

Optimal renovieren

EINKOMMENSTEUER Timing nach dem Hauskauf

Von Rudolf Schollmaier

Wer ein gebrauchtes Haus oder eine Eigentumswohnung kauft, die vermietet werden soll, hat oftmals in den ersten Jahren Reparaturen durchzuführen. Gehen diese über die jährlich üblicherweise anfallenden Erhaltungsarbeiten hinaus, sind steuerliche Begrenzungen und Besonderheiten zu beachten. Der Gesetzgeber hat dazu in Paragraf 6 Absatz 1 Nummer 1a des Einkommensteuergesetzes den Begriff der „anschaffungsnahen Aufwendungen“ definiert. Damit wurden ab 2003 die zuvor durch die Rechtsprechung vorgegebenen Einschränkungen neu geregelt. Unter anschaffungsnahen Aufwendungen sind Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu verstehen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden. Betragen diese Maßnahmen ohne Mehrwertsteuer mehr als fünfzehn Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes gibt es steuerliche Abzugsbeschränkungen. Den Sinn dieser Einschränkung verdeutlicht das folgende Beispiel:

Beispiel 1: Peter und Paul kaufen nebeneinander gelegene, gebrauchte Einfamilienhäuser, die sie vermieten. Bis auf den Erhaltungszustand sind die Häuser identisch. Peters Haus ist im Top- Zustand und kostete 250.000 Euro. Pauls Haus ist renovierungsbedürftig und kostete nur 150.000 Euro. Allerdings muss Paul gleich nach dem



Kauf 100.000 Euro für dringend erforderliche Instandsetzungen aufwenden. Gäbe es keine Einschränkung beim steuerlichen Abzug der Instandsetzungskosten, wäre Paul erheblich begünstigt. Denn er könnte 100.000 Euro sofort abziehen, das heißt anderen Einkünften gegenrechnen, während Peter den Gebäudekaufpreis nur mit zwei Prozent jährlich abschreiben könnte und eine dementsprechend geringere Steuerminderung erzielen würde.

Beispiel 2: Klara Fall kauft ein gebrauchtes und vermietetes Einfamilienhaus für 250.000 Euro. Davon entfallen 100.000 Euro auf den Grund und Boden und 150.000 Euro auf das

Gebäude. Welchen Betrag kann Klara innerhalb der ersten drei Jahre für Instandhaltungen ausgeben und sich dazu den steuerlichen Sofortabzug sichern?

15 Prozent aus 150.000 sind 22.500 Euro. Dieser Grenzwert ist ein Nettobetrag ohne Mehrwertsteuer. Wenn Klara ausschließlich Rechnungen mit 19 Prozent Mehrwertsteuer von ihren Handwerkern erhält, können ihre Instandhaltungsaufwendungen bis zu 26.775 Euro betragen.

Da die Einschränkung durch die „anschaffungsnahen Aufwendungen“ nur innerhalb der ersten drei Jahre gilt, stellt sich die Frage, wann dieser Zeitraum beginnt. Maßgebend ist hier nicht der Übergang des zivilrechtlichen Eigentums am Grundstück mit Eintragung im Grundbuch, sondern der steuerliche Erwerbszeitpunkt. Dieser ist definiert durch den Übergang des wirtschaftlichen Eigentums, im notariellen Kaufvertrag regelmäßig als „Übergang von Nutzungen und Lasten“ bezeichnet.

Im zweiten Teil dieses Beitrags erfahren Sie, welche Besonderheiten bei der Planung der Reparaturmaßnahmen im Dreijahreszeitraum zu beachten sind.

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