IMMOBILIENERWERB

Gilt die 15 %-Grenze für Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor Anschaffung?

┃ Nach dem Erwerb eines gebrauchten Gebäudes werden häufig Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Aufwendungen sind steuerlich absetzbar, wenn das Gebäude vermietet wird. In der Praxis ist dann zu prüfen, ob solche Kosten als Erhaltungsaufwand sofort absetzbar sind oder ob sie als anschaffungsnahe Herstellungsaufwand nur über die Abschreibungen zu berücksichtigen sind. Stellt sich diese Frage auch, wenn das Gebäude vom künftigen Erwerber vor dem Erwerb renoviert/modernisiert wird? ┃

Aufwendungen nach Besitzübergang

Für Aufwendungen nach Erwerb gilt § 6 Abs. 1 Nr. 1a S. 1 EStG: Aufwendungen für Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung eines Gebäudes sind

- anschaffungsnahe Herstellungskosten, wenn sie – ohne Umsatzsteuer – 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen. Sie müssen dann den Anschaffungskosten des Gebäudes hinzugerechnet und mit diesen abgeschrieben werden.
- Erhaltungsaufwand, wenn sie maximal 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes betragen. Sie sind als Werbungskosten sofort in voller Höhe absetzbar. Bei Gebäuden im Privatvermögen, die überwiegend Wohnzwecken dienen, dürfen diese Kosten auf Antrag auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden.

Nicht in die 15 %-Grenze einbezogen werden Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten, die jährlich üblicherweise anfallen (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a S. 2 EStG). Erhaltungsarbeiten sind ausschließlich Schönheitsreparaturen; sie beseitigen Mängel, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind.

Aufwendungen vor Besitzübergang

Zu Aufwendungen vor Erwerb des Gebäudes hat sich bereits der BFH (28.4.20, IX B 121/19) geäußert und entschieden, dass sie nicht in die 15 %-Grenze einzubeziehen sind. Die Regelung des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG gilt nach dem Gesetzeswortlaut nur für solche Aufwendungen, die innerhalb von drei Jahren „nach“ der Anschaffung vom Steuerpflichtigen getragen werden. „Vor“ der Anschaffung des Grundstücks getätigte Aufwendungen sind nach den allgemeinen handelsrechtlichen Abgrenzungskriterien als Anschaffungs-, Herstellungs- oder Erhaltungsaufwand steuerlich zu berücksichtigen.

PRAXISTIPPS ┃ Wer aber vor dem Besitzübergang mit der Renovierung beginnen will, sollte sich anwaltlichen Rat einholen und die Möglichkeit der frühzeitigen Renovierung vertraglich absichern, um sich so eine gesicherte Rechtsposition zu verschaffen. Die und eine baldige Beendigung der Nutzung durch den Noch-Eigentümer ist nachzuweisen oder zumindest glaubhaft zu machen. Andernfalls führen die Aufwendungen zu Drittaufwand und sind steuerlich gänzlich verloren (BFH 25.2.09, IX R 3/07; BFH 19.2.19, IX R 20/17).

Anwendung
der 15 % Grenze
ist zu prüfen

15 % Grenze
ist nicht anzuwenden

Vorsicht:
Entstehung von
Drittaufwand
vermeiden