

Immo-Recht

Renovierungskosten absetzen

Bisher galt nach Auffassung der Finanzverwaltung und der Finanzgerichte die Regelung, dass Aufwendungen, die ein Immobilienkäufer innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nach Anschaffung des Objekts tätigt und in der Summe fünfzehn Prozent des Kaufpreises übersteigen, als so genannte anschaffungsnahe Aufwendungen unmittelbar den Anschaffungskosten zuzurechnen waren. In zwei Grundsatzentscheidungen hat der Bundesfinanzhof diese starre Regelung endgültig aufgehoben (Urteile vom 12. September 2001 IX R 52/00 und IX R 39/97).

„Damit können Käufer renovierungsbedürftiger Gebrauchtimmobiliën Kosten für unmittelbar im Anschluss durchgeführte Renovierungsarbeiten unter bestimmten Voraussetzungen unabhängig von ihrer Höhe noch im selben Jahr voll abschreiben“, sagt dazu Steuerberater und Buchprüfer Siegmund Brosch von der Kanzlei *Meindl & Brosch* aus München, fügt allerdings warnend hinzu, „dass Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen nicht gleichzeitig mit dem Kauf in Auftrag gegeben werden dürfen.“

Aufwendungen?

Grundsätzlich ist bei Aufwendungen im Anschluss an den Erwerb eines Wohngebäudes zu unterscheiden, ob die Baumaßnahmen vor oder nach erstmaliger Nutzung anfallen. Aufwendungen für Baumaßnahmen vor erstmaliger Nutzung führen ausnahmslos zu Anschaffungskosten. Als Anschaffungskosten müssen alle Kosten behandelt werden, die anfallen, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen. Herstellungskosten sind Kosten, die beim Neubau durch den Verbrauch von Gütern und die Inanspruchnahme von Diensten entstehen.

Brosch bringt es auf einen Nenner: „Wenn ein Gebäude steuerlich bislang noch nicht genutzt wurde, liegen Anschaffungs- oder Herstellungskosten vor mit der Folge, dass diese Aufwendungen nur über die Nutzungsdauer hinweg abgeschrieben werden können.“

Werbungskosten?

Fallen hingegen Aufwendungen für Baumaßnahmen nach erstmaliger Nutzung an, können diese auch sofort abziehbare Werbungskosten sein. In solchen Fällen ist zu prüfen, ob die mit dem Kauf erforderlichen Renovierungskosten sofort abziehbar sind. „Hier kommt es darauf an, welchen Zustand das Gebäude vor und nach Durchführung der Baumaß-

nahmen hatte“, ergänzt Brosch. Es darf vor allem durch die Renovierungsmaßnahmen kein höherer Standard erreicht werden. Der BFH sieht durch die Modernisierung der Bäder, dem Austausch von einfachverglasten Fenstern gegen Isolierglasfenster noch keine wesentliche Verbesserung. Auch üblich anfallende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Gebrauchswert eines Gebäudes insgesamt nicht.

Gebrauchswertsteigerung?

Nachteilig für den Immobilieninvestor wirkt sich aber aus, wenn durch die Renovierungsarbeiten der Gebrauchswert steigt. Die neue BFH Rechtsprechung unterscheidet hierbei drei Fallgruppen: einfach, mittel und sehr anspruchsvoll. Steuerberater Brosch: „Wird aus einer einfachen Sanierung eine Luxus-sanierung, liegen Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten vor.“ Beispiel: Sanitärinstallationen werden erweitert oder ergänzt und ihr Komfort erheblich gesteigert oder es werden außergewöhnlich hochwertige Materialien in erheblichem Umfang verwendet.

„Den Betroffenen trifft die Beweislast“, so Brosch. Um einer vom Finanzamt unterstellten Gebrauchswertsteigerung entgegen zu können, empfiehlt er, den bisherigen Zustand der Wohnung sowie die Sanierungsmaßnahmen zu dokumentieren, etwa durch Fotos oder Stellungnahmen des Architekten.

A. Götzenberger