



Als Vermieter von Immobilien Hochwasserschäden steuerlich geltend machen

Hochwasserlagen führen auch in Deutschland aktuell und in den letzten Jahren immer wieder zu persönlichen, aber auch wirtschaftlichen Problemen, wenn Grundstücks-, Gebäude- und Inventarschäden zu beklagen sind. Wer über keine Elementarversicherung verfügt, die erlittene Schäden ersetzt, dem bleibt häufig nur die Abmilderung wirtschaftlicher Schäden durch die Möglichkeit der steuerlichen Berücksichtigung. Die jeweiligen Finanzverwaltungen der Bundesländer haben hierzu Katastrophenerlasse beschlossen.

Während Mieter und selbstnutzende Immobilieneigentümer entstandene wirtschaftliche Schäden steuerlich lediglich als außergewöhnliche Belastung unter Berücksichtigung der gesetzlich geregelten zumutbaren Eigenleistung geltend machen können, besteht für Vermieter von Immobilieneigentum die Möglichkeit, diese als Werbungskosten bzw. als Betriebsausgaben abzusetzen, wenn es sich um eine gewerbliche Vermietung handelt. Aufwendungen für die Beseitigung von Schäden an Gebäuden und Grundstücken oder z.B. Neuerstellung bei Zerstörung der Bausubstanz können unter Nutzung einer steuerlichen Sonder- und Vereinfachungsregel mit bis zu 70.000 Euro sofort im Jahr der Durchführung und Rechnungszahlung in der Steuererklärung angesetzt werden. Die Aufwendungen müssen tatsächlich entstanden sein. Wahlweise können sie aber auch auf 2 bis 5 Jahre verteilt werden. Sofern staatliche Hilfen oder Leistungen aus Hilfsfonds vereinnahmt werden, sind entsprechende Kürzungen auf die maximal 70.000 € vorzunehmen bzw. bei Vermietern die staatlichen Hilfen als Einnahme in der Steuererklärung anzugeben. Oberhalb von 70.000 € erfolgt eine Einzelprüfung des Finanzamts.

Sind Aufwendungen angefallen, mit denen das zerstörte Gebäude wieder aufgebaut wird, so ist die Inanspruchnahme einer Sonderabschreibung bis zu 30 % möglich, sofern mit der Schadensbeseitigung bis zum Ablauf des dritten Jahres nach dem Schadensereignis begonnen wird, unabhängig davon, in welcher Höhe Aufwendungen dafür entstanden sind.

Von Hochwasserschäden betroffene Immobilieneigentümer, ob Vermieter oder nicht, sollten sich zu den steuerlichen Regeln sowie ggf. Sonderregelungen von ihrem Steuerberater Rat einholen.