

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 14.05.2004

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Michael S. Korte
Steuerberater

Großreparaturen am eigenen Haus

Steuern: Bestimmungen zu Lastenverteilung in den Vertrag aufnehmen

Wenn bei einem Mietwohnhaus Großreparaturen, wie z. B. eine Neueindeckung des Daches, anstehen, so besteht natürlich auch ein großes Interesse daran, möglichst hohe Steuervorteile durch die Absetzung der Kosten zu erreichen. Die Steuergesetze haben aber auch hier gleich mehrere Fallstricke gelegt.

Vorsicht bei Nießbrauch

Haben die Eltern schon zu Lebzeiten das Mietwohnhaus auf ihr Kind übertragen und sich ein lebenslangliches Nießbrauchsrecht vorbehalten, so stellt sich die Frage, ob das Kind als Eigentümer die Kosten für solche außergewöhnlichen Reparaturen zu tragen hat oder die Eltern, denen ja auf Grund des Nießbrauchsvorbehalts alle Mieteinnahmen zufließen. Dabei ist grundsätzlich festzustellen, dass nach den gesetzlichen Vorschriften im Bürgerlichen Gesetzbuch der Eigentümer die öffentlichen Lasten, die Tilgungsaufwendungen für Hypotheken und die Kosten für außergewöhnliche Ausbesserungen zu tragen hat. Wenn also im Vertrag Bezug auf diese gesetzlichen Bestimmungen genommen wird, so hat der Eigentümer, also das Kind, die Kosten für z. B. die Dachneueindeckung zu tragen. Dieses ist natürlich steuerlich die denkbar ungünstigste Regelung, denn das Kind kann mangels Mieteinnahmen überhaupt keine Hausausgaben steuerwirksam geltend machen, die Kosten gehen steuerlich voll ins Leere.

Deshalb ist in solchen Fällen unbedingt zu empfehlen, dass die Eltern als Nießbraucher entgegen den gesetzlichen Bestimmungen die volle Lastentragung übernehmen einschließlich der Kosten für solche Großreparaturen. Wenn eine solche Bestimmung im Vertrag aufgenommen wurde, ist sichergestellt, dass alle Kosten einschließlich Großreparaturen sich voll bei den Eltern als Nießbraucher steuerlich auswirken. Gleiches gilt für Zins- und Tilgungszahlungen.

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Michael S. Korte
Steuerberater

Änderungen ab 2004

Die Regierung hat ab 2004 die früher schon einmal praktizierte Regelung wieder eingeführt, dass Kosten für Großreparaturen wieder auf 2 bis 5 Jahre verteilt werden können. Werden Großreparaturen in den ersten drei Jahren nach Erwerb des Hauses durchgeführt, so hat der Gesetzgeber ab 2004 hier Einschränkungen gesetzlich eingeführt. Machen diese Kosten mehr als 15 % des Gebäudewertes aus, so geht die Sofortabzugsfähigkeit verloren und es gibt nur die magere jährliche Abschreibung.

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2004 Korte & Partner