



Tipps des Monats Oktober 2002 – Sven Sievers Steuerberater in Hamburg

## Anschaffungsnaher Aufwand Adieu ?

Was versteckt sich überhaupt hinter dem Begriff "anschaffungsnaher Aufwand"?

Alle Steuerbürger die keine Grundbesitz vermieten, brauchen jetzt nicht weiter zu lesen.

Für die Personen, die innerhalb der letzten drei Jahre eine Immobilie gekauft und vermietet haben, bestimmte die bisherige Rechtsprechung, daß nahezu alle Reparaturkosten der ersten drei Jahre nach Anschaffung gesammelt und dem Kaufpreis des Gebäudes (Eigentumswohnung) **ohne Grund und Boden** zugeschlagen wurden. Betragen die Reparaturkosten innerhalb der ersten drei Jahre mehr als 15 % der Gebäudeanschaffungskosten, so waren sie nicht mehr sofort abzugsfähig, sie wurden vielmehr den Anschaffungskosten des Gebäudes hinzugerechnet und in der Regel mit 2 % abgeschrieben.

In mehreren neuen Urteilen hat sich dagegen der Bundesfinanzhof auf § 255 des Handelsgesetzbuches bezogen und macht die Sofortabschreibung von Renovierungskosten bzw. deren Aktivierung davon abhängig, ob die Art des gekauften Gebäudes verändert wird. Dabei werden zwei Fälle unterschieden

1. Es wird ein leer stehendes bzw. unbewohnbares Gebäude erworben

hier sind in der Regel alle Renovierungs- und Reparaturkosten den Anschaffungskosten des Gebäudes zuzuschlagen und auf die Nutzungsdauer des Gebäudes abzuschreiben.

1. Es wird ein voll betriebsbereites und vermietetes Gebäude erworben, an dem später Renovierungsarbeiten erfolgen. Hier kann in der Regel davon ausgegangen werden, daß beim Zusammenfallen mehrerer Reparaturgewerke auch bei einem erworbenen betriebsbereiten Gebäude **und auch nach Ablauf von drei Jahren** keine sofort abzugsfähigen Reparaturkosten vorliegen, wenn in einer einheitlichen Maßnahme oder einem einheitlichen Plan die folgenden vier Gewerke **gleichzeitig** am Bau tätig werden. Es handelt sich dabei um
  - a. Sanitärinstallation
  - b. Elektroinstallation
  - c. Heizungsanlage
  - d. Fenster

In diesem Falle gilt:

Sind nur ein oder zwei Gewerke am Bau tätig, so handelt es sich immer um Erhaltungsaufwand.

Sind drei oder vier Gewerke am Bau tätig, so liegt Erhaltungsaufwand dann vor, wenn der ursprüngliche Zustand des Gebäudes nicht wesentlich verbessert wurde.

Wurde er dagegen wesentlich verbessert, so liegen Anschaffungskosten vor, die nur zusammen mit dem Gebäude abgeschrieben werden können.

Trickreiches Verteilen der Instandhaltungsarbeiten auf mehrere Jahre hilft übrigens nicht, wenn man Ihnen nachweisen kann, daß ein einheitlicher Plan zu Beginn der Renovierungsarbeiten gefaßt wurde.

Was folgt daraus?:

1. Renovierungsarbeiten an neu gekauften Immobilien können als sofort abziehbare Erhaltungsaufwand angesetzt werden, wenn daß Gebäude ursprünglich vermietet bzw. bewohnbar war und Renovierungsarbeiten gewisse Grenzen nicht überschreiten.

(keine Generalüberholung)

1. Gefährlich ist, wenn bei Gebäuden, die man schon im Eigentum hat, eine Generalsanierung stattfindet. Nach alter Rechtslage waren hier die Reparaturkosten voll absetzbar, nach neuem Recht ist der sofortige Abzug der Kosten nicht mehr selbstverständlich.

Sie sehen, das deutsche Steuerrecht wird durch neue Urteile immer wieder grundsätzlich verändert, deshalb ist es dringend erforderlich, daß Sie vor umfangreichen Reparaturarbeiten Kontakt mit Ihrem Steuerberater aufnehmen.

Gerade (am 20.11.2002) wurde bekannt, daß im Zusammenhang mit der Steuergesetzgebung ab 2003 die neuen Urteile nicht angewendet werden sollen. Wenn sich also die Regierung durchsetzen kann, soll es bei der bisherigen Behandlung des anschaffungsnahen Aufwandes verbleiben. Im Klartext heißt das: Innerhalb der ersten drei Jahre nach Anschaffung sind Kosten für Renovierungen im größeren Umfang normalerweise nicht sofort abzugsfähig, sie sind den Anschaffungskosten des Gebäudes zuzuschlagen und mit diesem (in der Regel mit 2 % jährlich) abzuschreiben.

**Wie sagt man doch so schön: Rinn in de Kartüffeln, rut ut de Kartüffeln.**

Ihr Steuerberater Sven Sievers

Alle Steuertipps ab dem Jahr 2002 finden Sie auf <http://www.stbsievers.de>  
Steuerberater Sven Sievers Glißmannweg 7 22457 Hamburg Telefon 040 559 86 50 Fax 040 559 86 525

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass zwischenzeitliche Änderungen im Steuerrecht die hier angegebenen Hinweise außer Kraft gesetzt, oder eingeschränkt haben können.