



Walther Steuerberatung GmbH  
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Kfm. Thomas Walther  
Steuerberater  
Geschäftsführer

Myriam Kurth  
Steuerberaterin  
Geschäftsführerin

## ***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, wie Ihre Gewerberäume aussehen sollen und welche Funktionsanforderungen es gibt. Deshalb ist es häufig erforderlich, bauliche Eingriffe am Mietobjekt vorzunehmen, sei es der Einbau von zusätzlichen 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 bald 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 sog. Scheinbestandteil, eine Betriebsvorrichtung oder ein sonstiger Mieterein- oder -umbau entstanden ist.



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 schon im Jahr der Arbeiten vollständig als Betriebsausgaben geltend machen können.

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 sog. **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.

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**.

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, Gaststätteneinbauten)

Ja



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

Bei weiter gehenden Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

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