

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 05.05.2006

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Dr. Michael S. Korte
Steuerberater

Finanzamt prüft Grenze gebäudebezogen

Bayerischer Minister zeigt Herz für Hauskäufer

Wird ein heruntergewirtschaftetes Mehrfamilienhaus erworben und anschließend in den ersten drei Jahren erheblich renoviert, so sind die Aufwendungen jedenfalls dann nicht als Werbungskosten sofort voll abzugsfähig, wenn die Kosten mehr als 15 % der Anschaffungskosten für das Gebäude ausmachen. Die Finanzämter sprechen in solchen Fällen von anschaffungsnahem Aufwand, der nur zusammen mit den Anschaffungskosten abgeschrieben werden darf. Hat das Zweifamilienhaus 500.000,00 € gekostet und entfällt davon z. B. 400.000,00 € auf das Gebäude, so liegt die magische Grenze bei 15 % = 60.000,00 €. Will man den sofortigen Werbungskostenabzug erreichen, kann das nur gelingen, wenn die Renovierungskosten 60.000,00 € in den ersten drei Jahren nicht übersteigen.

15 %-Grenze ist gebäudebezogen

Der bayerische Finanzminister hat jetzt in einem Erlass verbindlich für die Finanzverwaltung festgestellt, dass diese 15 %-Grenze sich jeweils auf das ganze Gebäude bezieht. Wird bei einem Zweifamilienhaus eine Wohnung selbstgenutzt und die andere Wohnung vermietet, so können bei dem o. g. 400.000,00 € Objekt die Renovierungskosten für die vermietete Wohnung trotzdem bis zur Höhe von 60.000,00 € - 15 % von 400.000,00 € - sofort voll als Werbungskosten abgezogen werden. Der sofortige Steuervorteil ist bei sofort abzugsfähigen Werbungskosten sehr viel höher als wenn sich nur der Abschreibungsbetrag erhöht. Bei einer Ertragsteuerbelastung von 50 % gibt es im Beispielsfall eine stattliche Steuererstattung von 30.000,00 € während sich bei einem anschaffungsnahen Aufwand nur eine Steuerersparnis in Höhe der 2 %-igen Abschreibung von 60.000,00 € ergibt. Das sind also bei 1.200,00 € ganze 600,00 € jährlich, somit bedeutet das schon einen deutlich spürbaren Unterschied in der Liquiditätsbelastung bei der Finanzierung einer solchen Großreparatur.

Nachteile bei Sondereigentum

Wurde aber in einem solchen Fall für diese beiden Wohnungen vor dem Erwerb Sondereigentum gebildet, so bezieht sich die 15 %-Grenze dann natürlich nur jeweils auf die einzelne Eigentumswohnung. Wird dann auch nur die vermietete Wohnung renoviert, so sind die Renovierungskosten in den ersten drei Jahren auch nur bis 30.000,00 € (= 15 % von 200.000,00 €) sofort voll absetzbar. (AZ.: Erlass Bayerisches Landesamt für Steuern – S 2211 – 3 St32/St33)

Stand Mai /2006

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner