



## **Geänderte Steuer-Praxis: Vermieter muss neue Küche abschreiben** **Modernisierung von Einbauküchen in Mietobjekten ist nicht mehr teils direkt absetzbar**

**Nicht selten werden Wohnungen mitsamt einer Einbauküche vermietet. In solchen Fällen muss der Vermieter die Einbauküche von Zeit zu Zeit erneuern. Bislang konnte er dabei essentielle Bestandteile wie Herd oder Spüle direkt in voller Höhe von der Steuer absetzen. Das geht jetzt nicht mehr – darauf weist Haus & Grund Rheinland hin.**

Düsseldorf. Die mit einer Wohnung oder einem Haus vermietete Einbauküche gilt künftig als einheitliches Wirtschaftsgut. „Wenn der Vermieter eine solche mitvermietete Einbauküche neu anschafft oder komplett erneuert, muss er sie als Ganzes über eine Nutzungsdauer von 10 Jahren abschreiben“, berichtet Prof. Dr. Peter Rasche, Vorsitzender von Haus & Grund Rheinland. Das hat das Bundesfinanzministerium angeordnet, um die Praxis der Finanzämter an ein Urteil des Bundesfinanzhofes vom 3. August 2016 anzupassen (Az.: IX R 14/15).

Rasche bedauert die Neuerung: „Die Änderung verschlechtert für Vermieter die steuerliche Absetzbarkeit einer Küchenerneuerung.“ Bislang akzeptierten es die Finanzämter, wenn der Vermieter die Kosten für eine Erneuerung von Herd und Spüle als Erhaltungsaufwand direkt in der nächsten Steuererklärung geltend machte. Das galt außerdem auch für Elektrogeräte im Gesamtwert von unter 410 Euro, die als „geringwertige Wirtschaftsgüter“ angesehen wurden. Nur andere Küchenbestandteile wie etwa die Möbel mussten als „Absetzung auf Abnutzung“ (AfA) abgeschrieben werden.

Hintergrund: Die Finanzämter sahen in Spüle oder Herd wesentliche Bestandteile der Wohnung. Diese Ansicht teilt der Bundesfinanzhof jedoch nicht. Er entschied, dass eine Einbauküche ein einheitliches Wirtschaftsgut darstellt, das kein wesentlicher Bestandteil einer Wohnung ist. Damit bleibt für die komplette Einbauküche nur noch die Absetzung auf Abnutzung über 10 Jahre.

„Bei einer Erstveranlagung bis einschließlich 2016 werden die Finanzämter einen sofortigen Abzug als Erhaltungsaufwand allerdings noch akzeptieren“, ergänzt Erik Uwe Amaya, Verbandsdirektor von Haus & Grund Rheinland. „Dafür muss der Vermieter allerdings daran denken, die Anwendung der bisherigen Rechtsprechung zu beantragen.“

Haus & Grund Rheinland vertritt die Interessen von über 101.000 Haus- und Wohnungseigentümern, Vermietern sowie Kauf- und Bauwilligen gegenüber Politik, Gesellschaft und Medien. 45 Prozent aller Haus & Grund-Mitglieder in NRW sind bei Haus & Grund Rheinland organisiert.

Pressekontakt:  
Haus & Grund Rheinland  
Fabian Licher, M.A.  
[info@HausundGrund-Rheinland.de](mailto:info@HausundGrund-Rheinland.de)  
Telefon: 02 11 / 41 63 17 - 60  
Telefax: 02 11 / 41 63 17 - 89