

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 06.02.2004

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Michael S. Korte
Steuerberater

Aufteilung der Modernisierungskosten

Bautechnisches Ineinandergreifen verhindert steuerlichen Sofortabzug

Bei Generalüberholungen von Altbauten werden die Kosten von den Finanzämtern kritisch dahingehend überprüft, ob alle Aufwendungen steuerlich im Jahr der Zahlung als Erhaltungsaufwendungen voll steuerwirksam abgezogen werden können, eine Aufteilung der Kosten vorzunehmen ist oder wegen eines sachlichen Zusammenhangs mit anderen Herstellungsarbeiten insgesamt Herstellungsaufwand vorliegt.

Bautechnisches Ineinandergreifen verhindert Sofortabzug

Wenn die Abflussleitungen in einem Mietwohnhaus erneuert werden, kann der Hausbesitzer die Kosten sofort steuerlich in voller Höhe als Werbungskosten geltend machen. Anders sieht es aber aus, wenn in einem Wohnhaus erstmalig Badezimmer eingebaut werden und aus diesem Grund größere Abwasserleitungen verlegt werden müssen. Hier hat die steuerliche Rechtsprechung ein bautechnisches Ineinandergreifen gesehen und ordnet alle Kosten, auch die Kosten für die Erneuerung der Abwasserleitungen, als Herstellungsaufwand ein. Hierzu zählen selbst die Aufwendungen für das Verputzen der Leitungsschlitze in den anderen Etagen, obwohl hier keine neuen Bäder eingebaut wurden.

Aufteilung bei fehlendem Zusammenhang möglich

Die Steuergerichte lassen aber immer dann eine Aufteilung in Erhaltungs- und Herstellungsaufwand zu, wenn ein solches bautechnisches Ineinandergreifen nicht vorliegt.

Wird eine Dachgaube neu aufgesetzt und vergrößert sich hierdurch die Wohnfläche, können die Kosten hierfür nicht sofort als Werbungskosten abgezogen werden, weil die Rechtsprechung in solchen Fällen Herstellungsaufwand annimmt. Wenn zeitgleich das ganze Dach neu eingedeckt wird, so sind die Kosten für diese Reparatur sofort abzugsfähig. Die Steuergerichte sehen dabei keinen bautechnischen Zusammenhang zwischen der Errichtung der Dachgaube und der Neueindeckung des schadhaften Daches. Der zeitliche Zusammenhang ist hierbei nicht schädlich.

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Michael S. Korte
Steuerberater

Wird die Nutzfläche eines Hauses erweitert und werden dabei auch neue Fenster eingebaut, so gehören diese Kosten zu den Herstellungskosten. Werden zur gleichen Zeit auch die übrigen Einfachglasfenster des Hauses durch Isolierfenster ersetzt, so sind diese Kosten sofort abzugsfähige Werbungskosten, weil kein technischer Zusammenhang besteht.

Weil der Steuervorteil bei größeren Modernisierungskosten oft ein wichtiger Bestandteil bei der Finanzierung darstellt, sollten alle Baumaßnahmen vor Beginn dahingehend überprüft werden, ob die Rechtsprechung und der aktuelle Erlass des Finanzministers einen Sofortabzug zulassen oder der Steuervorteil drastisch dahinschmilzt, weil das Finanzamt einen bautechnischen Zusammenhang sieht.

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2004 Korte & Partner