

Artikel in der

# Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 21.12.2007

Diplom-Finanzwirt  
**Werner F. Korte**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR  
**Gregor-B. Sprißler**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann  
**Dr. Michael S. Korte**  
Steuerberater

## Vorteil durch Disagio

Steuerabzug bereits für Handwerker-Vorschuss

---

Nach den Veröffentlichungen in der Fachpresse werden zunehmend Altbauten, insbesondere auch in Innenstadtlagen, immer umfangreicher saniert. Dabei kann man oft viel Steuern sparen, wenn hier richtig geplant wird. Gerade jetzt zum Jahresende gilt es für viele Hausbesitzer zu überlegen, ob ggf. Zahlungen noch vor dem Jahresende steuerlich vorteilhaft sind. Ist das Einkommen in diesem Jahr 2007 sehr hoch, so dass die Steuerlast auch in diesem Jahr entsprechend zu Buche schlägt, so sollte der Hausbesitzer überlegen, durch gezielte Aufwendungen noch in diesem Jahr die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu reduzieren, um hierdurch die steuerlichen Progressionsspitzen zu senken.

### Maßgeblich ist Zahlungszeitpunkt

Bei den Immobilieneinkünften kommt es grundsätzlich auf den Zeitpunkt der Zahlung der Ausgaben an. Steuerlich ist zeitlich nicht maßgeblich die wirtschaftliche Zugehörigkeit der Zahlungen. Ist es z. B. auf Grund der Planungen nicht möglich, die Reparatur noch in diesem Jahr durchzuführen, so kann man sich aber einen Steuervorteil für das laufende Jahr dadurch sichern, dass eine Vorschusszahlung im Jahr 2007 auf diese anstehende Reparaturmaßnahme im Jahr 2008 an den Handwerker erfolgt. Dieses ist insbesondere in solchen Fällen steuerlich vorteilhaft, wenn die Einkünfte im Jahr 2007 und damit die Steuerlast im Jahr 2007 höher ist als die im Folgejahr 2008. Durch solch eine gezielte Zahlungsmaßnahme wird im Endeffekt erreicht, dass auf Grund der Absenkung der Steuerprogression die Steuerbelastung insgesamt deutlich abnimmt.

### Steuervorteil durch Stundungsvereinbarung mit dem Handwerker

Liegt aber ein Fall vor, bei dem der Hausbesitzer keinerlei Kosten mehr im Jahr 2007 gebrauchen kann, weil beispielsweise die vorläufige Einkünfteermittlung ergibt, dass beispielsweise ohnehin die Steuerlast 0,00 € ist, bleibt zu überlegen, ob weitere Kostenzahlungen für die Immobilie in das nächste Jahr verlagert werden können. Liegen jetzt zum Jahresende unbezahlte Rechnungen von Handwerkern vor, kann es in solchen Fällen dann steuerlich vorteilhaft sein, mit ihnen zu vereinbaren, dass die Überweisung erst im nächsten Jahr erfolgt.

### Finanzierungen mit Damnum

Steht bei einem Immobilieneigentümer jetzt zum Jahresende eine neue Zinsfestschreibung an, so kann es interessant sein, mit der Bank ein Disagio zu vereinbaren. Dieses ist insbesondere dann vorteilhaft, wenn auf Grund hoher Einkünfte das Interesse vorhanden ist, eine entsprechende zusätzliche Einkommensminderung noch im Jahr 2007 zu erreichen. Die Finanzämter achten hier auf die Marktüblichkeit der Vereinbarungen. Diese ist dann gegeben, wenn bei einer mindestens fünfjährigen Zinsbindung das Disagio nicht mehr als 5 % der Darlehenssumme beträgt. Sollte der Betrag 5 % übersteigen, so geht der angestrebte Steuerspareffekt verloren, denn dann akzeptieren die Finanzämter keinen Sofortabzug in einem Jahr, vielmehr muss das Disagio auf den Zeitraum der Zinsfestschreibung verteilt werden.

### Liquiditätsvorteil durch Steuerersparnis

Durch ein Damnum ergibt sich unter dem Strich auch ein Liquiditätsvorteil, weil von dem Darlehen der Disagio-Betrag einbehalten wird. Liquiditätsmäßig gesehen wird also das Disagio letztlich mitfinanziert und nicht gesondert bezahlt, so dass der Steuervorteil letztlich von dem Disagio bei einem Höchststeuersatz von rund 50 % doch schon zu einer spürbaren Verbesserung der Liquidität führt.

Stand Dezember /2007

Alle Angaben ohne Gewähr  
Copyright © 2005 Korte & Partner