



Infobrief

„Renovierungskosten bei vermieteten Immobilien“

Egal, ob ein neuer Fußbodenbelag, ein moderneres Bad oder eine Fassadendämmung – die Kosten für Renovierungen oder Modernisierungen einer vermieteten Immobilie können vollständig steuerlich geltend gemacht werden. Dabei macht das Finanzamt keinen Unterschied, ob es sich um kleinere Reparaturen handelt, wie ein verstopftes Abflussrohr und die Erneuerung einer Dusche, oder um aufwändige Renovierungen, wie eine Dachsanierung.

Unterscheidung zwischen Erhaltungsaufwand und (nachträglichen) Herstellungskosten

Die steuerliche Einordnung, ob Erhaltungsaufwand oder (nachträgliche) Herstellungskosten vorliegen, ist dabei von erheblicher Bedeutung. Denn nur, wenn die Kosten als sogenannte Erhaltungsaufwendungen beurteilt werden, sind sie im Jahr der Zahlung in voller Höhe als Werbungskosten abzugsfähig.

Als Erhaltungsaufwand gelten laut Bundesfinanzministerium "Aufwendungen für die Erneuerung von bereits vorhandenen Teilen, Einrichtungen oder Anlagen". Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die modernisierten oder neuen Gebäudeteile die Funktion der alten Teile in vergleichbarer Weise ersetzen. Die Verwendungs- oder Nutzungsmöglichkeit soll erhalten oder wiederhergestellt werden. Es handelt sich vor allem um Reparaturaufwendungen, Pflege- und Wartungskosten.

Betragen die Aufwendungen nach Fertigstellung eines Gebäudes für die einzelne Baumaßnahme nicht mehr als EUR 4.000,00 (Rechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer) je Gebäude, ist auf Antrag dieser Aufwand stets als Erhaltungsaufwand zu behandeln.



Behandlung größeren Erhaltungsaufwands bei Wohngebäuden

Bei größeren Erhaltungsaufwendungen ist es möglich, zwischen den folgenden beiden Alternativen zu entscheiden: entweder die vollen Kosten in dem Jahr abzusetzen, in dem die Reparatur bezahlt wurde, oder die Kosten gleichmäßig auf zwei bis maximal fünf Jahre zu verteilen. Für jede durchgeführte Renovierung oder Reparatur ist es einzeln möglich zu entscheiden, ob die Kosten im gleichen Jahr oder auf mehrere Jahre verteilt werden sollen.

Bei schwankendem Einkommen, wenn ein im betreffenden Jahr geringes Einkommen erzielt wurde, ist es in der Regel sinnvoll, die Kosten der Renovierung auf mehrere Jahre zu verteilen. Anders hingegen bei einem im betreffenden Jahr außergewöhnlich hohen Einkommen. Da kann es sinnvoll sein, die gesamten Erhaltungsaufwendungen in einem Jahr abzusetzen.

Falls die Immobilie vor Ablauf der fünf Jahre verkauft wird, können die verbliebenen Kosten der Renovierung sofort im Verkaufsjahr abgesetzt werden. Das gilt auch dann, wenn das Gebäude in ein Betriebsvermögen eingebracht oder nicht mehr zur Einkünfteerzielung genutzt wird.

Der BFH hat sich zu der Frage geäußert, wie mit der Verteilung von Erhaltungsaufwendungen auf der Grundlage des Wahlrechts umzugehen ist, wenn der Steuerpflichtige innerhalb des zwei- bis fünfjährigen Verteilungszeitraums stirbt. Der BFH hat entschieden, dass der noch nicht berücksichtigte Teil der Erhaltungsaufwendungen im Veranlagungsjahr des Versterbens als Werbungskosten im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung des verstorbenen Eigentümers abzusetzen ist (BFH, Urteil v. 10.11.2020, IX R 31/19).

Einordnung als Herstellungskosten

Zählen die Kosten allerdings nicht zum Erhaltungsaufwand, sondern werden als sogenannte Herstellungskosten eingeordnet, können sie nur über mehrere Jahre über die Abschreibung steuerlich gelten gemacht werden.

Herstellungskosten eines Gebäudes sind Aufwendungen, die bei der Erweiterung oder einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung eines Gebäudes entstehen.



Aufwendungen für ein Bündel von Maßnahmen, die für sich genommen teils Anschaffungskosten oder Herstellungskosten, teils Erhaltungsaufwendungen darstellen, sind insgesamt als Anschaffungskosten oder Herstellungskosten zu beurteilen, wenn die Arbeiten im sachlichen Zusammenhang stehen.

Außerdem ist eine weitere Besonderheit zu beachten:

Übersteigen die Renovierungskosten innerhalb von drei Jahren nach dem Immobilienkauf 15% des Gebäudekaufpreises, dürfen die Ausgaben nicht unmittelbar im gleichen Jahr abgesetzt werden. Stattdessen sind die Kosten der Renovierung dem Gebäudekaufpreis zuzurechnen und abzuschreiben.

Der Nachteil einer Abschreibung ist, dass nur ein Teil der Kosten, solange die Immobilie vermietet wird, über mehrere Jahre steuerlich geltend gemacht werden kann.

Auch hier gilt: Dieser Artikel kann eine Beratung durch Ihren Steuerberater nicht ersetzen. Kontaktieren Sie diesen und holen Sie sich einen auf Ihren Einzelfall zugeschnittenen Rat ein.