

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 24.06.2005

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Michael S. Korte
Steuerberater

Neue Fallstricke für Hausbesitzer

Steuern: Sofortiges Absetzen größerer Vorauszahlungen wird eingeschränkt

Wie in Berlin jeweils die einzelnen neuen Steuergesetze bezeichnet werden, ist schon teilweise im Einzelfall recht kurios. Ein Beispiel aus jüngster Zeit: „Das Gesetz zur Umsetzung von EU-Richtlinien in nationales Steuerrecht und zur Änderung weiterer Vorschriften“. Der Titel als solches lässt ja noch nichts Schlimmes vermuten, doch sieht dieses beim Inhalt schon ganz anders aus.

Nach Meinung der rot-grünen Regierung wird es künftig nicht mehr möglich sein, größere Vorauszahlungen etwa auf die Erbpacht, auf Kosten für einen Kreditvertrag oder ein Nießbrauchsrecht steuerlich sofort abzusetzen. Hierdurch schwinden die Aussichten auf schnelle Vorteile beim Kauf einer Immobilie. Wird mit der Bank ein entsprechendes Disagio vereinbart, dann soll dieses steuerlich nur noch dann akzeptiert werden, wenn die Zinsbindungsfrist maximal 5 Jahre läuft. Wer sich mit einem 10-Jahresvertrag günstige Zinsen künftig sichern will, muss auf die Steuerersparnis durch das Disagio verzichten. Der Gesetzgeber will mit solchen Neuregelungen zwar in erster Linie Steuersparmodelle verhindern, doch letztlich betroffen ist auch der einzelne einfache Hausbesitzer. Unklarheiten bei der Anwendung des neuen Gesetzes hat die Verwaltung mit einem neuen Erlass vom 05.04.2005 geregelt (BStBl 2005 I 617). Für ein Disagio, das bis zum 31.12.2005 abfließt, gelten die bisherigen oben dargestellten Regeln weiter.

Kontinuierliche Verschlechterung der Steuerregeln für Immobilien

In Berlin ist als klarer Trend erkennbar, kontinuierlich werden die Steuerregeln für Immobilien nach und nach verschlechtert. So ist die Abschreibung gemindert worden, Modernisierungsmaßnahmen werden nur erschwert steuerlich begünstigt, Vermietungen an Angehörige sind nur noch eingeschränkt möglich und beim Abzug von Vorsteuern gibt es auch Daumenschrauben aus Berlin. Hausbesitzer sehen sich daher in 2004 mit einer Reihe von Kürzungen und Restriktionen konfrontiert.

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Michael S. Korte
Steuerberater

Schwierigere Modernisierung

Ab 2004 gilt: Ausgaben, die in den ersten 3 Jahren nach dem Kauf anfallen und mehr als 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes ausmachen, können nicht mehr als Reparaturkosten in einem Jahr sofort voll abgezogen werden. Wird diese Grenze auch nur geringfügig überschritten, so gibt es nur noch eine bescheidene kleine Abschreibung für den erheblichen Reparaturaufwand. Bei dieser 15%-Grenze ist zu beachten, dass hier nicht der gesamte Kaufpreis des Gebäudes einschließlich Grund und Boden zählt, sondern nur die eigentlichen Gebäudekosten. Hier sollte man bei der Aufteilung des Grund und Bodens und des Gebäudes Wert darauf legen, dass es ein für den Steuerzahler möglichst günstiges Verhältnis zu Gunsten des Gebäudewertes gibt. Bei den Sanierungskosten ist außerdem darauf zu achten, dass hier die Nettopreise maßgebend sind und die Umsatzsteuer außen vor bleibt. Bei dieser Berechnung der 15%-Grenze gilt auch, dass z. B. Kosten für die Erweiterung eines Gebäudes, etwa den Ausbau des Daches usw., nicht hinzugezählt werden, ebenso wie die jährlich üblicherweise anfallenden Erhaltungsarbeiten. Hierbei ist es nach Auffassung der Oberfinanzdirektion Düsseldorf so, dass Kosten für Anstreichen und Tapezieren den üblicherweise anfallenden Ausgaben zuzuordnen sind. Bei der OFD München ist man insofern aber wohl anderer Meinung. Es bleibt abzuwarten, welche Verwaltungsauffassung sich durchsetzen wird.

Rechtsprechung künftig maßgeblich

Verwirrend ist die Lage auch in den Fällen, bei denen im Haus eine Wohnung eigen genutzt wird. Bekanntlich gehen die Aufwendungen für die eigene Wohnung steuerlich ins Leere. Bei der Berechnung der 15%-Grenze ist man sich aber nicht im Klaren, ob die Aufwendungen für die eigen genutzte Wohnung auch einzubeziehen sind. Hier haben die einzelnen Oberfinanzdirektionen unterschiedliche Auffassungen, sodass wohl abzuwarten bleibt, wie sich hier die Rechtsprechung entwickeln wird.

Stand Juni/ 2005

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner