Die Steuerprofis
Expertenwissen. Kompakt. Praxisnah.

So behandeln Sie Ihre Ein- und Umbauten in angemieteten Immobilien

Handelt es sich bei den von Ihnen durchgeführten Maßnahmen um reine **Renovierungsarbeiten**?

JA → Die Renovierungskosten sind für Sie sofort **abzugsfähiger Erhaltungsaufwand**.

NEIN ↓

Nehmen Sie einen **Einbau** vor, der lediglich **vorübergehend** im Gebäude verbleibt und dessen Eigentümer Sie sind?

Vorübergehend ist ein Einbau dann, wenn seine Nutzungsdauer die Mietdauer der Immobilie übersteigt, dieser nach dem Ausbau noch mehr als einen Schrottwert hat und von seiner Entfernung von Anfang an auszugehen ist.

JA → Es liegt ein **Scheinbestandteil** vor, dessen Herstellungskosten Sie über die voraussichtliche Mietdauer abschreiben. Ist keine Mietdauer geregelt, nehmen Sie die Abschreibung über die übliche Nutzungsdauer des Einbaus vor.

Wichtig: Ein Scheinbestandteil gilt auch dann als bewegliches Wirtschaftsgut, wenn er fest mit dem Gebäude verbunden ist (z. B. eine Rolltreppe).

NEIN ↓

Dient der Einbau unmittelbar dem **Betrieb Ihres Unternehmens**?

Das ist z. B. der Fall bei Lastenaufzügen oder speziellen Beleuchtungssystemen.

JA → Hier liegt eine **Betriebsvorrichtung** vor, die als bewegliches Wirtschaftsgut über die Mietdauer bzw. über die kürzere betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abzuschreiben ist.

NEIN ↓

Sind Sie wirtschaftlicher Eigentümer des Einbaus bzw. dient dieser **unmittelbar Ihren betrieblichen Zwecken**, steht aber in keinem einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit dem Gebäude?

JA → Es handelt sich um **sonstige Mieterein- und -umbauten**, die als unbewegliches Wirtschaftsgut nach den **Gebäudegrundsätzen** abzuschreiben sind.

Beispiele sind u. a. spezielle Schallschutzdecken oder -böden, die Ihr Betrieb erforderlich macht.

NEIN ↓

Haben Sie **sonstige Einbauten** vorgenommen, z. B. Mobiliar oder Schaufensteranlagen?

JA → Diese Einbauten schreiben Sie über deren **betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer** ab.

© by Die Steuerprofis – eine Marke des VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG