|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **geforderte Keywords:** | **Modernisierung** | genutzt: 2 Mal https://intern.textbroker.de/img/ok.gif(Zu erreichende Keyworddichte: 2-3 Mal) |
| **Vermieter** | genutzt: 3 Mal https://intern.textbroker.de/img/fail.gif(Zu erreichende Keyworddichte: 1-2 Mal) |
| **Eigentümer** | genutzt: 1 Mal https://intern.textbroker.de/img/ok.gif(Zu erreichende Keyworddichte: 1-2 Mal) |
| **Werbungskosten** | genutzt: 2 Mal https://intern.textbroker.de/img/ok.gif(Zu erreichende Keyworddichte: 1-2 Mal) |
| **Beispiele** | genutzt: 1 Mal https://intern.textbroker.de/img/ok.gif(Zu erreichende Keyworddichte: 1-2 Mal) |
| **Steuer** | genutzt: 2 Mal https://intern.textbroker.de/img/ok.gif(Zu erreichende Keyworddichte: 1-2 Mal) |
| **Steuererklärung** | genutzt: 2 Mal https://intern.textbroker.de/img/ok.gif(Zu erreichende Keyworddichte: 1-2 Mal) |

Der Text soll in 3 - 5 Absätze gegliedert sein.  
Der Text benötigt kein Fazit.  
  
Bitte verwenden Sie einen neutralen Stil für diesen Text.  
  
Der Inhalt ist für die Zielgruppe Modernisierer/Renovierer geschrieben. Ziel ist es Verständnis für die Technik und die Optionen zu vermitteln, um mit dem Handwerker auf Augenhöhe reden zu können. Wir richten uns nicht an Heimwerker und geben keine Anleitungen zu DIY.  
  
Überschriften: < h1> to < h3>

|  |  |
| --- | --- |
|  | So setzen Sie Ihre Eigenleistung bei der Renovierung ab |

1000 Wörter

<h1>So können <strong>Eigenleistungen</strong> bei selbstgenutzten und vermieteten Objekten steuerlich geltend gemacht werden</h1>

<p>Die Kosten für eine <strong>Renovierung</strong> oder <strong>Modernisierung</strong> sind oftmals eine genauso unliebsame Sache, wie die Renovierung selbst. Wird im Zuge einer Renovierung etwas Neues geschaffen, so kosten diese dennoch <strong>Zeit</strong>, <strong>Geld</strong> und schlussendlich auch Nerven. Umso schöner dann, wenn sich dieser Aufwand lohnt und im Idealfall noch von der <strong>Steuer</strong> abgesetzt werden kann? Zunächst besteht hier eine gesetzliche Grundlage für <strong>Vermieter</strong>, als auch für <strong>Mieter</strong> gleichermaßen. Weiterhin können <strong>Eigenleistungen</strong> bei <strong>vermieteten</strong> als auch bei <strong>selbstgenutzten</strong> Immobilien steuerlich geltend gemacht werden. Nicht jede Eigenleistung kommt hierfür jedoch infrage. In den nun folgenden Abschnitten sollen die Möglichkeiten der steuerlichen Absetzbarkeit von <strong>Eigenleistungen</strong> im Rahmen der <strong>Steuererklärung</strong> einmal genauer untersucht werden.</p>

<h2>Eine <strong>Modernisierung</strong> als <strong>Vermieter</strong> oder <strong>Eigentümer</strong> absetzen – so geht’s</h2>

<p>Werden <strong>Einnahmen</strong> aus der <strong>Vermietung</strong> oder <strong>Verpachtung</strong> von Wohn- oder Gewerbeimmobilien erzielt, so können die entsprechenden Renovierungskosten in Form von <strong>Werbungskosten</strong> steuerlich geltend gemacht werden. Eigenleistungen liegen in diesem Kontext immer dann vor, wenn eine Leistung, die auch durch einen Dritten ausgeübt werden könnte, durch den Hauseigentümer oder Wohnungsvermieter selbst durchgeführt wird – zum Beispiel die <strong>Pflege der Grünflächen</strong> oder das <strong>Reinigen des Hausflurs</strong>. Im Gegensatz zu <strong>beauftragten Personen</strong> kann die eigene Leistung jedoch nur unter eingeschränkten Bedingungen abgesetzt werden – die eigene Leistung kann somit noch dem <strong>Stundensatz</strong> des Dienstleisters gleichgesetzt werden. Da auch keine <strong>Selbstbeauftragung</strong> möglich ist, kann sich selbst auch keinerlei <strong>Auftragsrechnung</strong> für die erbrachten Eigenleistungen erstellt werden, die <strong>Leistung</strong> oder <strong>Arbeitslohn</strong> enthalten könnten. Ausgeschlossen von dieser Regelung sind jedoch zum Beispiel <strong>Maler</strong>, die über ein eigenes Malerunternehmen verfügen und diesem den Auftrag für das Streichen der eigenen Objekte erteilen – diese Beauftragung unterliegt wiederum der normalen Besteuerung. <strong>Beispiele</strong> für <strong>Eigenleistungen</strong>, die steuerlich geltend gemacht werden können sind der <strong>Materialeinsatz</strong>, der für die Renovierung notwendig wird – hierunter fallen auch <strong>Reinigungsmaterialien</strong>, <strong>Gerätschaften</strong> oder sonstige, für diesen Zweck getätigte <strong>Anschaffungen</strong>. Weiterhin können auch <strong>Entsorgungskosten</strong> wie zum Beispiel für <strong>Grüngut</strong> oder sonstige, im Rahmen einer Renovierung anfallender <strong>Abfallstoffe</strong> steuerlich geltend gemacht werden. Hinzu kommen noch die <strong>Kosten</strong> für die <strong>An- und Abfahrt</strong> zum Objekt, welche der <strong>Kilometerpauschale</strong> von <strong>30 Cent pro Kilometer</strong> unterliegen. Wer als Hauseigentümer oder <strong>Vermieter</strong> für die Besorgung der Eigenleistungen zudem zeitlich lang von zuhause weg ist, der kann auch einen entsprechenden <strong>Verpflegungsmehraufwand</strong> geltend machen. Zwischen <strong>8 und 14 Stunden</strong> können so <strong>6,00 Euro</strong> angerechnet werden, bei Aufenthalten über <strong>14 Stunden</strong> sogar <strong>12,00 Euro</strong> Verpflegungspauschale.</p>

<h2><strong>Renovierungskosten</strong> einer <strong>selbstgenutzten Immobilie</strong> von der Steuer absetzen – alle Möglichkeiten auf einen Blick</h2>

<p>Grundsätzlich können <strong>Aufwendungen</strong> für den privaten Bereich zwar nicht steuerlich geltend gemacht werden, jedoch gibt es speziell für selbstgenutzte Wohnimmobilien einige Ausnahmen. Das betrifft zunächst <strong>Handwerkerleistungen</strong>, die <strong>Renovierungs-</strong>, <strong>Erhaltungs-</strong> sowie <strong>Modernisierungsmaßnahmen</strong> vorsehen. Da der Gesetzgeber über diesen Weg potenzielle Schwarzarbeit bekämpfen möchte, können derartige Leistungen zum Beispiel von der <strong>Einkommenssteuer</strong> abgesetzt werden – jedoch betrifft dies maximal <strong>20 Prozent</strong> der hierfür <strong>verausgabten Lohnkosten</strong>. Weiterhin sieht der Gesetzgeber diesbezüglich einen <strong>jährlichen Höchstbetrag</strong> in Höhe von <strong>1.200 Euro</strong> vor, was im Umkehrschluss Aufwendungen in Höhe von 6.000 Euro im jeweiligen Kalenderjahr bedeuten würde. Zu achten ist zudem darauf, dass die entsprechenden Handwerkerrechnungen <strong>per Überweisung</strong> gezahlt werden, da nur dann eine <strong>Inanspruchnahme</strong> der etwaigen <strong>Steuerermäßigungen</strong> genutzt werden kann. Wird die getätigte Maßnahme zudem <strong>öffentlich gefördert</strong> – zum Beispiel in Form <strong>zinsverbilligter Darlehen – so kommt diese wiederum nicht für Steuerermäßigungen in Betracht.</p>

<h2>Auch <strong>Mieter</strong> können <strong>Werbungskosten</strong> bei der Steuererklärung angeben</h2>

<p>Nicht nur Wohnungs- oder Hauseigentümer, sondern auch <strong>Mieter</strong> können im Zusammenspiel mit einer angemieteten Wohnung eine Vielzahl an Kosten steuerlich geltend machen. Dies betrifft auch hier wieder diverse <strong>Handwerkerleistungen</strong> in Form von <strong>Renovierungsarbeiten</strong>, die zu 20 Prozent steuerlich abgesetzt werden können und auf einen <strong>Maximalbetrag</strong> in Höhe von <strong>1.200 Euro</strong> gedeckelt sind. Hierbei müssen die entsprechenden <strong>Handwerkerkosten</strong> sowie <strong>Materialkosten</strong> jedoch gesondert aufgeführt werden. Auch kommen hierfür nur Ausgaben in Betracht, die den <strong>Werterhalt</strong> oder die Renovierung des Mietobjekts vorsehen, nicht jedoch jene, die neue Sachwerte schaffen. Wer aus <strong>beruflichen Gründen</strong> umziehen muss, der kann auch die Ausgaben hierfür bei der <strong>Einkommenssteuererklärung</strong> angeben. Dies betrifft <strong>Maklergebühren</strong>, <strong>Transportkosten</strong> sowie <strong>doppelte Mietzahlungen</strong> bis maximal ein halbes Jahr Dauer, <strong>Reise- und Fahrtkosten</strong> und die Behebung von <strong>Transportschäden</strong> gleichermaßen. Für Alleinstehende gelten hier <strong>Pauschbeträge</strong> in Höhe von <strong>730 Euro</strong>, für Verheiratete <strong>1.841 Euro</strong> und für jedes Kind nochmal <strong>322 Euro</strong>.</p>

<h2>Auch <strong>außergewöhnliche Belastungen</strong> absetzen können</h2>

<p>Nicht immer sind die <strong>Beweggründe</strong> für Renovierungsarbeiten rein optischer Natur, auch gesundheitliche Gründe können hinter derartigen Renovierungsvorhaben stecken. Als Beispiele hierfür können <strong>Asbestbeseitigungen</strong> an <strong>Dach</strong> und <strong>Außenfassaden</strong> sowie <strong>Neuanschaffungen</strong> von Wohnungseinrichtungsgegenständen aufgrund von <strong>Formaldehydbelastungen</strong> sowie Renovierungen aufgrund von <strong>Haustauballergien</strong> genannt werden. Speziell für diese Fälle sieht der Gesetzgeber die steuerliche Absetzbarkeit von <strong>außergewöhnlichen Belastungen</strong> vor. Hierfür bedarf es jedoch einer genauere Untersuchung der Sachverhalte.</p>

Allerdings muss an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass ein solcher Abzug an weitergehende Voraussetzungen geknüpft ist – insoweit **bedarf es hier einer individuellen Untersuchung**. Sprechen Sie uns an – wir beraten Sie gerne.

## **Renovierungskosten bei Vermietungsobjekten**

Neben der Renovierung von eigengenutzten Immobilien werden Renovierungsmaßnahmen regelmäßig auch an fremdvermieteten Immobilien durchgeführt. Da im Rahmen einer solchen Vermietung dem [**Vermieter regelmäßig Mieteinnahmen**](https://www.steuerberaten.de/tag/mieteinnahmen/) zufließen, erzielt [**dieser hiermit Einkünfte**](https://www.steuerberaten.de/tag/einkuenfte/) aus Vermietung und Verpachtung. **Die für die Einkommensbesteuerung relevanten Einkünfte ermitteln sich hierbei durch** [**Abzug der Werbungskosten**](https://www.steuerberaten.de/tag/werbungskosten/) **von den Einnahmen** – das so ermittelte Ergebnis stellt sodann die Einkünfte dar und wird im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung berücksichtigt.

Als berücksichtigungsfähige Werbungskosten kommen hierbei grundsätzlich **Renovierungskosten** in Betracht. Im Rahmen der Einkünfteermittlung können die hierfür verausgabten **Aufwendungen unmittelbar direkt von den Mieteinnahmen abgezogen werden** – im Ergebnis wirken sich solche **Renovierungskosten** somit unmittelbar direkt auf die Einkommensbesteuerung aus, in dem sie letztlich die relevanten Einkünfte mindern.

Hans Schneider ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen, die er alle an fremde Dritte zu Wohnzwecken vermietet hat. Pro Kalenderjahr erzielt er hierdurch Mieteinahmen in Höhe von 36.000 €. Für dieses Vermietungsobjekt entstehen jährlich zudem rund 20.000 € Kosten, welche steuerlich als Werbungskosten berücksichtigungsfähig sind. Im Kalenderjahr 2017 sind zusätzliche **Renovierungskosten** in Höhe von 2.500 € angefallen, da die Tapete im Treppenhaus erneuert werden musste. Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ermitteln sich daher wie folgt:

|  |  |
| --- | --- |
| Einnahmen | 36.000 € |
| Allgemeine Kosten | -20.000 € |
| **Renovierungskosten** | -2.500 € |
| **Einkünfte** | **13.500 €** |

Allerdings gilt es bei **Renovierungskosten**, die im Zusammenhang mit Vermietungseinkünften anfallen, auch immer zu beachten, dass diesbezüglich eine Abgrenzung zu [***Anschaffungsnahen Herstellungskosten***](https://www.steuerberaten.de/tag/herstellungskosten/) und Aufwendungen für Erweiterungen vorzunehmen ist. Hierdurch kann der Sofortabzug der **Renovierungskosten** letztlich gefährdet werden. Auch der steuerrechtliche Tatbestand der sogenannten *Standard-Hebung* muss insbesondere bei umfangreichen Renovierungsmaßnahmen unbedingt beachtet werden, damit diesbezüglich keine steuerlichen Nachteile entstehen. Sprechen Sie uns an – wir beraten Sie gerne.

Der Vermieter darf in der Betriebskostenabrechnung Sach- und Arbeitsleistungen seines Personals mit den Kosten ansetzen, die bei einer Vergabe der Arbeiten an ein Unternehmen entstanden wären.

Hintergrund

Die Vermieterin einer Wohnung verlangt vom Mieter die Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung. Zwischen den Parteien umstritten sind die Positionen „Gartenpflege“ und „Hausmeister“. Die Vermieterin hat insoweit nicht die durch den Einsatz eigenen Personals tatsächlich entstandenen Kosten eingesetzt, sondern fiktive Kosten, die bei Einsatz eines Drittunternehmens angefallen wären (ohne Mehrwertsteuer). Diese Kosten hat sie durch ein Leistungsverzeichnis und ein darauf beruhendes Angebot eines Unternehmens nachgewiesen.

Entscheidung

Der BGH gibt der Vermieterin Recht. Die Vermieterin durfte gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV die von ihrem Personal erbrachten Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten nach den fiktiven Kosten abrechnen, die bei Erbringung der Leistungen durch einen Dritten entstanden wären. Die Regelung soll die Abrechnung für den Vermieter vereinfachen und gilt für natürliche und juristische Personen.

(BGH, Urteil v. 14.11.2012, VIII ZR 41/12)

§ 1 BetrKV: Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.