

► Vermietung und Verpachtung

Kauf einer Mietimmobilie: Vorsicht bei Schönheitsreparaturen!

| Wer eine Immobilie mit der Absicht erwirbt, diese zu vermieten, sollte sich bereits im Vorfeld hinsichtlich der AfA Gedanken über die Kaufpreisaufteilung machen, um Streit mit der Finanzverwaltung zu vermeiden. Bei zeitnah anfallenden „Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen“ ist ebenfalls Vorsicht geboten. Denn neuerdings werden auch reine Schönheitsreparaturen in die Betrachtung mit einbezogen, ob die 15 %-Grenze für anschaffungsnahe Herstellungskosten überschritten ist. |

Aufteilung des Kaufpreises bereits im Kaufvertrag klar regeln

Abschreibungen sind bekanntlich nur für das Gebäude, nicht für den Grund und Boden zulässig. Das heißt: Der Kaufpreis für bebaute Grundstücke ist aufzuteilen – und zwar am besten bereits im Kaufvertrag. Denn nach Ansicht des BFH (16.9.15, IX R 12/14) muss das Finanzamt der dort getroffenen Aufteilung grundsätzlich folgen. Erfolgt die Aufteilung aber nur zum Schein oder liegt ein Gestaltungsmissbrauch vor, ist eine Korrektur notwendig, die auf Basis der realen Verkehrswerte von Grund und Boden sowie Gebäude zu erfolgen hat.

Anschaffungsnahe Aufwendungen

Die Frage, welche Aufwendungen in die Ermittlung der 15 %-Grenze bei anschaffungsnahe Aufwendungen einbezogen werden müssen, hat der BFH nun zulasten der Steuerpflichtigen **typisierend beantwortet** (BFH 14.6.16, IX R 25/14, IX R 15/15, IX R 22/15). Im Kern gilt Folgendes: Auch Schönheitsreparaturen sowie Maßnahmen, die das Gebäude erst vermietbar machen oder die es über den ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessern, sind einzu beziehen. Grundsätzlich sind daher sämtliche Kosten zusammenzurechnen.

PRAXISHINWEIS | Es sollte möglichst darauf geachtet werden, dass die 15 %-Grenze innerhalb der Drei-Jahres-Frist nicht überschritten wird, z. B. durch zeitliche Verschiebung der Maßnahmen.

► Neuauflage des erfolgreichen Praxishandbuchs

55 Musterfälle zum Internationalen Steuerrecht

| Aktuell ist die zweite Auflage des erfolgreichen Praxishandbuchs „55 Musterfälle zum Internationalen Steuerrecht“ erschienen. Das Autorenteam um **Prof. Dr. Dieter Endres** eröffnet dem Leser die internationale Steuerwelt erneut in anschaulicher und gut nachvollziehbarer Art. |

Das in Kooperation mit PwC herausgegebene Praxishandbuch beschreibt anhand von 55 Musterfällen aus der täglichen Beratung die Spielregeln des internationalen Steuerrechts. Bestellen Sie jetzt gleich Ihr Exemplar zum Preis von 69,90 EUR unter www.iww.de/pistb/bestellung oder direkt beim IWW Institut für Wissen in der Wirtschaft GmbH, Kundenservice, Franz-Hornstraße 2, 97082 Würzburg, Tel.: 0931 4170-472, Fax: 0931 4170-463, kontakt@iww.de

Getroffene Aufteilung auch für FA verbindlich

Umqualifizierung in Herstellungskosten droht eher

Die internationale „Steuerwelt“ leicht verständlich aufbereitet