

Steuertipp

Instandsetzung von Immobilien nach dem Erwerb

Nach Paragraph 6 des Einkommensteuergesetzes lassen sich alle Aufwendungen, die für Instandsetzung und Modernisierung innerhalb von drei Jahren nach Erwerb der Immobilie anfallen, absetzen. Allerdings dürfen diese in der Summe die 15-Prozent-Grenze auf den reinen Immobilienwert nicht überschreiten. Ist das der Fall, sind sie nicht sofort abzugsfähig und werden rückwirkend als Anschaffungskosten gewertet. Auf dieser Basis folgt dann eine jährliche Abschreibung auf die Anschaffungskosten des Gebäudes. Unverändert problematisch bleibt hierbei die Bestimmung des reinen Immobilienwerts ohne Grund und Boden zum Kaufzeitpunkt.

Der BFH hat nun am 13. März 2018 (IX R 41/17) entschieden, dass eventuelle besondere Gründe, zum Beispiel der Tod eines Mieters nach Erwerb der Immobilie und damit zusammenhängende notwendige Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen keine Auswirkung auf die 15-prozentige Betragsgrenze haben. Entscheidend ist alleine, ob die Aufwendungen innerhalb der Dreijahresfrist nach Erwerb der Immobilie die 15-prozentige Beitragsgrenze überschreiten oder nicht. Dies gilt auch für notwendige Renovierung wegen Todesfall und



Joachim Schramm ist Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Vorsitzender der Steuerpolitischen Kommission des Verbands „Die Familienunternehmer“, Berlin.

dem damit anstehenden Mieterwechsel. Dass dieser Sachverhalt zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht absehbar war, ist laut des Gerichts irrelevant. Hervorzuheben ist, dass die Beseitigung von Schäden in diese Beitragsgrenze bisher nicht einbezogen wurde. Also gibt es Klarheit in der Rechtsprechung, aber keine Verbesserung der steuerlichen Situation für betroffene Steuerpflichtige. ■

► www.schramm-und-partner.de