

## Schutz vor kostspieligen Fehlern bei Immobilienvermietungen

# Steuerliche Fallstricke und Wissenswertes beim Aufbau von Immobilienvermögen

Bei den derzeit historisch niedrigen Zinsen kann es durchaus sinnvoll sein, sich neben der Einkunftsquelle aus einer Praxis, einem Labor, einer Apotheke, etc. auch ein Immobilienvermögen als „2. Standbein“ oder als Teil der späteren Altersversorgung aufzubauen.

Damit sich dieses sinnvolle Vorhaben in Ihrem Gesamtportfolio nicht zu einem „finanziellen Albtraum“ entwickelt, möchte ich Ihnen an dieser Stelle ein paar wissenswerte Informationen an die Hand geben. Diese haben wir gemeinsam mit Herrn Dr. jur. Frank A. Stebner (Fachanwalt für Medizinrecht aus Salzgitter) kurz und prägnant zusammengefasst.

### Können Vermieter Fahrtkosten zu Vermietungsobjekten steuerlich absetzen?

Der Bundesfinanzhof (BFH) schaffte diesbezüglich mit einem Urteil vom 01.12.2015, Aktenzeichen IX R 18/15, Klarheit.

Vom Grundsatz her sind die Fahrtkosten wie Reisekosten, entsprechend den lohnsteuerrechtlichen Grundsätzen mit 0,30 € je gefahrenen Kilometer bei Hin- und Rückfahrt geltend zu machen.

Das gilt im Regelfall dann, wenn ein Vermieter das Vermietungsobjekt faktisch nicht arbeitsalltäglich sondern nur zu Kontrollzwecken, zum Ablesen von Zählern bei Mieterwechseln oder bei Problemmietern, etc. aufsucht. In solchen Fällen kann unterstellt werden, dass das Vermietungsobjekt nicht den ortsgebundenen Mittelpunkt der Vermietungstätigkeit darstellt.

Im obig zitierten Urteil stellte sich die Sache allerdings anders dar. In dem Fall waren die Kosten mit der Entfernungspauschale, d.h. mit der kilometermäßigen Begrenzung auf die einfache Entfernung anzusetzen. Da der Vermieter aufgrund größerer Sanierungstätigkeiten in zwei Mehrfamilienhäusern die Objekte

mehr als 160-mal im Jahr aufsuchte, unterstellte der Bundesfinanzhof, dass ein Vermieter bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung einem Arbeitnehmer vergleichbar sei. Da die Fahrten zum Mietobjekt aufgrund der hohen Anzahl dem regelmäßigen Aufsuchen einer regulären Tätigkeitsstätte gleichzusetzen sind, stand die fortdauernd immer wiederkehrende arbeitstäglige Anwesenheit im Vordergrund.

Der Regelfall ist jedoch die Behandlung nach lohnsteuerlichen Grundsätzen, sowohl für die Hin- als auch für die Rückfahrt. Dieser Ansatz der Fahrtkosten erfolgt auch bei Nutzung eines Firmenfahrzeugs.

Gehört das Fahrzeug zum Betriebsvermögen Ihrer Praxis, sind sämtliche Kosten inklusive der Abschreibung als Betriebsausgaben steuerlich geltend zu machen. Eine private Versteuerung der Nutzung erfolgt entweder durch die Anwendung der Fahrtenbuchmethode oder durch die Anwendung der so genannten (1 %-)Regelung.

Bei Mieteinnahmen handelt es sich in der Regel um Privateinkünfte. Das bedeutet, dass die steuerliche Geltendmachung der Fahrten zu Mietobjekten bei den privaten Fahrten erfolgen kann.

### Investitionen in die Immobilie

#### a) Erhaltungsaufwand

Wird an Ihrem Gebäude etwas bereits vorhandenes instandgehalten, instandgesetzt, erneuert oder modernisiert, ist das als Erhaltungsaufwand absetzbar. Solche Aufwendungen sind steuerlich im Jahr der Verausgabung in Ansatz zu bringen (dabei ist das Zu- und Abflussprinzip zu beachten).

In diesem Zusammenhang spielt es absolut keine Rolle, wie alt der ersetzte, bzw. instandgehaltene Gebäudeteil ist – ebenso wenig die hierfür entstandenen Kosten.

Auch die Frage nach zwingendem Erfordernis der Arbeit stellt sich nicht.

Sind diesbezügliche Kosten als Erhaltungsaufwendungen anzuerkennen, erfolgt entweder der sofortige Werbungskostenabzug oder die Kosten werden gleichmäßig auf einen Zeitraum von zwei bis fünf Jahren verteilt. Eine Verteilung sollte in der Regel von der Höhe der zu erwartenden übrigen Einkünfte z.B. aus Ihrer Praxis, abhängig gemacht werden. Dabei können enorme Progressionseffekte durchaus zu Ihrem Vorteil genutzt werden.

#### b) Herstellungsaufwand

Anders als Erhaltungsaufwendungen sind Herstellungskosten steuerlich nicht sofort als Werbungskosten abzugsfähig. Sie sind lediglich im Rahmen der Gebäudeabschreibung ansetzbar – in der Regel bei 2 % über einen Zeitraum von 50 Jahren.

Ein Herstellungsaufwand liegt vor, wenn in das Gebäude etwas bisher nicht vorhandenes eingefügt wird. Dazu zählen z.B. der Ausbau eines Dachbodens oder die Schaffung eines zusätzlichen Badezimmers, d.h. im Grunde genommen alle Maßnahmen, die das Gebäude über seinen ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessern. Bei solchen Verbesserungen ist Vorsicht geboten, denn dabei könnten Sie in eine steuerliche Falle geraten.

Von einer wesentlichen Verbesserung wird ausgegangen, wenn in den vier Bereichen Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation sowie Fenster mindestens drei qualitätsmäßig angehoben werden, und damit eine Erhöhung des allgemeinen Wohnstandards verbunden ist. Man spricht von einer Verbesserung des Standards von einfachem auf mittleren bzw. von mittlerem auf sehr anspruchsvollen Wohnstandard.

In diesen Fällen sind diese Kosten nicht als Erhaltungsaufwand mit sofortiger bzw. sehr kurzfristiger Steuerwirkung abzieh-

bar. Stattdessen sind sie den Anschaffungskosten der Immobilie hinzuzurechnen und über viele Jahre – in der Regel über einen Zeitraum von 50 Jahren verteilt – abzuschreiben (BFH-Urteil vom 20.08.2002, Aktenzeichen IX R 61/99, sowie das BFH-Urteil vom 03.12.2002, Aktenzeichen IX R 64/99).

#### c) Anschaffungsnaher Herstellungsaufwand

Eine weitere steuerliche Falle ist der so genannte anschaffungsnaher Herstellungsaufwand. Der Fall tritt ein, wenn die Aufwendungen für Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes innerhalb der ersten drei Jahre nach Kauf der Immobilie zusammengenommen die gesamten Anschaffungskosten um 15 % übersteigen. Das hat zur Folge, dass auch Kosten, die für sich betrachtet als normale Erhaltungsaufwendungen gelten, in die „Sanierungsmaßnahme“ einbezogen und als Teil einer Standardanhebung qualifiziert werden. Dadurch können einerseits durch Liquiditätsabfluss in das Gebäude und andererseits durch nicht erwartete hohe Steuerzahlungen Liquiditätsprobleme entstehen.

Beim Erwerb eines Wohngebäudes durch Schenkung oder Erbfall ist der Zustand der Anschaffung oder Herstellung durch den Schenker/Erblasser als „ursprünglicher Zustand“ zu Grunde zu legen (BFH-Urteil vom 03.12.2002, Aktenzeichen IX R 64/99).

Das Risiko finanzieller Engpässe kann insbesondere im Bereich anschaffungsnaher Herstellungsaufwand groß sein. Es ist daher auf korrekte Einordnung und Qualifizierung der verschiedenen Einzelmaßnahmen in das Gebäude als steuerlich sofort zu berücksichtigende Erhaltungsaufwendungen zu achten. Das führt dazu, dass im dritten Jahr unter Umständen die Verschiebung etwaig geplanter Investitionen ins Auge gefasst werden sollte, um so eine komplette Umqualifizierung der Erhaltungsaufwendungen zu vermeiden. Ansonsten kann es zu Korrekturveranlagungen für die bereits vorangegangenen zwei abgeschlossenen Kalenderjahre und damit zu enormen Steuernachzahlungen kommen. Solche unvorhergese-

Marc Waßmuth,  
Steuerberater,  
Wolfenbüttel



nen Steuernachzahlungen sind dann aus dem laufenden Einkommen – in der Regel aus der Praxis, bzw. aus Erspartem – zu bewältigen.

Im Sinne der 15 % Grenze innerhalb der ersten drei Jahre nach Immobilienanschaffung sind Kosten auszugliedern, die einer Erweiterung des Gebäudes dienen, sowie Kosten die – wie z.B. die Heizungswartung – jährlich üblicherweise im Rahmen von Erhaltungsarbeiten anfallen. Die Prüfung der 15 % Grenze erstreckt sich immer auf das ganze Gebäude. Das trifft auch zu, wenn das Haus zu unterschiedlichen Zwecken genutzt wird und unterschiedliche Wirtschaftsgüter aus steuerlichen Gründen anzunehmen sind.

Bei dieser Betrachtung sind sämtliche Baumaßnahmen innerhalb des Dreijahreszeitraumes einzubeziehen. Es spielt dabei keine Rolle, ob die verschiedenen Baumaßnahmen bis zum Ende dieser Frist abgeschlossen, abgerechnet oder bezahlt sind.

Andererseits sollte man darauf achten, dass bei Kosten, die eigentlich als Herstellungsaufwand anzusehen sind, eine Bagatellgrenze genutzt wird. Beträgt der Herstellungsaufwand pro Baumaßnahme im Kalenderjahr nicht mehr als 4 000 Euro, ist er als sofort abziehbarer Erhaltungsaufwand zu qualifizieren. Ich möchte an dieser Stelle jedoch darauf hinweisen, dass diese „Bagatellgrenze“ nicht dazu genutzt werden kann, um beim Überschreiten der 15 % Grenze eine Argumentation im Sinne vieler kleiner Einzelmaßnahmen zu führen.

Autor: Marc Waßmuth, Wolfenbüttel

Weitere Auskünfte und Kontakt: Steuerberaterkanzlei, Großer Zimmerhof 30, 38300 Wolfenbüttel, Tel.: 0 53 31 9 76-00, Fax: 0 53 31 97 60-33, E-Mail: info@m-w-steuerberatung.de, Internet: www.m-w-steuerberatung.de

### Buchbesprechung

Eberhard Knopp / Jan Knopp

## Qualitätsmanagement in der Arztpraxis

Mit diesem QS-System haben die Ärzte eine Komplettlösung und erfüllen alle aktuellen gesetzlichen Anforderungen – verständlich gestaltet und sofort in der Praxis einsetzbar. Das Buch mit Online-Version enthält eine umfangreiche Vorlagensammlung der geforderten Nachweise. Mit Hilfe des „QM-Navigators“ können alle Nachweise bequem Schritt für Schritt individualisiert und organisiert werden. Nur noch ausfüllen bzw. ergänzen – fertig ist das überprüfungssichere QM-Handbuch! Außerdem findet der Leser praktische Hinweise für die Umstellung des vorhandenen QM-Systems auf den „QM-Navigator“.

Werden die Unterlagen auf den PC übernommen oder ausgedruckt, sind damit mehr als 60 % der Forderungen des G-BA zum Qualitätsmanagement für Arztpraxen bereits erfüllt.

### Neu in der 2. Auflage:

- Alle Inhalte entsprechend der aktuellen G-BA-Richtlinie
- Neue Dokumente entsprechend geänderter Richtlinien und Gesetze, z.B. Patientenrechtegesetz und Versorgungsstärkegesetz
- Zertifizierung nach der Norm DIN EN 15224 (ISO 9001) möglich
- Referenzlisten: Welche Unterlagen werden nach G-BA, QEP und DIN EN 15224 benötigt
- Audit Checkliste online.

Der Inhalt des Buches ist auch digital im Wissensportal eRef und in der eRef App verfügbar. Zugangscode finden Sie im Buch.

### „Qualitätsmanagement in der Arztpraxis“

Georg Thieme Verlag, Stuttgart. 2016.  
2., aktualisierte und erweiterte Auflage  
256 S., 140 Abb., gebunden  
Preis: EUR [D] 99,99 / EUR [A] 102,80  
ISBN: 978-3-13-149972-1

