

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 10.08.2007

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Dr. Michael S. Korte
Steuerberater

Gemischt genutzte Häuser

Streit um Absetzbarkeit von Sanierungskosten

Wird in einem Zweifamilienhaus eine Wohnung selbstgenutzt und die zweite Wohnung vermietet, so sind auch nur die anteiligen, auf den vermieteten Teil entfallenden Hauskosten, als Werbungskosten steuerlich abzugsfähig. Wird z. B. die Hälfte des Hauses vermietet, so sind auch nur 50 % der Kosten zum Abzug zugelassen. In der Praxis bereitet aber die Zuordnung der Kosten oft Kopfzerbrechen. Wird der Wasserkran in einer vermieteten Wohnung erneuert, so kann hier natürlich zweifelsfrei eine direkte Zuordnung erfolgen mit dem Ergebnis, dass die gesamte Reparaturrechnung steuerwirksam voll abzugsfähig ist.

Dachreparaturen nur anteilig abzugsfähig

Wird das gesamte Dach eines solchen Zweifamilienhauses erneuert, so muss aber eine Aufteilung erfolgen; das heißt es können nur 50 % abgezogen werden. Wie sieht es aber bei Fassadenbekleidungen aus? Das Finanzgericht Niedersachsen zeigte sich jetzt in einem solchen Fall sehr großzügig. Der Eigentümer hatte im Giebelbereich der vermieteten Dachgeschosswohnung für rund 15.000,00 DM eine Fassadenverkleidung bzw. die Verlängerung des Dachüberstandes anbringen lassen.

Richter akzeptieren 100 % Kostenabzug

Die Richter akzeptierten in diesem Streitfall den vollen Rechnungsbetrag als Werbungskosten. Nach Ansicht der Richter werde die Funktion der bisherigen Hauswand lediglich in vergleichbarer Weise ersetzt. Außerdem rechneten die Richter die neue Giebelverkleidung ausschließlich der vermieteten Wohnung zu, weil nicht ersichtlich ist, inwiefern der verbesserte Lärm- und Wärmeschutz der Obergeschosswohnung auch dem Erdgeschoss zu Gute kommen sollte.

Wegen grundsätzlicher Bedeutung des Falles wurde die Revision beim Bundesfinanzhof zugelassen. Bleibt abzuwarten, ob die Bundesrichter die Großzügigkeit der Richter aus Niedersachsen teilen werden. In gleichgelagerten Fällen sollte man jedenfalls Einspruch erheben und ein Ruhen des Verfahrens beantragen bis zur endgültigen Entscheidung des Bundesfinanzhofes. (AZ.: FG Niedersachsen – 14 K 210/02; Bundesfinanzhof – IX R 43/06)

Stand August/ 2007

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner