

# So ermitteln Sie die AfA-Bemessungsgrundlage

---

## Herstellungskosten

Hierunter fallen alle Kosten, die mit dem Neubau einer Immobilie im Zusammenhang stehen. Die Herstellungskosten setzen sich aus den Baukosten und den Baunebenkosten für das Gebäude zusammen.

### Beispiele für Baukosten

Aufwendungen für Baumaterial und Handwerker, Fahrstuhlanlagen, Heizungsanlagen, einschließlich Heizkörper, Küchenspülen, Spülunterschränke, sanitäre Anlagen, Grundstücksumzäunungen (einschl. sog. lebenden Umzäunungen; Hecken), auf Estrich verlegte oder mit dem Untergrund fest verbundene Teppichböden, Anschluss an das Stromnetz, Gas- und Wasseranschluss, Anlagen zur Ableitung von Abwässern (jedoch nur für Leitungen und Anlagen auf dem Grundstück bis zum "Hauptsystem", Wege von der Grundstücksgrenze zum Gebäude, Garage einschließlich Garagenzufahrt zählen unter anderen zu den Baukosten

### Beispiele für Baunebenkosten

Die Kosten für Architekt, Statiker, Baugenehmigung, Vermessung der Baugrube, Aushub der Baugrube, angemessene Trinkgelder an die Handwerker, Richtfest, Fahrtkosten des Bauherrn zur Beaufsichtigung des Baufortschritts etc. zählen zu den Baunebenkosten.

### Wenn Sie beim Bau selbst mit anfassen

Der Wert Ihrer eigenen Arbeitsleistung stellt weder Herstellungskosten noch sofort abzugsfähige Werbungskosten dar.

### Zeitpunkt der Fertigstellung

Fertigstellung bedeutet Wohnbarkeit eines Gebäudes. Gebäude sind dann als bezugsfertig anzusehen, wenn es den zukünftigen Bewohnern zugemutet werden kann, sie zu benutzen. Die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde und der Zeitpunkt der Baugenehmigung sind nicht entscheidend.

- Voraussetzung für die Bezugsfertigkeit ist, dass Türen und Fenster eingebaut, die Anschlüsse für Strom und Wasserversorgung, Heizung sowie die sanitären Einrichtungen vorhanden sind und die Möglichkeit zur Einrichtung einer Küche besteht.
- Geringfügige Restarbeiten schließen die Bezugsfertigkeit nicht aus; darunter fallen z. B. Tapezieren/Streichen, Aufstellen und Anschließen von Spülen und Herd, Verlegen des Teppichbodens, Anpassen der Innentüren zur Anpassung an den Bodenbelag.

Ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung können Sie die Abschreibung (ggf. zeitanteilig) für sich beanspruchen.

## Anschaffungskosten

Zu den Anschaffungskosten zählen alle Aufwendungen, die Sie aufwenden, um Ihr Objekt aus der fremden in Ihre eigene Verfügungsmacht zu überführen.

## Beginn der Abschreibung in Anschaffungsfällen

Die Abschreibung beginnt in den Fällen, in denen Sie eine Bestandsimmobilie erwerben, in dem Zeitpunkt, an dem Nutzen und Lasten auf Sie übergehen. Dieses Datum ergibt sich aus Ihrem notariellen Kaufvertrag. Auf den Abschluss des notariellen Kaufvertrages oder der Eintragung im Grundbuch kommt es nicht an.

## Anschaffungsnebenkosten

Neben dem Kaufpreis (Barzahlung, übernommene Verbindlichkeiten, etc.) gehören auch die sogenannte Erwerbs-/Anschaffungsnebenkosten zu der AfA-Bemessungsgrundlage. Dazu gehören beispielsweise: Maklerprovision, Grunderwerbsteuer, Notargebühren für die Beurkundung des Kaufvertrages, Grundbuchgebühren für die Eintragung des Eigentümerwechsels, Vermessungskosten des Grundstücks. Bitte beachten Sie, dass bei der Ermittlung der AfA-Bemessungsgrundlage auch die Nebenkosten um den Grund- und Bodenanteil zu kürzen sind.

### Hinweis:

Notar und Grundbuchgebühren, die mit der Eintragung der Grundschuld in Zusammenhang stehen, gehören nicht zu den Anschaffungskosten des Objektes. Es handelt sich hingegen um Geldbeschaffungskosten, die in voller Höhe als Werbungskosten abzugsfähig sind.

## Die gesamten Herstellungskosten bzw. Anschaffungskosten sind um den Grund- und Bodenanteil zu kürzen

Für die Ermittlung der Gebäudeabschreibung ist der nichtabschreibungsfähige Grund- und Bodenanteil aus den gesamten Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten herauszurechnen.

Eine Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück finden Sie auf der Internetseite des Bundesfinanzministeriums: <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Einkommensteuer/2020-04-02-Berechnung-Aufteilung-Grundstueckskaufpreis.html>.

## Zusammenfassendes Beispiel

Sie erwerben im Juni 2020 eine Eigentumswohnung. Der notariell beurkundete Kaufvertrag ist datiert auf den 25. Juni 2020. Nutzen und Lasten sollen zum 1. Juli 2020 auf Sie übergehen. Die Eintragung im Grundbuch erfolgt am 25. Oktober 2020. Sie bezahlen für die Eigentumswohnung 225.000 €. Dazu kommen noch Notar und Grundbuchgebühren, Maklerkosten für die Vermittlung des Objektes und die Grunderwerbsteuer. Von dem Kaufpreis entfallen 6% auf den Grund und Bodenanteil.

So ermitteln Sie die Höhe der Abschreibung für 2020

|                                       | Bemessungsgrundlage | sofort abzugsfähige Werbungskosten |
|---------------------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Kaufpreis                             | 225.000 €           |                                    |
| Grunderwerbsteuer (6,5 %)             | 14.625 €            |                                    |
| Notariatskosten<br>a) für Kaufvertrag | 2.500 €             |                                    |

|  |                |              |
|--|----------------|--------------|
| b) für Hypothek                                      |                | 500 €        |
| Grundbuchgebühren                                    |                |              |
| a) für die Eintragung des<br>Eigentümerwechsel       | 750 €          |              |
| b) für die Eintragung des<br>Darlehens               |                | 250 €        |
| Maklerprovision                                      | 8.032 €        |              |
| Summen:  | 250.907 €      | <b>750 €</b> |
| abzüglich Grund und Boden (6%)                       | 15.054 €       |              |
| AfA-Bemessungsgrundlage                              | 235.853 €      |              |
| Abschreibung 2% p. a.                                | 4.717 €        |              |
| beachten Sie für 2020<br>die Zeitanteiligkeit (6/12) | <b>2.359 €</b> |              |