

Clever renovieren

Teil 1/3: Einschränkungen nach Kauf einer Mietimmobilie

Wer ein gebrauchtes Haus oder eine Eigentumswohnung kauft, die vermietet werden soll, hat oftmals in den ersten Jahren Reparaturen durchzuführen. Gehen diese über die jährlich üblicherweise anfallenden Erhaltungsarbeiten hinaus, sind Besonderheiten zu beachten.

Von Rudolf Schollmaier

Der Gesetzgeber hat dazu in Paragraph 6 Absatz 1 Nummer 1a des Einkommensteuergesetzes den Begriff der „anschaffungsnahen Aufwendungen“ definiert. Damit wurden ab 2003 die zuvor durch die Rechtsprechung vorgegebenen Einschränkungen neu geregelt. Unter anschaffungsnahen Aufwendungen sind Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu verstehen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden. Betragen diese Maßnahmen ohne Mehrwertsteuer mehr als fünfzehn Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes gibt es steuerliche Abzugsbeschränkungen. Den Sinn dieser Einschränkung verdeutlicht das folgende Beispiel:

Beispiel 1: Peter und Paul kaufen nebeneinander gelegene, gebrauchte Einfamilienhäuser, die sie vermieten. Bis auf den Erhaltungszustand sind die Häuser identisch. Peters Haus ist im Top- Zustand und kostete 250.000 Euro. Pauls Haus ist renovierungsbedürftig und kostete nur 150.000 Euro. Allerdings muß Paul gleich nach dem Kauf 100.000 Euro für dringend erforderliche Instandsetzungen aufwenden. Gäbe es keine Einschränkung beim steuerlichen Abzug der Instandsetzungskosten, wäre Paul erheblich begünstigt. Denn er könnte 100.000 Euro sofort abziehen, während Peter den Gebäudekaufpreis nur mit zwei



Prozent jährlich abschreiben könnte und eine dementsprechend geringere Steuererminderung erzielen würde.

Beispiel 2: Klara Fall kauft ein gebrauchtes und vermietetes Einfamilienhaus für 250.000 Euro. Davon entfallen auf das Gebäude 150.000 Euro. Welchen Betrag kann Klara innerhalb der ersten drei Jahre für Instandhaltungen ausgeben und sich dazu den steuerlichen Sofortabzug sichern?

15 Prozent aus 150.000 sind 22.500 Euro. Dieser Grenzwert ist ein Nettobetrag ohne Mehrwertsteuer. Wenn Klara ausschließlich Rechnungen mit 19 Prozent Mehrwertsteuer von ihren Handwerkern erhält, können ihre Instandhaltungsaufwendungen bis zu 26.775 Euro betragen.

Da die Einschränkung durch die „anschaffungsnahen Aufwendungen“ nur innerhalb der ersten drei Jahre gilt, stellt sich die Frage, wann dieser Zeitraum beginnt. Maßgebend ist hier nicht der Übergang des zivilrechtli-

chen Eigentums am Grundstück mit Eintragung im Grundbuch, sondern der steuerliche Erwerbszeitpunkt. Dieser ist definiert durch den Übergang des wirtschaftlichen Eigentums, im notariellen Kaufvertrag regelmäßig als „Übergang von Nutzungen und Lasten“ bezeichnet.

Im zweiten Teil dieses Beitrags erfahren Sie, welche Besonderheiten bei der Planung der Reparaturmaßnahmen im Dreijahreszeitraum zu beachten sind.

Der Autor ist Steuerberater und Rechtsbeistand, Bürstädter Str. 48, 68623 Lampertheim, Telefon: 06206 / 94000, Email schollmaier@schollmaier.de, Internet www.schollmaier.de

Reparaturen nach Hauserwerb

Teil 2/3: Steuerliche Tücken bei Renovierungen

Im ersten Teil dieses Beitrags wurden die grundlegenden Einschränkungen beim Abzug von Reparaturkosten nach Erwerb eines Mietshauses dargestellt. Der heutige Beitrag schildert die Besonderheiten und Tücken bei der Durchführung der Reparaturmaßnahmen.

Von Rudolf Schollmaier

Nach Erwerb eines gebrauchten Mietshauses dürfen die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen innerhalb von drei Jahren nicht mehr als fünfzehn Prozent der Gebäudeanschaffungskosten betragen, um den steuerlichen Sofortabzug zu erhalten.

Wurde ein Haus oder eine Eigentumswohnung durch Schenkung, also unentgeltlich erworben, ist zu prüfen, ob die Dreijahresfrist beim Schenker bereits abgelaufen war. Nur wenn das der Fall ist, können beim Beschenkten keine anschaffungsnahen Aufwendungen vorliegen.

Beispiel 3: Hans schenkt seinem Sohn Hänschen ein vermietetes Zweifamilienhaus. Dieses Haus hatte Hans erst zwei Jahre zuvor erworben. Hinsichtlich der Dreijahresfrist tritt Hänschen in die Position des Vaters ein. Beabsichtigt er, größere Reparaturen durchzuführen, sollte er noch ein Jahr warten, bis die Dreijahresfrist abgelaufen ist.

Doch Vorsicht: Wenn ein Gebäude planmäßig über mehrere Jahre saniert wird, kann das zu einer Anhebung des Wohnstandards führen. Das soll nach den Vorstellungen der Finanzverwaltung gegeben sein, wenn die Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen grundlegend überholt und auch noch neue Fenster eingebaut werden. Das führt ungeachtet des Dreijahreszeitraums zu Herstellungskosten und



nicht zu sofort abziehbaren Instandhaltungskosten. Die Abgrenzung kann im Einzelfall schwierig sein. Es kommt darauf an, dass ein Gewerk vollständig erneuert wird. Die Reparatur an einem der genannten Teilbereiche führt noch nicht zu Herstellungsaufwand. Werden beispielsweise die Fliesen im Bad erneuert, der Elektro-Zählerschrank getauscht oder die Rollläden instandgesetzt, handelt es sich noch um sofort abziehbare Instandhaltungskosten.

Wird innerhalb des Dreijahreszeitraumes die 15- Prozent- Grenze überschritten, so werden die Instandhaltungsaufwendungen als Anschaffungskosten des Gebäudes behandelt. Folge ist, dass statt des steuerlichen Sofortabzugs diese Kosten dann nur noch mit dem Abschreibungssatz des Gebäudes von regelmäßig zwei Prozent jährlich geltend gemacht werden können.

Wurde ein Mehrfamilienhaus bereits vor Erwerb in Eigentumswohnungen geteilt, stellt sich die Frage, ob die 15- Prozent- Grenze dann für alle Eigentumswohnungen zusammen oder nur bezogen auf die jeweilige, einzelne Eigentumswohnung zu bestimmen ist.

Beispiel 4: Der Abgeordnete Andi Macht erwirbt zwei vermietete Eigentumswohnungen, die in einem Haus belegen sind. Früher war das Haus ein Zweifamilienhaus. Der Kaufpreis beträgt je Wohnung 100.000 Euro, davon entfallen jeweils 60.000 Euro auf den Gebäudeteil.

In den ersten drei Jahren nach Erwerb baut Andi in einer Wohnung ein neues Bad für 15.000 Euro ein. Andi rechnet: 15 Prozent aus 120.000 Euro ergibt 18.000, zuzüglich Mehrwertsteuer ergibt 21.420 Euro. Leider ist das falsch, da hier nicht das in Eigentumswohnungen geteilte Gebäude, sondern die einzelne Eigentumswohnung zählt. Daher ist die Grenze zum anschaffungsnahen Aufwand mit 10.710 Euro erreicht. Abgestellt wird hier auf den steuerlichen Gebäudebegriff in Paragraph 7 Absatz 5 des Einkommensteuergesetzes.

Der Autor ist Steuerberater und Rechtsbeistand, Bürstädter Str. 48, 68623 Lampertheim, Telefon: 06206 / 94000, Email schollmaier@schollmaier.de, Internet www.schollmaier.de

Reparaturen nach Hauserwerb

Teil 3/3: Änderung der Vorjahres- Steuerbescheide

Nach Erwerb einer gebrauchten Immobilie dürfen die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen innerhalb von drei Jahren nicht mehr als fünfzehn Prozent der Gebäudeanschaffungskosten betragen, um den steuerlichen Sofortabzug nicht zu verlieren.

In den beiden vorangegangenen Teilen dieses Beitrags wurden diese Einschränkungen nach Erwerb eines Mietshauses dargestellt. Der heutige Beitrag schildert die Gefahr der nachträglichen Änderung der Einkommensteuerbescheide für die Vorjahre.

Von Rudolf Schollmaier

Bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen kann es vorkommen, dass die 15- Prozent- Grenze erst im dritten Jahr nach dem Erwerb der Immobilie überschritten wird. Dabei stellt sich die Frage nach einer Änderung der für die ersten beiden Jahre bereits ergangenen Einkommensteuerbescheide. Die Finanzämter sind angewiesen, in den geschilderten Fällen die Einkommensteuerfestsetzungen der ersten beiden Jahre vorläufig durchzuführen. Dies ist aus einem Hinweis im Steuerbescheid erkennbar. Dann können bei Überschreiten der 15- Prozent- Grenze im dritten Jahr auch noch die Steuerbescheide der beiden vorangegangenen Jahre geändert werden. Nach Auffassung der Finanzverwaltung ist darüber hinaus auch ohne Vorbehaltfestsetzung eine Änderung der Steuerbescheide der Vorjahre möglich.

Beispiel 5: Die Ärztin Dr. Linda Rung erwirbt ein vermietetes, renovierungsbedürftiges Zweifamilienhaus. Der Kaufpreis beträgt 400.000 Euro, davon entfallen 250.000 Euro



auf das Gebäude. In den Einkommensteuererklärungen der ersten beiden Jahre nach Erwerb macht Linda Instandhaltungskosten von jeweils 10.000 Euro geltend. Die Einkommensteuerbescheide dieser Jahre ergehen ohne Vorbehalt. Im dritten Jahr renoviert Linda für insgesamt 30.000 Euro die beiden Bäder. Sie überschreitet damit insgesamt die 15- Prozent- Grenze. Das Finanzamt versagt im dritten Jahr den Sofortabzug als Instandhaltungsaufwand und ändert darüber hinaus auch die Einkommensteuerbescheide der beiden Vorjahre. Dabei werden die Instandhaltungskosten gestrichen und stattdessen als anschaffungsnahe Aufwendungen angesetzt. Linda kann daher ab dem Erstjahr nur noch zwei Prozent aus den getätigten Aufwendungen steuerlich abziehen. Ein herber Verlust für Linda, denn sie muss für die beiden Vorjahre Steuern nachzahlen.

Tip : Beim Erwerb eines zu vermietenden Hauses liegt in der richtigen Durchführung von anschließenden Reparaturmaßnahmen ein Musterbeispiel steuerlichen Gestaltungspotentials. Daher sollte in diesen Fällen möglichst schon vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages steuerlicher Rat eingeholt werden.

Der Autor ist Steuerberater und Rechtsbeistand, Bürstädter Str. 48, 68623 Lampertheim, Telefon: 06206 / 94000, Email schollmaier@schollmaier.de, Internet www.schollmaier.de