

Instandsetzung/Modernisierung

Hohe Aufwendungen unmittelbar nach dem Hauskauf sind Herstellungskosten

Wenn Aufwendungen zur Instandsetzung oder Modernisierung an einem Gebäude zu einer wesentlichen Verbesserung des Objekts führen, sind diese steuerlich nur als abschreibungspflichtige Herstellungskosten und nicht als sofort abzugsfähiger Erhaltungsaufwand zu behandeln. Gehen die Maßnahmen zur Instandsetzung oder Modernisierung über eine zeitgemäße substanzerhaltende Erneuerung hinaus, erhöhen sie den Gebrauchswert des Objekts deutlich und schaffen damit für die Zukunft eine verbesserte oder erweiterte Nutzungsmöglichkeit, so liegt eine wesentliche Verbesserung vor. Darauf macht die Steuerkanzlei Alexander Hill in München aufmerksam.

Beispiel für eine deutliche Erhöhung des Gebrauchswertes: Das Objekt wird von einem sehr einfachen auf mittleren oder sehr anspruchsvollen Standard gehoben. Dabei sind Erneuerung von Elektro-, Heizungs-, und Sanitäreinrichtungen besonders zu beachten.

Ein Urteil des Finanzgerichtes Köln zu dieser Thematik: Wenn ein Käufer unmittelbar nach dem Erwerb das Siebenfache des Kaufpreises für eine wesentliche Verbesserung des Objektes aufwendet, so spricht eine (widerlegbare) Vermutung dafür, dass es sich bei den Kosten um einen aktivierungspflichtigen Herstellungsaufwand handelt und **nicht** um einen sofort abzugsfähigen Erhaltungsaufwand handelt.

Der Bundesfinanzhof wird sich mit diesem Fall befassen.

(info@hillsteuerberater.de - www.hillsteuerberater.de)