

Checkliste Anschaffungskosten
Abgrenzung Anschaffungs- und
Herstellungskosten zum Erhaltungsaufwand

Herzlichen Dank für Ihr Interesse an unserem eBook!



Abonnieren Sie unserem YouTube-Kanal.

Dort veröffentlichen wir regelmäßig Videos zu aktuellen
Immobilienthemen. www.youtube.com/@rehkuglerimmobilien



Markus Rehkgler ist Diplom-Finanzwirt (FH) und Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Er verfügt über mehr als 20 Jahre praktische Erfahrung in der Immobilienwirtschaft als Investor, Sachverständiger, Makler und Coach.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Rehkgler', located at the bottom right of the page.

Definition und Abgrenzung der Anschaffungs- und Herstellungskosten zu Erhaltungsaufwand

Beim Kauf und der anschließenden Renovierung oder Modernisierung einer Immobilie entstehen Kosten, die steuerlich unterschiedlich zu behandeln sind. Sie sind entweder als Werbungskosten sofort abzugsfähig oder sind über die Nutzungsdauer der Immobilie mit dem Gebäude abzuschreiben.

Diese Checkliste dient zur Prüfung und richtigen Einordnung der Aufwendungen.

Auf Grund der Komplexität des Themas kann es sich bei der Checkliste nur um einen ersten Überblick handeln und niemals um eine steuerliche Beratung. Für den Einzelfall verweisen wir auf die steuerberatenden Berufe.

Anschaffungskosten

Anschaffungskosten:

alle Aufwendungen, die erforderlich sind, den Besitz und das Eigentum an der Immobilie zu erlangen, also insbesondere:

- Kaufpreis
- Maklerhonorar
- Grunderwerbsteuer
- Notarkosten
- Grundbuchkosten

Hinweis: bei Notar und Grundbuchamt gehören nur die Kosten für den Kaufvertrag, die Aufassungsvormerkung und die Aufassung zu den Anschaffungsnebenkosten. Die Kosten für die Bestellung und Eintragung einer Grundschuld sind Finanzierungskosten und immer sofort abzugsfähig.

Aufteilen in einen Anteil für Grund und Boden und einen Anteil für das Gebäude



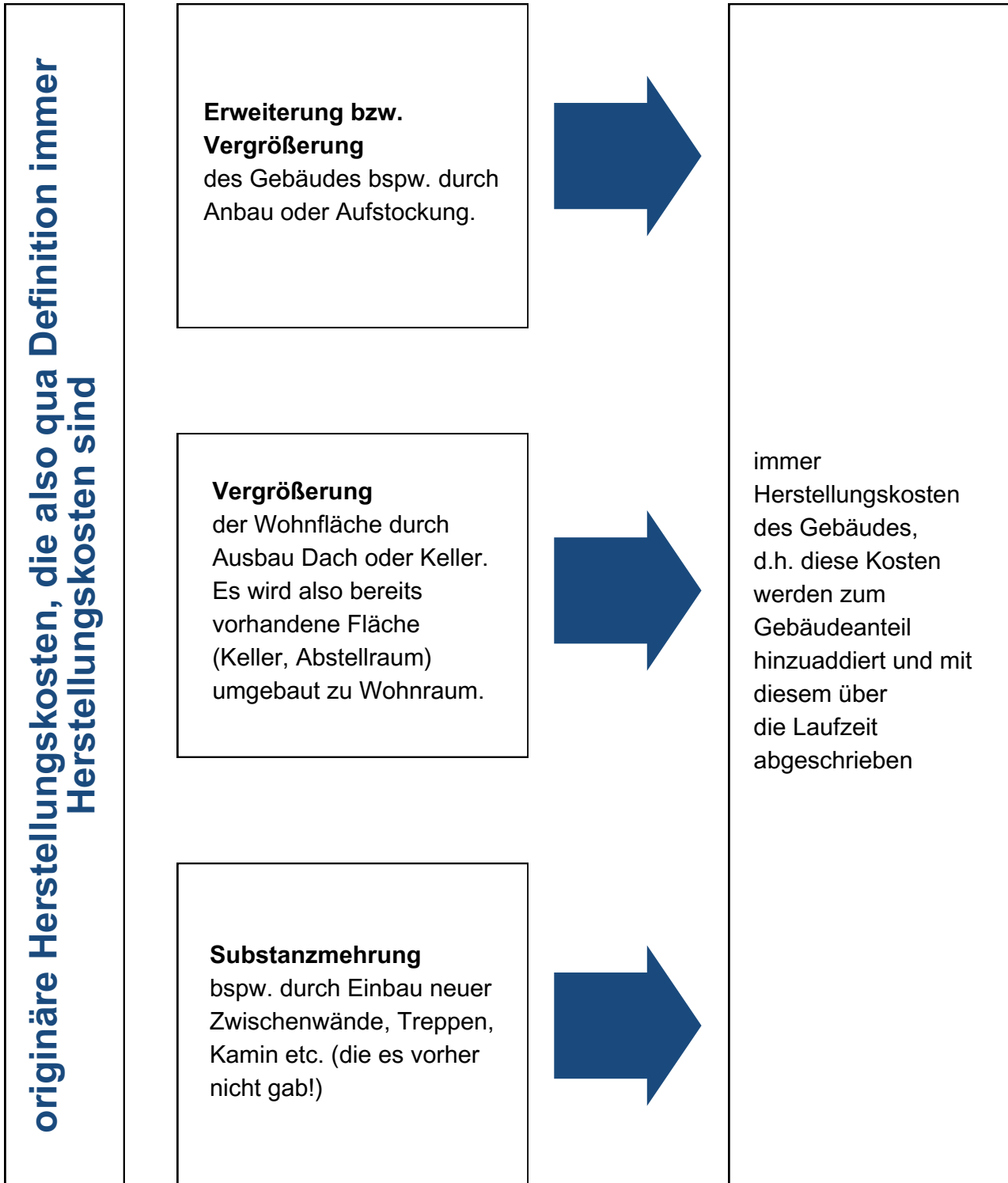
Der Gebäudeanteil wird über die Nutzungsdauer abgeschrieben:

50 Jahre, also 2,0% pro Jahr bei Fertigstellung ab 1925

40 Jahre, also 2,5% bei Fertigstellung bis 1924

oder über eine nachgewiesene kürzere Restnutzungsdauer

Alle Kosten, die Du nach dem Besitzübergang (Übergang Nutzen und Lasten), also i.d.R. das Datum der Kaufpreiszahlung oder der nächste Monatserste (sh. Regelung im Kaufvertrag) aufwendest für Renovierung, Instandhaltung, Modernisierung, Ausbau, etc. kannst Du anhand dem folgendem Schema prüfen und Einordnen:



Erhaltungsaufwendungen, die durch steuerliche Sonderregelungen zu Herstellungskosten umqualifiziert werden

15%-Grenze

- Summe der Aufwendungen ohne Umsatzsteuer
- innerhalb 3 Jahre nach Anschaffung (ab Tag des Besitzübergangs)
- größer als 15% der Anschaffungskosten des Gebäudes

Standardhebung

Der Standard wird in mindestens 3 der Gewerke

- Heizung
- Sanitär, -Elektroinstallation
- Fenster

um mindestens eine Stufe gehoben
Die Stufen sind: einfach / mittel / gehoben

(gilt auch dann, wenn die 15%-Grenze nicht überschritten wird!)

Wesentliche Verbesserung

des Gebäudes, d.h. die Modernisierungsmaßnahmen führen zur Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer

Diese Kosten werden zu Herstellungskosten umqualifiziert. Sie werden ebenfalls zum Gebäudeanteil hinzuaddiert und mit diesem über die Laufzeit abgeschrieben.

Erhaltungsaufwand

wenn keiner der o.g. Punkte greift, handelt es sich um

Erhaltungsaufwand

sofort abzugsfähig als Werbungskosten im Jahr des Aufwands ggf. freiwillige Verteilung auf 2 - 5 Jahre bei größeren Erhaltungsaufwendungen

Herausgeber:

REHKUGLER Immobilien
Markus Rehkugler
Dipl.-Finanzwirt (FH),
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Bärenplatz 5, 88069 Tett nang
Telefon: (0151) 66 555 888
Internet: www.rehkugler.com
Email: info@rehkugler.com

Hinweis:

Wir bieten keine Rechts- und Steuerberatung an, dies ist ausschließlich Steuerberatern und Rechtsanwälten vorbehalten. Diese Dokument fasst allgemeine Informationen zu steuerlichen und/oder rechtlichen Fragestellungen im immobilienwirtschaftlichen Kontext zusammen, insbesondere zu Themen, die uns in der Sachverständigentätigkeit regelmäßig begegnen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass jeder Einzelfall anders gelagert sein kann und empfehlen bei so weitreichenden Entscheidungen wie der Anschaffung einer Immobilie stets eine individuelle Beratung durch Ihren Rechtsanwalt und Steuerberater, die im Rahmen einer Gesamtbetrachtung auch Ihre individuelle Situation miteinbeziehen sollte.

© Markus Rehkugler 2025
Stand: Mai 2025

