

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 05.11.2004

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Michael S. Korte
Steuerberater

Schuldzinsenabzug bei Immobilien

Steuern: Bei Aufwendungen für die Anschaffung wird das Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen berücksichtigt

In den Jahren 1998, 2002 und 2003 hat der Bundesfinanzhof zum Abzug von Schuldzinsen bei Darlehen für die Anschaffung oder Herstellung eines teilweise vermieteten und teilweise selbst genutzten Gebäudes Stellung bezogen.

Nunmehr hat der Bundesfinanzminister im April dieses Jahres in einem Erlass geregelt, wie diese neue Rechtsprechung in der Praxis von der Finanzverwaltung umgesetzt werden kann.

Ein Hausbesitzer, der ein teilweise vermietetes und teilweise selbst genutztes Gebäude zum Teil mit Eigenmitteln und zum anderen Teil mit Fremdmitteln finanziert, kann Darlehenszinsen als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehen, soweit er die Darlehensmittel tatsächlich zur Finanzierung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des vermieteten Gebäudeteils verwendet.

Aufteilung vornehmen im Kaufvertrag

Wird ein Haus gekauft, so bietet es sich an, dass im notariellen Kaufvertrag schon eine Aufteilung für den selbst genutzten und für den vermieteten Teil vorgenommen wird. Diese Aufteilung wird auch steuerlich akzeptiert, soweit die Aufteilung nicht zu einer unangemessenen wertmäßigen Berücksichtigung der einzelnen Gebäudeteile führt.

Wenn in dem Kaufvertrag nichts gesagt ist, so erfolgt eine Aufteilung der Anschaffungskosten nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen.

Wenn kein fertiges Haus gekauft wird, sondern ein Gebäude selbst errichtet wird, so gilt Folgendes: In Rechnung gestellte Entgelte für Lieferungen und Leistungen, die ausschließlich einen bestimmten Gebäudeteil betreffen (z. B. Aufwendungen für Bodenbelege, Malerarbeiten oder Sanitärinstallationen in einer einzelnen Wohnung), sind diesem Gebäudeteil gesondert zuzuordnen. Diese Aufwendungen müssen entweder durch den Unternehmer gesondert abgerechnet oder durch den Bauherren durch Aufstellungen gesondert aufgeteilt und ausgewiesen werden, so lautet die Auffassung des Bundesfinanzministers.

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Michael S. Korte
Steuerberater

Verhältnis: Wohn- und Nutzflächen

Kosten, die das gesamte Gebäude betreffen (z. B. Aufwendungen für den Aushub der Baugrube, den Rohbau, die Dacheindeckung, den Außenanstrich) sind den einzelnen Gebäudeteilen nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzungsflächen anteilig zuzuordnen.

Dies gilt auch, wenn der Steuerpflichtige Kosten für die Errichtung des gesamten Gebäudes einheitlich abgerechnet hat, ohne die auf die jeweiligen Gebäudeteile entfallenen Kosten gesondert auszuweisen.

Im Falle des Erwerbes oder auch der Errichtung eines Gebäudes können bei der richtigen Gestaltung steuerlich erhebliche Vorteile erlangt werden. So sollte man bei Rechnungslegung und bei den Kaufverträgen schon auf die steuerliche Zuordnung achten. Ziel wird es immer sein, die Eigenmittel dem selbst genutzten Teil in möglichst großer Höhe zuzuordnen, weil hier die Zinsen steuerlich nicht abzugsfähig sind, während die Zinsen für den vermieteten Teil voll steuerwirksam geltend gemacht werden können.

Wenn also die Baukosten für den vermieteten Teil möglichst hoch sind und die Darlehensmittel gezielt auch dem vermieteten Teil direkt zugeordnet werden können, ergibt sich der optimale Steuervorteil.

Deshalb gilt es hier, zunächst die Baukosten für die vermieteten Teile möglichst hoch zu halten und letzten Endes auch die Finanzierungsmittel hier gezielt einzusetzen.

Grundsätze gelten auch für Arbeitszimmer

In diesem Zusammenhang wird es vom Bundesfinanzminister akzeptiert, wenn im Falle der Anschaffung die Kaufpreise auf ein Notaranderkonto gezahlt werden und der Notar den gesamten Kaufpreis vom Notaranderkonto auskehrt. Des Weiteren wird in dem Erlass vom Ministerium darauf hingewiesen, dass dann keine optimale günstige Zuordnung möglich ist, wenn keine getrennten Finanzierungen der unterschiedlichen Bauteile vorgenommen werden.

Dann wird vom Minister nur akzeptiert, dass eine Aufteilung der Schuldzinsen nach dem Verhältnis der Baukosten der einzelnen Gebäudeanteile im Schätzungswege vorgenommen wird.

Ausdrücklich wird vom Finanzminister darauf hingewiesen, dass diese im Erlass niedergelegten Grundsätze auch für ein vom Steuerpflichtigen beruflich genutztes häusliches Arbeitszimmer anwendbar sind, weil dieses auch als selbstständiger Gebäudeteil steuerlich zu behandeln ist.

Stand 11/ 2004

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Michael S. Korte
Steuerberater