



Anschaffungsnaher Aufwand

Wenn Sie ein bebautes Grundstück kaufen und Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten daran verrichten, sollten Sie bestimmte Grenzen beachten. Überschreiten Sie diese, sind die Kosten für die Modernisierung nicht sofort abzugsfähig, sondern werden zu den Anschaffungskosten gerechnet. Die Finanzverwaltung hat diese Grenze bei 15 % der übrigen Anschaffungskosten innerhalb von 3 Jahren nach der Anschaffung gezogen (§ 6 Abs. 1 Nr 1a EStG). Wird dieser Wert überschritten, zählen die Modernisierungskosten zu den Anschaffungskosten und sind über die AfA auf die Nutzungsdauer des Gebäudes zu verteilen.

Beispiel



Sie kaufen eine Altbauwohnung, Baujahr 1955. Die gesamten Aufwendungen betragen 250.000 € und teilen sich auf in 50.000 € für Grund und Boden und 200.000 € für das Gebäude. Um die Wohnung in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen, fallen innerhalb von 3 Jahren nach dem Kauf Material- und Lohnkosten von insgesamt 40.000 € an. Die Modernisierungskosten übersteigen die Grenze von 15 % ($200.000 \text{ €} \times 15 \% = 30.000 \text{ €}$). Sie sind damit nicht als laufende Erhaltungsaufwendungen sofort abzugsfähig, sondern als anschaffungsnahe Herstellungskosten dem Gebäudeanteil zuzurechnen.

Die Abschreibung beträgt damit ($200.000 \text{ €} + 40.000 \text{ €} = 240.000 \text{ €} \times 2 \% =$) 4.800 €.