

# Submissions ANZEIGER



# 12.04.2017 Nr. 73

Tageszeitung für öffentliche und private Ausschreibungen sowie Informationen für Baugewerbe, Handwerk, Industrie und Handel

Sonderstellung der anschaffungsnahen

## Herstellungskosten – Grunderwerbsteuer legal senken

**W**er Häuser oder Wohnungen vermietet, erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Im Teil 7 der Steuertipps und Gestaltungshinweise für Vermieter erläutert Dipl.-Finw. Bettina M. Rau-Franz, Steuerberaterin und

Partnerin in der Steuerberatungs- und Rechtsanwaltskanzlei Roland Franz & Partner in Düsseldorf, Essen und Velbert, die Sonderstellung der anschaffungsnahen Herstellungskosten und wie die Grunderwerbsteuer legal gesenkt werden kann.

### Anschaffungsnaher Herstellungskosten

Eine Sonderstellung nehmen anschaffungsnaher Herstellungskosten ein. Der Gesetzgeber definiert diese in § 6 Absatz 1 Nummer 1a Einkommensteuergesetz. Demnach

gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes auch Kosten für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Voraussetzung: Diese erfolgen innerhalb von drei Jahren nach dem Kauf des Gebäudes und die Ausgaben übersteigen ohne Umsatzsteuer 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes.

„Das Finanzamt rechnet alle Aufwendungen in den drei Jahren nach dem Erwerb zusammen. Die Frist beginnt mit dem Tag, an dem das wirtschaftliche Eigentum übergegangen ist.

**Fortsetzung auf Seite 48**



BOHRSERVICE



**Grabenlose Rohrverlegung** – Zertifiziert nach DVGW GW 302 GN2.  
Bohrlängen bis 600 m und Ø 710 mm – Wir bohren auch Fels!



WBW GmbH  
Kleiner Bollen 1  
26826 Weener

Telefon 04951 950 300  
Fax 04951 950 310  
E-Mail info@wbw-weener.de

Mehr Informationen über uns  
www.wbw-weener.de

Rohrverlegung-  
ökologisch + effizient!

# Herstellungskosten...

## Fortsetzung von Seite 1

Sie sollten daher in den ersten drei Jahren nach dem Immobilienkauf das Sanieren nicht übertreiben. Möglicherweise lassen sich geplante Renovierungen noch ein wenig aufschieben, damit die Drei-Jahres-Frist verstreicht, ohne dass Ihre Ausgaben die 15-Prozent-Grenze überschreiten. Der Fiskus prüft die Grenze gebäudebezogen, selbst wenn das Objekt aus mehreren selbstständigen Wirtschaftsgütern, zum Beispiel Eigentumswohnungen, besteht“, rät Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz.

**Beispiel:** Sie kaufen ein Zweifamilienhaus, in dem sich zwei gleich große Wohnungen befinden. Der Gebäudepreis – also ohne Grundstückswert – beträgt 250.000 Euro. Eine Wohnung bewohnen Sie selbst, die andere vermieten Sie. Vorher renovieren Sie die Mietwohnung für 40.000 Euro brutto. Um zu prüfen, ob Sie die 15-Prozent-Grenze überschreiten, berücksichtigen Sie die

gesamten Anschaffungskosten des Gebäudes. Sie rechnen so: 250.000 Euro x 15 Prozent = 37.500 Euro.

Ihre Renovierungskosten ohne Umsatzsteuer betragen 33.613 Euro (Nettobetrag). Sie haben die 15-Prozent-Grenze nicht erreicht. Sie können daher Ihre gesamten Renovierungsausgaben (40.000 Euro brutto) sofort als Erhaltungsaufwand von den Vermietungseinkünften absetzen.

„Wenn das Objekt in diesem Beispiel vor dem Kauf allerdings in zwei Eigentumswohnungen geteilt worden wäre, und Sie es mit gesonderten Verträgen für je 125.000 Euro gekauft hätten (reine Gebäudekosten), würde eine Steuerfalle drohen. Denn der Kauf einer Eigentumswohnung wird steuerrechtlich dem Kauf eines Gebäudes gleichgestellt. Der Fiskus prüft die 15-Prozent-Grenze daher für jede der beiden Wohnungen gesondert. Für jede Wohnung würde die Grenze bei 18.750 Euro liegen

(125.000 Euro x 15 Prozent), die Renovierung der Mietwohnung übersteigt diesen Betrag jedoch deutlich (33.613 Euro netto). Die gesamten Renovierungskosten für die Mietwohnung (40.000 Euro brutto) gelten daher als anschaffungsnahe Herstellungskosten und könnten steuerlich nur über die Abschreibung berücksichtigt werden“, warnt Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz und verweist hierzu auch auf die Ausführungen in Teil 1 dieser Serie.

## Grunderwerbsteuer legal senken

Bei Erwerb einer Immobilie zahlt der Käufer eine Ablöse für Markise, Einbauküche oder Alarmanlage und reduziert den steuerpflichtigen Kaufpreis um diesen Betrag.

Für die Grunderwerbsteuer kommen nur „wesentliche Bestandteile“ eines Gebäudes in Betracht. Laut Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches handelt es sich dabei um Bestandteile, die nicht voneinander getrennt werden können, ohne dass einer davon zerstört oder in seinem Wesen verändert wird.



Foto: www.franz-partner.de

„Übernehmen Sie als Käufer also Einbauküche, -schränke, Geräteschuppen/Gartenhäuschen, Alarmanlage oder Sonnen-Markise und zahlen dafür eine Ablöse, müssen Sie auf diesen Betrag keine Grunderwerbsteuer – in NRW sind das derzeit 6,5 Prozent – zahlen. Der zu versteuernde Kaufpreis reduziert sich also um Einrichtungen, die der Käufer übernimmt“, erklärt Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz.

Aktenzeichen: Finanzgericht Köln 5 K 3894/01.  
Quelle: www.franz-partner.de

# Gute Tour-Resonanz

JLG ist mit seinen Raupenarbeitsbühnen vor Ort – acht Modelle von 14 m bis 26 m Arbeitshöhe – standfest, leise und solide – sicheres Arbeiten für den Betreiber



Die kompakte JLG Raupenarbeitsbühne X15J Plus ist klein und leicht, kann aber 230 kg im Korb bewegen.

Die Resonanz, auf die Raupenbühnen von JLG, ist wirklich positiv. „Dort, wo wir unsere Bühnen vorstellen, sind die Händler und Kunden sehr angetan“, sagt Ronja Morina von JLG. Sie stellt gemeinsam mit David Schneider den Interessierten die Arbeitsbühnen vor. „Die Bühnen sind solide und standfest. Und den Kunden gefällt, dass der Motor sehr leise läuft und das Arbeiten im Korb durch Konstruktion und die Sicherheitseinrichtung Sky Guard anwenderfreundlich gemacht wird“, sagt Morina.

## Acht Raupenbühnen im Programm

Von 14 m bis 26 m Arbeitshöhe hat JLG acht Raupenbühnen im Programm. Bis zu 230 kg kann auf der Plattform mitgenommen werden. Und dies bei Maschinenbreiten von 0,74 m bis 0,99 m. Viele Vorteile kommen dem Nutzer zugute. Geländegängigkeit mit bis zu 28 Prozent Steigfähigkeit und geringer Bodendruck sind zwei davon. Der letzte Punkt ist besonders bei Arbeiten auf sensiblen Böden von großem Vorteil. Hier, bei der Günter Gosselk GmbH in Tostedt, steht die neueste Raupenarbeitsbühne, die X15J Plus im Vordergrund. Sie hat eine Plattformtragfähigkeit von ➔