

Sanierungskosten einer Wohnung

Wird eine Eigentumswohnung total saniert fordert die Finanz jedenfalls die Verteilung des Instandsetzungsaufwandes. Ansonsten sind die Regelungen für die steuerliche Abzugsfähigkeit von Reparaturaufwendungen ziemlich komplex.

Herstellungsaufwendungen

Größere, die Wesensart des Gebäudes verändernde Reparaturen (wie etwa der erstmalige Einbau einer Zentralheizung oder eines Aufzugs; Wohnungszusammenlegung; Versetzen von Türen, Fenstern oder Zwischenwänden; der Einbau von Bad und WC im Zuge einer Kategorieanhebung etc.) stellen sogenannte „Herstellungsaufwendungen“ dar. Diese sind grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes verteilt abzuschreiben.

Instandsetzungsaufwendungen

Bewirkt die Sanierung hingegen eine mindestens 25%-ige Erhöhung des Nutzwertes (etwa wenn höhere Mieten verlangt werden können; die Heizkosten durch Erneuerung der Wärmedämmung reduziert werden können; der Wohnwert für die Mieter verbessert wird oder bei gedachter Veräußerung ein höherer Preis erzielbar wäre) so stellen die Sanierungskosten sogenannte „Instandsetzungsaufwendungen“ dar. Das gilt auch bei einer Nutzungsdauerverlängerung von mindestens 25%. Die Instandsetzungsaufwendungen sind, sofern das Gebäude für Wohnzwecke vermietet wird, zwingend auf 10 Jahre verteilt abzusetzen.

Instandhaltungsaufwand

Alle übrigen Wartungs- und Reparaturarbeiten am Gebäude, die nicht Herstellungs- oder Instandsetzungsaufwand darstellen, stellen sogenannten. „Instandhaltungsaufwand“ dar. Dieser ist steuerlich sofort absetzbar. Hat aber ein ausgezogener Mieter die Wohnung eines Zinshauses in einem derart ruinierten Zustand zurückgelassen, dass die Wohnung ohne vorhergehender Totalsanierung nicht mehr vermietbar ist, kann dennoch ein sofort absetzbarer Instandhaltungsaufwand vorliegen, sofern die Nutzfläche der total sanierten Wohnung im Verhältnis zur Gesamtnutzfläche des vom Vermieter bewirtschafteten Zinshauses weniger als 25% ausmacht.

Eigentumswohnung wird total saniert

Wird hingegen eine Wohnzwecken dienende Eigentumswohnung total saniert, liegt nach Ansicht der Finanzverwaltung immer ein verteilungspflichtiger Instandsetzungsaufwand vor, selbst wenn der Vermieter im selben Haus mehrere Eigentumswohnungen besitzt und diese in gleicher Art und Weise bewirtschaftet oder zu ähnlichen Konditionen vermietet.