

## Kauf, Umbau oder Sanierung

### Wann sind Kosten sofort abziehbar – und wann nur über Jahre abzuschreiben?

Wer ein Gebäude kauft oder modernisiert, möchte Aufwendungen oft sofort steuerlich geltend machen. Das ist aber nicht immer möglich. Je nach Einordnung wirken Kosten sofort (Erhaltungsaufwand) oder zeitlich verteilt über die Absetzung für Abnutzung (Anschaffungs-/Herstellungskosten). Die konkrete steuerliche Einordnung hängt vom Einzelfall, vom zeitlichen Ablauf und von der Dokumentation ab. Dieses Merkblatt gibt Ihnen einen ersten Überblick für die steuerliche Beurteilung.

#### 1. Anschaffungskosten – „Erstes nutzbar machen“

Anschaffungskosten liegen nicht nur in Form eines Kaufpreises vor. Auch weitere Kosten können dazu gehören, wenn Aufwendungen getätigt werden müssen, um das Objekt überhaupt erst nutzbar zu machen, weil wesentliche Teile beim Erwerb nicht funktionsfähig waren. Typisch ist das bei sehr schlechten Ausgangszuständen.

**Merksatz:** War das Gebäude beim Erwerb objektiv nicht nutzbar, können Aufwendungen zur erstmaligen Herstellung der Nutzbarkeit Anschaffungskosten sein. **Praxis-Tipp:** Ausgangszustand dokumentieren (Fotos, Gutachten, Mängellisten, Abnahmen, Beginn der Nutzung).

#### 2. Herstellungskosten – „etwas Neues schaffen oder deutlich aufwerten“

Herstellungskosten entstehen, wenn das Gebäude erweitert wird oder wenn Maßnahmen insgesamt zu einer wesentlichen Verbesserung führen. Dann handelt es sich nicht mehr um eine „Reparatur/Erneuerung“, sondern um einen qualitativen Sprung.

##### a) Erweiterung

Eine Erweiterung liegt vor, wenn zusätzliche Fläche entsteht oder das Gebäude neue Nutzungsmöglichkeiten erhält (Substanzmehrung).

**Beispiele:** Anbau, Aufstockung, zusätzliche Räume, deutliche Flächenvergrößerung.

##### b) Wesentliche Verbesserung („Standardhebung“)

Vereinfacht liegt eine Standardhebung vor, wenn das Gebäude nach dem Umbau deutlich höherwertig nutzbar ist als zuvor – nicht nur instandgesetzt oder zeitgemäß erneuert wird.

**Beispiele:** spürbarer Komfortsprung, deutlich höherwertige Ausstattung, umfassende technische Aufrüstung. **Wichtig:** Energieeffizienz allein (z. B. deutlich geringerer Energieverbrauch) führt nicht automatisch zu einer Standardhebung. Entscheidend ist das Gesamtbild der Nutzung und Qualität.

##### c) Vollverschleiß/wirtschaftlich „anderes Gebäude“

Bei sehr tiefgreifenden Umbauten kann wirtschaftlich ein „anderes Gebäude“ entstehen (nahezu neubaugleich). Dann spricht vieles für Herstellungskosten.

#### 3. Anschaffungsnahe Herstellungskosten – 15-Prozent-Grenze nach dem Kauf

Wer ein Gebäude kauft und innerhalb von drei Jahren umfangreich instandsetzt oder modernisiert, muss die steuerliche 15-Prozent-Grenze beachten (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG). Übersteigen die (netto) Instandsetzungs- und Modernisierungskosten 15 Prozent der Gebäudeanschaffungskosten, gelten die Aufwendungen regelmäßig als anschaffungsnahe Herstellungskosten.

**Folge:** Aktivierung und Absetzung für Abnutzung statt Sofortabzug.

#### 4. Erhaltungsaufwand – „erhalten und ersetzen“

Erhaltungsaufwand liegt vor, wenn das Gebäude in seinem bisherigen Zustand erhalten oder zeitgemäß erneuert wird, ohne dass eine Erweiterung oder wesentliche Verbesserung entsteht. Dann sind die Aufwendungen grundsätzlich sofort steuerlich abziehbar (je nach Nutzung als Werbungskosten oder Betriebsausgaben).

**Merksatz:** Erneuern ist oft Erhaltungsaufwand – aufwerten ist häufig Herstellung.

#### Hinweis für Ihre Planung

In der Beratungspraxis hat es sich bewährt, die steuerliche Bewertung bereits vor Vertragsschluss und vor Baubeginn mit dem steuerlichen Berater zu besprechen. So lassen sich Gestaltungsspielräume (Projektzuschnitt, Zeitplan, Maßnahmenpakete) nutzen und unerwünschte Aktivierungseffekte vermeiden. Der beigefügte Entscheidungsbaum kann Ihnen bei der steuerlichen Einordnung von konkret geplanten Maßnahmen helfen. Sprechen Sie uns hierzu frühzeitig an, wir beraten Sie gern.

**Anlage:** Entscheidungsbaum „Erhaltungsaufwand“

überreicht durch:

Die Erarbeitung des Merkblattes erfolgt mit großer Sorgfalt.  
Eine Haftung kann hierfür jedoch nicht übernommen werden.

## Entscheidungsbaum: Erhaltungsaufwand

