

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 01.06.2007

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Dr. Michael S. Korte
Steuerberater

15-Prozent-Falle droht bei Reparaturen

Kurz nach Hauskauf gelten Besonderheiten / Gestaltungsspielräume
Beim anschaffungsnahen Aufwand

Der Bundesfinanzhof hatte im Jahr 2001 eine Regelung der Finanzverwaltung in den Einkommensteuer-Richtlinien für rechtswidrig gehalten, wonach das Überschreiten der sogenannten 15 %-Grenze grundsätzlich immer zu anschaffungsnahem Herstellungsaufwand führte. Wurde in den ersten drei Jahren nach Erwerb eines Hauses mehr als 15 % vom Kaufpreis des Gebäudes für Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen ausgegeben, so akzeptierte die Finanzverwaltung in keinem Fall mehr einen Sofortabzug dieser hohen Reparaturkosten. In vielen Fällen ging dann leider der fest einkalkulierte Steuervorteil verloren, weil sich ja nur die magere Abschreibung steuerlich überhaupt noch auswirkte.

Regierung befürchtete Steuerausfälle

Weil diese Verwaltungs-Regelung der Finanzämter vom Bundesfinanzhof aber beanstandet wurde, drohten jetzt Einbußen in den ohnehin schwachen Staatskassen. Die Politiker griffen deswegen ganz tief in die Trickkiste und schufen einfach ab 01.01.2004 eine verbindliche gesetzliche Bestimmung als Ersatz für diese traditionelle 15 %-Verwaltungs-Regelung. Dadurch ist diese 15 %-Grenze (= Rechnungsbeträge netto ohne Mehrwertsteuer!) jetzt gesetzlich und damit sehr starr geregelt worden. Will man ein frisch erworbenes Gebäude sofort umfangreich sanieren, so sollte man aber durch geschickte Gestaltungen unbedingt versuchen, dass diese harte 15 %-Falle nicht zuschnappt. Die Fristberechnung erfolgt dabei taggenau und nicht jahreweise. Wurde das Haus im März 2004 gekauft, so zählen Reparaturen ab April 2007 für die Berechnung der 15 %-Grenze nicht mehr mit. Hierbei kommt es nicht auf den Zeitpunkt der Bezahlung der jeweiligen Reparaturrechnung an, entscheidend ist der Zeitpunkt der Baumaßnahme. In den ersten drei Jahren nach Erwerb des Objekts werden alle Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich zusammengerechnet. Nicht mitgerechnet werden dabei aber Kosten für sogenannte Erweiterungen, weil diese ohnehin immer steuerlich den Herstellungskosten zuzuordnen sind. Außerdem scheiden bei der Ermittlung der gefürchteten 15 %-Marke auch die jährlich üblicherweise anfallenden laufenden Instandsetzungskosten aus.

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Dr. Michael S. Korte
Steuerberater

Kaufpreis nur für Gebäude maßgeblich

Die Grenze von 15 % berechnet sich vom Kaufpreis nur für das Gebäude. Wurde, wie allgemein üblich, im Kaufvertrag nur ein einheitlicher Gesamtkaufpreis festgelegt, so gilt es jetzt durch Berechnungen, Gutachten o. ä. den anteiligen Wert für den Grund und Boden herauszurechnen und abzuziehen. Gelingt es hier, einen möglichst hohen Gebäudepreis beim Finanzamt durchzusetzen, so steigen im entsprechenden Verhältnis auch die höchstmöglich sofort als Reparaturkosten abzugsfähigen Aufwendungen. Wurde aber ein Wohngebäude z. B. mit einer nicht mehr funktionstüchtigen Heizung erworben, so gehören diese Kosten für die neue Heizung in einem solchen Fall ohnehin zu den steuerlichen Anschaffungskosten. Dieses kann aber dann sehr vorteilhaft sein, wenn man durch Herausrechnen dieser Kosten für den Ersatz der Heizung erreicht, dass die dann noch verbleibenden restlichen Reparaturkosten die 15 %-Grenze nicht mehr überschreiten. Aus Beweisgründen sollte man sich aber rechtzeitig durch den Heizungsbauer bestätigen lassen, dass die Heizung nicht mehr funktionstüchtig war. Es gibt also eine Reihe von Möglichkeiten, an der Stellschraube 15 %-Grenze zulässigerweise wirksam zu drehen. Dabei erscheint es wichtig zu sein, rechtzeitig zu planen und zu rechnen, wobei als letzte Möglichkeit wohl auch immer noch bleibt, bestimmte Baumaßnahmen erst später durchzuführen, wenn die 3-Jahresfrist eben nicht mehr gilt.

Stand Mai / 2007

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner