

# **Steuerliche Aspekte der Brandwanddämmung**

## **Modell 1**

### **Erhöhung der Instandhaltungsrücklage zur Finanzierung der notwendigen Brandwanddämmung**

#### **Steuerlicher Rahmen für Vermieter**

Beachten Sie hierzu, dass nicht bereits die Zahlung der Instandhaltungsrücklage an den Verwalter zum Werbungskostenabzug führt, sondern erst die tatsächliche Verwendung der Instandhaltungsrücklage für konkrete Instandsetzungsarbeiten.

Erst wenn der Hausverwalter die Kosten für die Instandsetzungsarbeiten bezahlt, kommt Werbungskostenabzug in Betracht. Als Wohnungseigentümer können Sie dann anteilig den Erhaltungsaufwand als Werbungskosten abziehen, der rechnerisch auf Ihren Miteigentumsanteil entfällt.

Die (bisherige und erhöhte) Instandhaltungsrücklage stellt keine Werbungskosten dar. Eine Finanzierung per Sonderumlage, welche im Jahr der Zahlung auch für die Maßnahme verausgabt wird scheint steuerlich sinniger.

#### **Steuerlicher Rahmen für Eigennutzer**

Eher irrelevant, es können ohnehin lediglich die üblichen Kostenbestandteile im Rahmen haushaltsnaher Dienstleistungen steuerlich geltend gemacht werden. Aber auch hier gilt, dass sich der Zeitpunkt der steuerlichen Geltendmachung nach dem Zeitpunkt der Verausgabung richtet, der Ansparzeitraum über die Rücklage in dem das Geld wirklich fließt daher unbedeutend ist.

Siehe hierzu Anlage 1

## **Modell 2**

### **Einmalige Sonderumlage im Jahr der Durchführung der Maßnahme**

#### **Steuerlicher Rahmen für Vermieter**

Die gesamten Kosten können im Steuerjahr gelten gemacht werden. Ausnahme:

<http://www.steuer-schutzbrief.de/steuertipp-rubriken/steuer-tipps/artikel/steuersparmodell-immobilie-erst-vermieten-dann-selbst-einziehen.html>.

D.h.:

Wenn Sie ihre Wohnung erst vor kürzlich erworben haben, passen Sie auf, dass die Gesamtkosten für Reparaturen und Renovierungen (ohne Umsatzsteuer) innerhalb der ersten 3 Jahre nicht mehr als 15 Prozent des Kaufpreises betragen (ohne Grundstücksanteil).

Andernfalls würde der Fiskus, vereinfacht ausgedrückt, die Kosten als "zusätzlichen Kaufpreis" ansehen - als so genannten "anschaffungsnahen Aufwand", welcher über die komplette wirtschaftliche Nutzungsdauer und nicht im Jahr des Aufwands abgeschrieben werden kann.

#### **Steuerlicher Rahmen für Eigennutzer**

Die üblichen Kostenbestandteile im Rahmen von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (höchstens 20 Prozent des Arbeitslohns bis maximal 1200,-p.a.) können steuerlich im Jahr der Maßnahme geltend gemacht werden.

**Zusatz:**

Liegt das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder einem städtebaulichen Entwicklungsbereich, ist die Durchführung von Wärmedämmmaßnahmen auch steuerlich interessant. Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Steuerpflichtige die von ihm getragenen Aufwendungen über 12 Jahre verteilt als Sonderausgaben von seinem Einkommen abziehen.

**Quelle:**

<http://wirtschaft.rottal-inn.de/index.asp?naviid={27DD46FB-989A-4D26-A881-F404AF4472F7}>

**Ausblick 2012**

**Steuerlicher Rahmen für Vermieter**

Abschreibung der Kosten über 10 Jahre auch bei Nichteinhaltung der 3 Jahresfrist

<http://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/nachrichten/mieter-fuerchten-die-energiewende/4260694.html>

**Anlage 1**

**Steuerliche Behandlung der Instandhaltungsrücklage**

# **Wann sind Beiträge zur Instandhaltungsrücklage als Werbungskosten abziehbar?**

[07.10.2009] -

**Beiträge zur Instandhaltungsrücklage kann der einzelne Wohnungseigentümer erst dann als Werbungskosten abziehen, wenn sie tatsächlich für Erhaltungsmaßnahmen bei vermieteten Wohnungen ausgegeben werden. Das gilt auch nach der Änderung des Wohneigentumsrechts, so der Bundesfinanzhof.**

Die Rechtsprechung ist an sich nicht neu. Allerdings ist das **Wohnungseigentumsgesetz** zwischenzeitlich geändert worden. Die Änderungen beziehen sich auf zivilrechtliche Fragen. Für die Frage, zu welchem Zeitpunkt Werbungskosten abziehbar sind, spielt das nach Meinung des BFH aber keine Rolle. Voraussetzung ist immer der **tatsächliche Abfluss** für

Instandhaltungsarbeiten (BFH, Beschluss vom 9.12.2008, Az. IX B 124/08, BFH/NV 2009 S. 571).

**Quelle:** <http://www.steuertipps.de/?softlinkID=14815>

**Weitere Quelle mit gleicher Aussage:**

<http://www.steuerberater-pressler.de/aktuell/steuer-tipps-alle/steuer-tipps-vermieter/instandhaltungsrucklage-wirkt-erst-im-zeitpunkt-der-verausgabung.html>

**Wichtiger Hinweis:**

**Rechercheergebnis/Stand 14.06.2011. Alle Angaben ohne Gewähr, Garantie oder Anspruch auf Richtigkeit oder Vollständigkeit Quellen und Angaben. Ich schließe jede Haftung aus.**