Steueroptimale Reparaturen

Einkommensteuer: Verteilung von Erhaltungsaufwendungen/ Teil 2

Von Rudolf Schollmaier

Im ersten Teil dieses Beitrags wurde berichtet, dass größere Reparaturen an vermieteten Wohneinheiten und Häusern auf bis zu fünf Jahre verteilt werden können. Dies macht dann Sinn, wenn bei voller Geltendmachung im Zahlungsjahr das steuerliche Existenzminimum, auch als Grundfreibetrag bezeichnet, zuzüglich der Sonderausgaben des Jahres unterschritten wäre. Denn dann würde ein Teil der Aufwendungen steuerlich verpuffen. Darüber hinaus ist es sinnvoll, eine steuerliche Berg- und Talfahrt möglichst zu vermeiden, weil dadurch die Einkommensteuerprogression zusätzliche Steuerbeträge verschlingt.

Nun kommt es vor, dass ein vermietetes Grundstück, bei dem Reparaturen in den Vorjahren angefallen waren und die nach dem vorstehend beschriebenen Wahlrecht verteilt wurden, auf einen neuen Eigentümer übertragen wird. Man stelle sich nur die unentgeltliche Übertragung auf den Sohn oder die Tochter im Wege der vorweggenommenen Erbfolge (Schenkung) vor.

Beispiel: Mutter Wilma Ruhe lässt in ihr vermietetes Zweifamilienhaus neue Fenster für 24.000 Euro einbauen. Diesen Betrag verteilt sie in ihrer Einkommensteuererklärung gem. Paragraf 82 b der Einkommensteuer- Durchführungsverordnung auf 3 Jahre. Nach Ablauf von zwei Jahren überträgt sie das Haus auf Ihren Sohn Fiete. Den noch nicht verbrauchten

Teilbetrag von 8.000 Euro macht Fiete in seiner Einkommensteuererklärung als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung geltend. Das Finanzamt lehnt das überraschenderweise ab. Nach erfolglosem Einspruch landet der Fall beim Finanzgericht. In einem ähnlichen Fall entschied das Finanzgericht Münster mit Urteil vom 15.04.2016 (Az. K 422/15E) zu Ungunsten des Klägers. Zur Begründung weist das Finanzgericht darauf hin, dass es sich bei der Schenkung des Grundstücks an den Sohn um einen Fall der Einzelrechtsnachfolge handele und daher für diesen Fall eine Fortführung der von der Mutter begonnenen Verteilung in Paragraf 82 b der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung nicht vorgesehen sei. Anders wäre zu entscheiden, wenn es sich um eine Erbfolge, mithin um einen Fall der Gesamtrechtsnachfolge handele.

Da in der Tat keine ausdrückliche gesetzliche Regelung existiert, in der die vorstehende Unterscheidung gemacht wird, hat das Finanzgericht die Revision beim Bundesfinanzhof zugelassen. Ob diese eingelegt wurde, war bei Redaktionsschluss noch nicht bekannt.

Tipp: Betroffenen Steuerbürgern wird empfohlen, die übrigen, noch zu verteilenden Erhaltungsaufwendungen in jedem Fall geltend zu machen. Auf die für die Finanzverwaltung bindende Anweisung in R 21.1. der Einkommensteuer- Richtlinien ist hinzuweisen. Gegen einen ablehnenden Einkommensteuerbescheid sollte Einspruch eingelegt und ein Antrag auf Ruhen des Verfahrens gemäß Paragraf 363 der Abgabenordnung gestellt werden. Dies gilt für den Fall, dass die oben beschriebene mögliche Revision beim Bundesfinanzhof noch eingelegt wird.

Der Autor ist Steuerberater und Rechtsbeistand, Bürstädter Str. 48, 68623 Lampertheim, Telefon: 06206 / 94000, Email schollmaier@schollmaier.de, Internet www.schollmaier.de