (<http://www.franz-partner.de>) in Düsseldorf, Essen und Velbert, mit den Themen Erhaltungsaufwendungen und steuerliche Gestaltung größerer Ausgaben.

Erhaltungsaufwendungen sind Aufwendungen, die üblicherweise jährlich anfallen. Gemeint sind damit solche Maßnahmen, die mietrechtlich als Schönheitsreparaturen gelten (zum Beispiel Tapezieren oder neuer Farbanstrich bei Wänden und Decken).

Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz weist darauf hin, dass Erhaltungsaufwendungen auch dann vorliegen, wenn Einrichtungen und Anlagen bereits vorhanden sind und diese lediglich in ihrer Funktionstüchtigkeit erneuert werden. Es darf kein zusätzlicher Wohnraum entstehen. Erhaltungsaufwendungen führen zu sofort abziehbaren Werbungskosten für den Vermieter.

Beispiele für Erhaltungsaufwendungen sind:

- Austausch von Türen oder Fenstern,
- Vergrößern eines bereits vorhandenen Fensters,
- Austausch von Türschlössern gegen Sicherheitsschlösser,
- Einbau einer Türsprechanlage,
- Anbringen einer zusätzlichen Fassadenverkleidung zu Wärme- und Schallschutzzwecken,
- neuer Hausanstrich,
- Erneuerung der Elektroinstallation,
- Badezimmer-Renovierung,
- Umstellung von Einzelöfen auf eine Zentralheizung oder Austausch der Heizungsanlage,
- Versetzen von Wänden,
- Dachreparatur, Neueindeckung eines Dachs,
- Ersatz eines Flachdachs durch ein Satteldach, um eine größere Raumhöhe zu schaffen,
- Einbau messtechnischer Anlagen zur verbrauchsabhängigen Abrechnung von Heiz- und Wasserkosten,
- Einbau einer privaten Breitbandanlage und einmalige Gebühren für den Anschluss an das öffentliche Breitbandnetz und
- alle Reparaturen an den vier oben genannten Kernbereichen, wenn dadurch kein höherer Wohnungsstandard erreicht wird.

"Wenn Sie Erhaltungsaufwendungen in Ihrer Steuererklärung angeben, erwartet das Finanzamt eine Einzelaufstellung. Daraus müssen der gezahlte Rechnungsbetrag, das Rechnungsdatum, der Gegenstand der Leistung und das ausführende Unternehmen hervorgehen", erklärt Steuerberaterin Bettin M. Rau-Franz.

Zudem rät die Steuerexpertin, größere Ausgaben zu verteilen. "Größere Ausgaben für den Erhalt des Gebäudes können Sie gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre verteilen, wenn mehr als die Hälfte der gesamten Nutzfläche des Gebäudes Wohnzwecken dient (§ 82b der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung). Die Erhaltungsaufwendungen lassen sich so unter anderem auch bei selbstgenutzten Baudenkmälern sowie Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen absetzen", erläutert Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz ihren Ratschlag.

Das Wichtigste in Kürze:

- Aufwendungen für vermietete Immobilien lassen sich bei der Steuererklärung in folgende Kategorien unterteilen: Herstellungs- beziehungsweise Anschaffungskosten, anschaffungsnaher Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen.
- Die Zuordnung ist bei manchen Renovierungsarbeiten nicht eindeutig und führt daher immer wieder zum Streit mit dem Finanzamt.
- Nur Erhaltungsaufwendungen können Sie sofort als Werbungskosten abziehen. Alle anderen Kosten müssen Sie über die Nutzungsdauer des Gebäudes abschreiben - meist über einen Zeitraum von 50 Jahren.
- Abschreibbar ist nur der Gebäudewert, nicht jedoch die Kosten für Grund und Boden. Für die Kaufpreisaufteilung auf diese zwei Bereiche stellt die Finanzverwaltung ein Excel-Tool zur Verfügung.
- In den ersten drei Jahren nach Kauf einer Immobilie sollten Sie als Vermieter nicht zu viel Geld in Instandsetzung und Modernisierung investieren, weil Sie sonst weniger von der Steuer absetzen können.
- Wenn die Netto-Aufwendungen 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen, liegen anschaffungsnaher Herstellungskosten vor, die Sie nur über die Laufzeit abschreiben können.

Die Preise für Immobilien in Großstädten sind in den vergangenen Jahren enorm gestiegen. Bezahlbarer Wohnraum ist insbesondere in den Metropolen knapp. Die Bundesregierung will daher mit einer Sonderabschreibung von 2016 bis 2018 den Neubau von Mietwohnungen in Ballungsräumen fördern.

"Davon profitieren können Bauherren und Käufer. Auch wer eine sanierungsbedürftige Bestandsimmobilie erwirbt, um diese zu vermieten, kann seinen Aufwand steuerlich geltend machen. Dabei ist zwischen folgenden verschiedenen Ausgabekategorien mit unterschiedlichen steuerlichen Konsequenzen zu unterscheiden: Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten, anschaffungsnaher Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen", konkretisiert Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz die geplante Initiative der Bundesregierung.

Teil 5 der Steuertipps und Gestaltungshinweise für Vermieter befasst sich mit der Abschreibung (AfA) und Excel-Arbeitshilfen.