

MANDANTENINFORMATION

Steuertipps für Immobilieneigentümer mit Hinweisen zu denkmalgeschützten Objekten

A. Einkommensteuer

(1) Anschaffungskosten beim Erwerb einer Immobilie

Die Anschaffungskosten für das Gebäude, nicht dagegen die Kosten für den Grund und Boden, können planmäßig abgeschrieben werden. In der Regel kommt die lineare Abschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG in Betracht. Bei der linearen Abschreibung sind abziehen:

- jährlich 2 v. H. der Anschaffungskosten bei Gebäuden, die nach dem 31.12.1924 fertig gestellt wurden;
- jährlich 2,5 v. H. der Anschaffungskosten bei Gebäuden, die vor dem 01.01.1925 fertig gestellt wurden.

Bei einer denkmalgeschützten Immobilie können die Anschaffungskosten für den Erwerb der Altbausubstanz nicht erhöht nach § 7i EStG abgeschrieben werden.

(2) Grundsätzliches zu Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand

Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen an einer bestehenden Immobilie sind aus steuerlicher Sicht zu trennen in Erhaltungsaufwendungen und Herstellungskosten.

Herstellungskosten erhöhen die Abschreibungsbemessungsgrundlage und können dadurch nur über einen langen Zeitraum verteilt steuerlich geltend gemacht werden.

Herstellungskosten sind nach der – auch für die Begriffsbestimmung im Steuerrecht maßgeblichen Definition – in § 255 Abs. 2 Satz 1 des Handelsgesetzbuchs (HGB) Aufwendungen, die durch den Verbrauch von Gütern und die Inanspruchnahme von Diensten für die Herstellung eines Vermögensgegenstandes, seine Erweiterung oder für seine über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung entstehen.

Besonderheiten gelten für sog. anschaffungsnahe Aufwendungen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung eines Gebäudes anfallen. Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten werden generell als Herstellungskosten gewertet, wenn sie innerhalb von 3 Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes 15 % der anteiligen Anschaffungskosten des Gebäudes (ohne Anschaffungskosten des Grund und Bodens) übersteigen.

Auch wenn die 15 %-Grenze nicht überschritten wird, sind Aufwendungen, die für die Nutzbarmachung des Gebäudes entstehen, als Herstellungskosten zu werten und nur im Wege der Abschreibung abzugsfähig. Das gleiche gilt für Aufwendungen, die zu einer deutlichen Verbesserung in grundsätzlich drei der vier Bereiche „Fenster, Heizung, Sanitär- und Elektroinstallation“ führen. Letzteres gilt auch dann, wenn die Baumaßnahmen erst lange Zeit nach der Anschaffung oder Herstellung des Gebäudes erfolgen. Schließlich liegen Herstellungskosten vor, soweit ein Gebäude aufgestockt oder ein Anbau daran errichtet oder die nutzbare Fläche vergrößert oder eine über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung herbeigeführt wird.

Erhaltungsaufwendungen können im Jahr des Zahlungsabflusses steuerlich geltend gemacht werden, wirken sich damit steuerlich sofort in voller Höhe aus. § 82 b EStDV eröffnet auch die Möglichkeit größerer Erhaltungsaufwendungen gleichmäßig auf 2 bis 5 Jahre zu verteilen. Das kann sinnvoll sein zur Vermeidung von Progressionsnachteilen.

Aufwendungen für die Instandsetzung und Modernisierung eines Gebäudes sind Erhaltungsaufwendungen, soweit sie nicht zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung im Sinne des § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB führen und deshalb als Herstellungskosten zu beurteilen sind.

Aufwendungen zur Beseitigung von versteckten Mängeln und laufende Erhaltungsaufwendungen, die üblicherweise jährlich anfallen, gehören zu den Erhaltungsaufwendungen.

Bei umfangreichen Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten kann die Qualifikation der Kosten als Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwendungen diffizil sein. Eine eindeutige Zuordnung in die eine oder andere Kategorie kann u. U. wegen sich überschneidender Beurteilungskriterien nicht möglich sein. Die Zuordnung ist dann streitanfällig. Holen Sie unseren Rat ein, bevor Sie größere Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten ausführen lassen.

(3) Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalern (Kapitalanleger)

Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, die als Baudenkmal unter Schutz gestellt sind, können anstelle der üblichen linearen Abschreibungen jährlich **bis zu 9 %** der auf die begünstigten Baumaßnahmen aufgewendeten Kosten im Jahr der Fertigstellung und in den sieben folgenden Jahren steuermindernd abgesetzt werden; **bis zu 7 %** in den darauf folgenden vier Jahren, so dass innerhalb von 12 Jahren insgesamt 100 % der begünstigten Aufwendungen steuerlich geltend gemacht werden können. Rechtsgrundlage für diese erhöhten Absetzungen ist § 7i EStG. Die Inanspruchnahme der erhöhten Absetzungen bei Baudenkmalern hängt sowohl von denkmalrechtlichen als auch von steuerrechtlichen weiteren Voraussetzungen ab. Sie sollten sich von uns beraten lassen, bevor Sie Baumaßnahmen an denkmalgeschützten Objekten in Angriff nehmen.

(4) Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Baudenkmalern (Kapitalanleger)

Grundsätzlich sind Erhaltungsaufwendungen im Jahr der tatsächlichen Zahlung steuermindernd geltend zu machen (siehe oben unter (2); Ausnahme siehe oben (anschaffungsnaher Aufwand)). Hingegen kann bei Baudenkmalern aufgrund der Regelung in § 11b EStG der Erhaltungsaufwand auf zwei bis fünf Jahre verteilt werden. Die jährlichen

Anteile müssen gleich hoch sein und der auf ein Jahr entfallende Anteil kann nicht nachträglich in einem anderen Jahr geltend gemacht werden.

Hinweis:

Durch die Verteilung von Erhaltungsaufwendungen kann unter Umständen ein höherer Steuervorteil als beim sofortigen Abzug erzielt werden.

(5) Besonderheiten bei einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten Baudenkmal (Eigennutzer)

Aufwendungen die zu Herstellungskosten führen, können nach § 10f Abs.1 EStG unter bestimmten Voraussetzungen im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Jahren jeweils bis zu 9 v. H. wie Sonderausgaben abgezogen werden.

Aufwendungen, die als Erhaltungsaufwand zu qualifizieren sind, können nach § 10f Abs. 2 EStG im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Jahren jeweils bis zu 9 v. H. wie Sonderausgaben abgezogen werden. Darüber hinaus kann Erhaltungsaufwand, der sich steuerlich noch nicht ausgewirkt hat, bei Beendigung der Eigennutzung und Beginn einer Vermietung in einer Summe steuerlich geltend gemacht werden (§ 10f Abs. 2 Satz 3 EStG).

Der Eigennutzer kann somit innerhalb von 10 Jahren 90 % der begünstigten Aufwendungen steuerlich geltend machen.

B. Umsatzsteuer

Sofern das Baudenkmal zur Erzielung umsatzsteuerpflichtiger Einnahmen eingesetzt wird, besteht das Recht zum Vorsteuerabzug sowohl aus den Anschaffungskosten als auch aus den Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen.

Wird das Gebäude allerdings innerhalb eines 10-Jahres-Zeitraumes, beginnend mit dem Zeitpunkt der Anschaffung oder der Durchführung von Instandsetzungen und Modernisierungen, einer anderen umsatzsteuerlichen Verwendung zugeführt, so ist eine Berichtigung des Vorsteuerabzuges aus den Anschaffungs- oder Herstellungskosten durchzuführen (§ 15a UStG). – Im ungünstigsten Fall ist die Vorsteuer zeitanteilig wieder an die Finanzverwaltung zurückzugeben.

Eine Berichtigung gem. § 15a UStG entfällt, wenn der Vorsteuerabzug für das einzelne Wirtschaftsgut 1.000,00 € nicht übersteigt oder wenn sich die Abzugsquote um weniger als 10 % ändert und der Berichtigungsbetrag für dieses Jahr 1.000,00 € nicht übersteigt.

Trotz einer geänderten umsatzsteuerlichen Verwendung des Gebäudes tritt keine Vorsteuerberichtigung ein für die Vorsteuer auf in früheren Jahren angefallene Erhaltungsaufwendungen.

Stand: 29.03.2011