

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 31.03.2006

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Dr. Michael S. Korte
Steuerberater

Kosten für die Renovierung absetzen

Steuer: Reparaturen an vermieteten Häusern können geltend gemacht werden

Laufende Instandhaltungskosten sind bei der steuerlichen Einkünfteberechnung für ein vermietetes Haus sofort als Werbungskosten abziehbar, wenn diese Aufwendungen dazu dienen, das Gebäude in seinem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten und die Art des Gebäudes nicht verändert wird. Die Finanzämter geben den Hauseigentümern dabei ein Wahlrecht, diese Kosten im gleichen Jahr sofort voll abzusetzen oder sie auf einen Zeitraum von 2-5 Jahren je nach Einkommenslage zu verteilen. Wird innerhalb dieses Zeitraumes die Immobilie verkauft, so kann der nicht verbrauchte Teil im letzten Jahr voll abgesetzt werden.

Eine solche Verteilung kann sich lohnen, wenn z. B. beim Sofortabzug der volle Steuereffekt nicht erreicht würde, weil Sonderausgaben und außergewöhnliche Belastungen ansonsten verpuffen würden.

Kein Sofortabzug bei nachträglichen Herstellungskosten

Kein sofort steuerlich abzugsfähiger Erhaltungsaufwand liegt vor, wenn etwas bisher nicht Vorhandenes geschaffen wird, z. B. durch Aufstockung, Anbau oder Vergrößerung. In solchen Fällen liegen keine sofort abzugsfähigen Werbungskosten vor, sondern Herstellungskosten, so dass sich nur die Abschreibungsbeträge erhöhen.

Anschaffungsnaher Aufwand erhöht auch nur Abschreibung

Wenn ein stark instandhaltungsbedürftiges Gebäude preisgünstig erworben und anschließend erneuert wird, akzeptiert das Finanzamt in der Regel keinen sofort abzugsfähigen Reparaturaufwand. Solche Kosten erhöhen lediglich die steuerlichen Anschaffungskosten und werden nur entsprechend mit diesen abgeschrieben. Ein solcher anschaffungsnaher Aufwand liegt vor bei Aufwendungen innerhalb von drei Jahren nach dem Kauf, wenn die Aufwendungen 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen. Nach Ablauf dieser 3-Jahres-Frist sind nur noch dann Anschaffungskosten anzunehmen, wenn eine wesentliche Gebäudeverbesserung vorliegt.

Stand März/ 2006

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner