

# awiNFO zum aktuellen Thema

## ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN BEI SANIERUNGEN UND RENOVIERUNGEN VON IMMOBILIEN

Liebe Mandanten und Partner der awi,

heute informieren wir Sie über ein wichtiges Thema, das vor allem für Immobilienbesitzer interessant ist. Sanierungen und Renovierungen können anstelle von Erhaltungsaufwendungen zu nachträglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten führen.

Zur Frage dieser Abgrenzung hat das Bundesfinanzministerium ein entsprechendes Schreiben erlassen. Gerne möchten wir Sie über die wesentlichen Punkte informieren.

Bitte beachten Sie, dass bei Vorliegen von Anschaffungs- oder Herstellungskosten, diese nur im Rahmen der steuerlichen Abschreibung über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer geltend gemacht werden können. Ein sofortiger Abzug als Werbungskosten ist somit ausgeschlossen.

### SANIERUNG IN DEN ERSTEN DREI JAHREN NACH ANSCHAFFUNG

Bei Renovierungsmaßnahmen in den ersten drei Jahren nach Anschaffung ist zu beachten, dass Aufwendungen **15% der Anschaffungskosten nicht überschreiten sollten**. Bei Überschreiten der 15 %-Grenze sind die Sanierungsaufwendungen in vollem Umfang anschaffungsnahe Herstellungskosten.

### UMFANGREICHE RENOVIERUNGEN BZW. UMBAUTEN

Aufwendungen, die anfallen um ein Objekt zu sanieren sind nicht automatisch in voller Höhe als sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen steuermindernd geltend zu machen.

**Anschaffungs- oder Herstellungskosten** liegen vor, wenn der Gebäudestandard in **drei von vier** der folgenden Ausstattungsmerkmale wesentlich verbessert wird (sog. Standardhebung). Dies betrifft Umfang und Qualität der

- Heizung
- Sanitärinstallation
- Elektroinstallation
- Fenster

#### Beispiel:

- Noch nicht vorhandene Ausstattungsgegenstände werden eingebaut, z.B. Be-/Lüftung
- Eine Heizungsanlage wird durch Smart-Home-Technik ersetzt, die per Handy aus von auswärts gesteuert werden kann.

Wichtig: Wärmedämmende Maßnahmen haben nicht direkt eine Standardhebung zur Folge.

### WAS IST BEI DER ERWEITERUNG EINES GEBÄUDES ZU BEACHTEN?

Eine Erweiterung des Gebäudes liegt vor, wenn die nutzbare Fläche des Gebäudes vergrößert wird oder die Nutzungsmöglichkeiten erweitert werden. Ein Beispiel hierfür ist das Einbauen eines Kamins oder einer Sauna sowie der Ausbau eines bisher nicht genutzten Dachbodens zu Wohnzwecken.

# awiNFO zum aktuellen Thema

## UMSATZSTEUERLICHE BESONDERHEITEN

Sollte umsatzsteuerliche Unternehmereigenschaft vorliegen, ist zu prüfen, ob die Umsatzsteuer (z. B. aus Handwerkerrechnungen) als Vorsteuer geltend gemacht werden kann oder ob Anschaffungs- oder Herstellungskosten vorliegen.

Des Weiteren kann bereits der Grundstückserwerb umsatzsteuerfrei oder -steuerpflichtig gestaltet werden, je nach geplanter Nutzungsabsicht.

## SANIERUNG ÜBER MEHRERE JAHRE

Eine deutliche Erhöhung des Gebrauchswerts eines Gebäudes kann auch vorliegen, wenn die Sanierung über einen Zeitraum von bis zu drei Jahren erfolgt. Es ist zu berücksichtigen, dass einzelne Baumaßnahmen Teil einer Reihe von ineinandergreifenden Baumaßnahmen sein können. Die Folge daraus ist die deutliche Erhöhung des Gebrauchswertes.

## UMFUNKTIONIERUNG VON GEBÄUDEN

Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit der Nutzungsänderung von Gebäuden führen zu Herstellungskosten, wenn unter erheblichem Bauaufwand die Art und Weise, in der das Gebäude bisher genutzt wurde, verändert wird. Zum Beispiel Wohnungen werden zu einer Arztpraxis umgebaut.

## STEUERLICHER ABZUG VON ENERGIEEFFIZIENTEN MAßNAHMEN

Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die die Energieeffizienz steigern, können als sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen geltend gemacht werden jedoch nur, wenn keine wesentliche Verbesserung oder eine Standardhebung vorliegt.

Wir hoffen, dass wir Ihnen mit dieser Kurzdarstellung einen Überblick über die Besonderheiten verschaffen konnten. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, wenn Sie Fragen haben oder Unterstützung benötigen.

Bitte beachten Sie, dass diese Kurzinformation eine individuelle Beratung nicht ersetzen kann.

*Tobias Gnädinger*  
Steuerberater

*Thomas Haunstetter*  
Steuerberater