

Wie machen Sie als Mieter die Kosten von Ein- und Umbauten an Gewerbeimmobilien steuerlich geltend?

Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,

bei der Anmietung von Räumen für eine unternehmerische Tätigkeit bleibt es oft nicht nur beim Möblieren. Als Unternehmer haben Sie genaue Vorstellungen über Ihre Gewerberäume und die Anforderungen, die diese erfüllen sollen. Deshalb ist es häufig erforderlich, bauliche Eingriffe am Mietobjekt vorzunehmen, sei es der Einbau von Aufzügen und Hebebühnen, das Einfügen von Trennwänden und Deckenkonstruktionen oder die Installation von speziellen Beleuchtungsanlagen.

Wenn Sie als Mieter solche Eingriffe am Mietobjekt vornehmen, stellt sich auch die Frage nach deren steuerlicher Abbildung bzw. nach den Möglichkeiten einer Abschreibung oder eines sofortigen Kostenabzugs. Und im Fall einer Abschreibung natürlich auch nach der Abschreibungsdauer, für die es darauf ankommt, ob durch die Baumaßnahme ein Scheinbestandteil, eine Betriebsvorrichtung oder ein sonstiger Mieterein- oder -umbau entstanden ist. Gilt der Einbau steuerlich als bewegliches Wirtschaftsgut und ist er nach dem 01.07.2025 und vor dem 01.01.2028 entstanden, ist neben der linearen Abschreibung über die Nutzungsdauer auch eine degressive Abschreibung von bis zu 30 % jährlich möglich.



Mit Hilfe unserer **Infografik auf der nächsten Seite** finden Sie im Handumdrehen selbst heraus, wie sich Ihre geplanten Ein- und Umbaumaßnahmen bei der Einkommensteuer auswirken können. Bei Fragen zu Ihrem individuellen Fall stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Wie machen Sie als Mieter die Kosten von Ein- und Umbauten an Gewerbeimmobilien steuerlich geltend?

Beziehen Sie steuerliche Auswirkungen durch Abschreibungen frühzeitig in Ihre Planungen ein!

Lassen Sie nur Renovierungsarbeiten durchführen?

(z.B. Streichen, Tapezieren, Schönheitsreparaturen, Austausch kaputter Fenster, Heizungsmodernisierung.)
Wird also weder die nutzbare Fläche vergrößert noch die Substanz vermehrt oder der Gebäudestandard gehoben?

Ja



Bei den Kosten handelt es sich um **sofort abzugsfähigen Erhaltungsaufwand**, den Sie im Jahr der Arbeiten voll als Betriebsausgaben geltend machen können. Bei Gebäuden, die neben gewerblichen auch zu mehr als 50 % zu Wohnzwecken dienen, kann größerer Erhaltungsaufwand auf zwei bis fünf Jahre verteilt werden.

Nein

Fügen Sie den Einbau lediglich vorübergehend in das Gebäude ein und bleiben Sie sein Eigentümer?

Als vorübergehend gilt ein Einbau dann, wenn

- seine Nutzungsdauer länger ist als die voraussichtliche Mietdauer der Immobilie,
 - er nach Ausbau am Mietende noch einen über den Schrottwert hinausgehenden Wert hat,
 - davon auszugehen ist, dass er wieder entfernt wird.
- (z.B. Rolltreppe oder Laufband)

Ja



Es handelt sich um einen **Scheinbestandteil**, der selbst bei fester Verankerung mit dem Gebäude als bewegliches Wirtschaftsgut gilt.

Sie können die Kosten als **Herstellungsaufwand über die voraussichtliche Mietdauer abschreiben**. Sollte die Mietdauer nicht vertraglich geregelt sein, wird die gewöhnliche Nutzungsdauer des Einbaus herangezogen. Neben der linearen Abschreibung ist für Scheinbestandteile, die nach dem 01.07.2025 und vor dem 01.01.2028 entstehen, eine degressive Abschreibung von bis zu 30 % jährlich möglich.

Nein

Dient der Einbau der unmittelbaren Ausübung Ihrer betrieblichen oder beruflichen Tätigkeit?

Ist er also speziell auf Ihre betrieblichen Anforderungen zugeschnitten bzw. in die Betriebsabläufe eingebunden?
(z.B. Lastenaufzug, Spezialboden, Spezialbeleuchtung, Hebebühne)

Ja



Es handelt sich um eine **Betriebsvorrichtung**, die selbst bei fester Verankerung mit dem Gebäude als bewegliches Wirtschaftsgut gilt.

Sie können die Kosten als **Herstellungsaufwand über die für die Betriebsvorrichtung geltende Nutzungsdauer abschreiben**. Neben der linearen Abschreibung ist für Betriebsvorrichtungen, die nach dem 01.07.2025 und vor dem 01.01.2028 entstehen, eine degressive Abschreibung von bis zu 30 % jährlich möglich.

Nein

Ist der Einbau weder ein Scheinbestandteil noch eine Betriebsvorrichtung, aber

- Sie sind wirtschaftlicher Eigentümer des Einbaus oder
- er dient unmittelbar Ihren besonderen betrieblichen oder beruflichen Zwecken und steht in keinem einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit dem Gebäude?

(z.B. Schallschutzdecke in einer Bar)

Ja



Es handelt sich um einen **sonstigen Mieterein- oder -umbau**, der als unbewegliches Wirtschaftsgut gilt.

Sie können die **Herstellungskosten nach Gebäudegrundsätzen**, also ggf. über 50 Jahre, oder **über die tatsächliche Nutzungsdauer des Wirtschaftsguts abschreiben** (Prüfung im Einzelfall erforderlich).

Nein

Handelt es sich um einen Einbau, der einem schnellen Wandel des modischen Geschmacks unterliegt?

(z.B. Ladeneinbauten, Schaufensteranlagen, Gaststätten-einbauten)

Ja



Üblicherweise gilt eine **betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von acht Jahren**; im Einzelfall kann sich aber auch eine abweichende Nutzungsdauer ergeben.

Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung

Bei weiteren Fragen zu Mieterein- und -umbauten können Sie gerne einen Termin mit uns vereinbaren.