

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 21.01.2005

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Michael S. Korte
Steuerberater

Gebremstes Absetzen von Kosten

Reparaturen: Steueränderungsgesetz regelt anschaffungsnahen Aufwand

Angesichts leerer Haushaltskassen war es dem Bundesfinanzminister ein Dorn im Auge, dass Immobilienerwerber hergehen konnten, die neu erworbenen Immobilien umfangreich zu modernisieren und auf Grund der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes, gleichgültig wie hoch der Aufwand ist, diese Kosten steuerlich sofort wirksam abzusetzen und so zu riesigen Steuereinsparungen zu kommen (Grundsatzentscheidungen des BFH vom 12. September 2001, Aktenzeichen: IX R 39/97 und IX R 52/00;).

Weil diese Rechtsprechungen sich so gar nicht vertrugen mit den maroden Haushaltskassen, blieb dem Finanzminister nur die Möglichkeit, sich in der Weise über die Entscheidungen der obersten Finanzrichter hinwegzusetzen, in dem er die vorher von ihm gewünschte und praktizierte 15%-Regelung einfach gesetzlich verankert hat. Dieses hat er mit dem Steueränderungsgesetz für das Jahr 2003 umgesetzt.

Damit sind die Steuersparmodelle einiger Bauherren gestoppt. Nunmehr ist geregelt, dass 15 % der Anschaffungskosten in den ersten 3 Jahren jedenfalls nicht überschritten werden dürfen, ansonsten ist ein sofortiger Abzug der Modernisierungskosten als Werbungskosten nicht möglich.

Maßgeblich ist Zeitpunkt der Baugenehmigung

Inzwischen gibt es zu dieser gesetzlichen Änderung auch Verwaltungsanweisungen (Schreiben des BMF vom 18.07.2003, Bundessteuerblatt 2003 I S. 386) und auch schon umfangreiche Steuerkommentarurmeinungen. Diskussionen gab es in der Vergangenheit darüber, welche Reparaturmaßnahmen direkt anschließend an Immobilienerwerbe unter diese gesetzliche Neuregelung fallen. Wenn für die Baumaßnahme eine Baugenehmigung erforderlich ist oder Bauunterlagen einzureichen sind, gilt der Zeitpunkt als Baubeginn, in dem der Bauantrag gestellt bzw. die Bauunterlagen eingereicht wurden. In den übrigen Fällen wird der tatsächliche Baubeginn (Lieferung des Baumaterials, etc.) maßgeblich sein (= Zeitpunkt, in dem der Bauherr seine Entscheidung zu bauen für sich bindend und unwiderruflich nach außen erkennbar gemacht hat). Die gesetzliche Einschränkung für diese Modernisierungsmaßnahmen gilt nämlich für alle Baumaßnahmen, mit denen nach dem 31.12.2003 begonnen wurde.

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Michael S. Korte
Steuerberater

Zweifelsfragen bei Nichtüberschreitung der 15% Grenze

Wenn umfangreiche Modernisierungen und Reparaturen innerhalb der ersten 3 Jahre vorgenommen wurden und diese Aufwendungen aber nicht mehr als 15 % der Anschaffungskosten des neu erworbenen Gebäudes betragen, stellt sich die Frage, ob dann in jedem Falle sofort abzugsfähiger Reparaturaufwand vorliegt. Dieses ist nach herrschender Literaturmeinung nicht der Fall, denn auch wenn die 15 % Grenze nicht erreicht worden ist, muss eine grundsätzliche Prüfung stattfinden, ob eine so genannte Standardverbesserung vorliegt und aus diesen Gründen kein Reparaturaufwand mehr vorliegt, sondern steuerlich die Zuordnung zu den Herstellungskosten vorzunehmen ist.

Die Auswirkungen sind gravierend, denn es macht schon einen Unterschied aus, ob bei 100.000 € Reparaturkosten und bei einem angenommenen Höchststeuersatz in einem Jahr von 50 % = ca. 50.000 € Steuerersparnis erreicht werden, so dass letztlich nur 50.000 € Reparaturkosten selbst wirtschaftlich zu tragen sind oder ob eine läppische Abschreibung = 2 % von 100.000 € = 2.000 € und die Steuerersparnis somit nur 1.000 € beträgt, wobei letztlich dann 99.000 € Reparaturkosten wirtschaftlich zu tragen bleiben. In diesem Zusammenhang soll noch einmal darauf hingewiesen werden, dass unabhängig von der 15 % Grenze grundsätzlich Erweiterungskosten stets zu den Herstellungskosten gehören und bei der Prüfung der 15 %- Grenze, die jährlich üblicherweise anfallenden Erhaltungsaufwendungen (z. B. Schönheitsreparaturen) bei der Berechnung der 15% Grenze nicht einbezogen werden.

Letztlich sollte in allen Fällen bei größeren Immobilien für Modernisierungskosten vorher ein Plan erstellt werden in Abstimmung mit den gesetzlichen Neuregelungen, um einen optimalen Steuervorteil zu erreichen. Durch eine gute Planung kann doch erreicht werden, dass wirksame Steuerersparnisse auch tatsächlich erreicht werden. Leider ist der reine Gesetzestext alleine wieder nicht so klar. Wie bei vielen anderen steuerlichen Bestimmungen sollte man auch bei diesem Problemkreis die Verwaltungsmeinungen laut Ministererlass berücksichtigen.

Stand Januar/ 2005

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner