

RENOVIERUNG EINER VERMIETETEN EIGENTUMSWOHNUNG

Steuerliche Fallstricke erkennen und vermeiden



Foto: © mikcz | Thinkstock

Das historische Zinstief macht es möglich. Viele Anleger entschließen sich, in das klassische „Betongold“, die Wohnimmobilie, zu investieren. Oft geht der Erwerb mit umfassenden Renovierungsmaßnahmen einher, in der Erwartung, die Investitionen durch Mieteinnahmen zu kompensieren. Als gern gesehener Nebeneffekt werden zumeist die dabei entstehenden Werbungskosten angesehen, da Verluste aus Vermietung und Verpachtung – anders als Verluste aus Kapitalanlagen – steuerlich mit anderen Einkunftsarten verrechnet werden. Somit können die Renovierungskosten zumeist voll steuerwirksam „abgesetzt“ werden.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat dieser Rechnung allerdings zwei Fallstricke in den Weg gesetzt, die frisch gebackene Immobilieneigentümer unbedingt beachten sollten und die deshalb in diesem Beitrag erklärt werden sollen.

AUSGANGSPUNKT: WERBUNGSKOSTEN ODER ABSCHREIBUNG?

Um die Tragweite der BFH Rechtsprechung zu verstehen, muss zunächst ein grundlegendes steuerliches Verständnis über die Absetzbarkeit von Kosten im Zusammenhang mit vermieteten Immobilien geschaffen werden. Das Steuerrecht unterscheidet bei der Vermietung zwischen zwei Arten von Abzügen: Den sofort abziehbaren Werbungskosten und der Abschreibung für Abnutzung (kurz AfA). Während Werbungskosten in dem Jahr der Ausgabe steuerlich abgesetzt werden können, werden Kosten der Kategorie AfA über einen längeren Zeitraum abgeschrieben. Dieser Zeitraum kann bei Bestandsimmobilien bis zu 50 Jahre betragen. Jährlich können dann nur zwei Prozent der Gesamtsumme abgeschrieben werden. Immobilieneigentümer sind demnach stets bestrebt, ausschließlich Werbungskosten zu produzieren. Abschreibungen für Abnutzung bedeuten hingegen oft eine steuerliche Katastrophe.

FALLSTRICK 1: DER „STANDARDSPRUNG“

Nach der Rechtsprechung des BFH sind bei gebrauchten Immobilien (sog. Bestandsimmobilien) Modernisierungsaufwendungen an bereits bestehenden Installationen dann als Anschaffungskosten (AfA) zu behandeln, wenn sie den Ausstattungsstandard in mindestens drei von vier funktionswesentlichen Bereichen anheben. Trifft dies zu, spricht der BFH entsprechend von einem Standardsprung. Als funktionswesentliche Bereiche sieht der BFH die Bereiche Heizung, Sanitär, Elektroinstallationen und Fenster. Werden drei dieser Bereiche in einem „engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang“ modernisiert, sieht der BFH in den Gesamtaufwendungen eine einheitliche Baumaßnahme, die dann insgesamt aus dem Bereich der Werbungskosten herausfällt und der AfA unterliegt. Ein Immobilieneigentümer, der ohne Kenntnis von dieser Regelung eine Kernsanierung durchführt, kann schnell eine böse Überraschung erleben, wenn das Finanzamt im Nachhinein feststellt, dass ein Standardsprung eingetreten ist und die gesamten Investitionskosten auf 50 Jahre abgeschrieben werden müssen. Als „engen zeitlichen Zusammenhang“ versteht die Finanzverwaltung übrigens einen Zeitraum von 5 Jahren!

Beispiel: Ein verheirateter Angestellter mit zwei Kindern hat nach Ausschöpfung aller Freibeträge und Abzugspositionen ein zu versteuerndes Einkommen von 50.000 Euro. Dafür zahlt er jährlich 8.000 Euro Lohnsteuer. Nach dem Kauf einer zur Vermietung geplanten Eigentumswohnung modernisiert er die Fenster (15.000 Euro) und das Bad (5.000 Euro). Die Kosten kann er als Werbungskosten wahlweise sofort oder über einen Zeitraum von zwei bis fünf Jahren abschreiben. Er entscheidet sich für den Sofortabzug. Im Jahr der Renovierung vermindert sich sein zu versteuerndes Einkommen um 20.000 Euro. Auf die verbleibenden 30.000 Euro zahlt er 2.700 Euro Steuern. In dem Jahr der Renovierung erhält er eine Steuererstattung von 5.300 Euro. Die Badsanierung zahlt unterm Strich also das Finanzamt.

Beispiel 2: Der Angestellte lässt neben Fenstern und Bad auch noch für 3.000 Euro die Elektroinstallationen erneuern. Nach BFH hat er damit 3 von 4 Kategorien modernisiert. Damit fallen die Gesamtkosten jetzt in die AfA und werden mit 2 % im Jahr abgeschrieben. Da sich die Gesamtkosten auf 23.000 Euro belaufen, sind dies jährlich gerade einmal 460 Euro. Der Gesamtbetrag der Einkünfte verringert sich somit um 460 Euro. Auf die verbleibenden 49.540 Euro

entfällt Einkommensteuer von 7.944 Euro. Die Steuererstattung in dem Jahr der Renovierung beträgt jetzt nur noch 66 Euro. Sollte der Angestellte die nächsten 49 Jahre die gleichen Einkünfte erzielen und die Steuersätze konstant gleich bleiben, würde er jedes Jahr 66 Euro „sparen“. Das Bad hätte dann in unserem Beispiel nach 50 Jahren gerade mal eine Steuererstattung von 3.300 Euro eingebracht.

FALLSTRICK 2: DIE „15 %-GRENZE“

Auch wenn es bei einer Renovierung nicht zu einem Standardsprung kommt, hält der BFH eine zweite Stolperfalle bereit. Als sogenannte anschaffungsnahe Herstellungskosten, die ebenfalls der AfA zuzurechnen sind, gelten nämlich alle Modernisierungskosten, wenn sie innerhalb eines 3-Jahreszeitraums nach der Anschaffung durchgeführt werden und die Aufwendungen 15 % der Anschaffungskosten des Objektes übersteigen. In diesem Fall spielt es keine Rolle, ob es sich um Modernisierungen in einer oder zwei der oben genannten Kategorien handelt oder ob es sich um sonstige Renovierungsmaßnahmen wie Streichen, Fußbodenbeläge oder Ausbesserungen handelt. Gerade bei Besitzern von Eigentumswohnungen kann diese 15 %-Grenze zu fata-

len Folgen führen. Hintergrund ist, dass Eigentümer einer Wohnung automatisch Teilhaber an einer Bruchteilsgemeinschaft sind. Sie bilden zusammen mit allen anderen Eigentümern der übrigen Wohnungen einer Immobilie eine Gemeinschaft. Beschließt nun diese Eigentümergemeinschaft z.B. die Renovierung der Fassade des Gebäudes, beispielsweise durch Anbringung einer Wärmeisolierung, werden die Kosten anteilig auf alle Eigentümer umgelegt.

Der frischgebackene Wohnungseigentümer, der sowohl den Standardsprung vermieden, als auch die Einhaltung der 15 % Grenze beachtet hat, wird jetzt durch die Eigentümergemeinschaft quasi gezwungen, weitere Instandhaltungskosten zu tragen. Wenn diese Kosten dann die 15 % der Anschaffungskosten der Immobilie übersteigen oder gar einen Standardsprung darstellen, ist die gesamte, wohl

geplante steuerliche Gestaltung hinfällig und alle Kosten verschwinden in der AfA.

FAZIT

Gerade bei Eigentumswohnungen sollte also im Vorhinein darauf geachtet werden, dass keine größeren Renovierungen seitens der Eigentümergemeinschaft anstehen, wobei wir empfehlen einen Zeitraum von 3–5 Jahren „vorauszusehen“. Andernfalls besteht die Gefahr, dass Werbungskosten gegebenenfalls auch rückwirkend aberkannt werden. Kommt es zu so einer Situation, liegen eben nicht nur die Rechnung der Eigentümergemeinschaft auf dem Tisch, sondern auch geänderte Einkommensteuerbescheide mit den oft entsprechend hohen Nachzahlungen. Eine Situation, die es durch steuerliche Planung zu vermeiden gilt.

DIRK POHL ////

DIRK POHL | RECHTSANWALT, FACHANWALT FÜR STEUERRECHT



WINHELLER Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Europa-Allee 22
60327 Frankfurt am Main
Tel.: (0 69) 76 78 77 80
Fax: (0 69) 76 75 77 810
info@winheller.com
www.winheller.com