

Steuerliche Änderungen bei Vermietung und Verpachtung

:: Zeitliche Präzisierung der 25 %-Grenze bei Instandsetzungsaufwand

Die RZ 6463 EStR 2000 qualifiziert einen Instandsetzungsaufwand als wesentliche Erhöhung des Nutzungswertes, die dann gegeben ist, wenn unselbstständige Gebäudeteile zu mehr als 25 % ausgetauscht werden. Laut Einkommensteuerprotokoll 2003 ist die 25 %-Grenze grundsätzlich jahresbezogen zu verstehen. Steht aber bereits vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen das gesamte Ausmaß der geplanten Sanierung fest, hat eine mehrjährige Betrachtung zu erfolgen. Handelt es sich nach diesen Kriterien um einen Instandsetzungsaufwand, ist gemäß § 28 Abs. 2 EStG dieser gleichmäßig auf 10 Jahre verteilt abzusetzen.

:: Änderung bei der Umsatzsteuer für Wärmelieferungen

Die UST für Wärmelieferungen unterliegt dem 20%igen Normalsteuersatz. Unter den Wärmebegriff fallen neben den eigentlichen Energiekosten (z.B. Kohle, Heizöl, Gas, Strom etc.) auch die Wartung, Instandhaltung und technische Betreuung der Heizanlage sowie laut RZ 1196 UStR 2000 auch die anteiligen Kosten für die Anlagen, wobei für die Amortisation mindestens 20 Jahre anzusetzen sind. Laut höchstgerichtlicher Rechtsprechung erfolgte eine Klarstellung bezüglich der Abschreibung der Heizanlage und der Finanzierungskosten für deren Anschaffung, wonach diese nicht zum Entgelt für die Wärmelieferung zählen.