

## Optimal renovieren

### Teil 3 EINKOMMENSTEUER Folgen falscher Planung

Von Rudolf Schollmaier

---

Nach Erwerb einer gebrauchten Immobilie dürfen die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen innerhalb von drei Jahren nicht mehr als fünfzehn Prozent der Gebäudeanschaffungskosten betragen, um den steuerlichen Sofortabzug nicht zu verlieren. In den beiden vorangegangenen Teilen dieses Beitrags wurden diese Einschränkungen nach Erwerb eines Mietshauses dargestellt. Der heutige Beitrag schildert die Gefahr der nachträglichen Änderung der Einkommensteuerbescheide für die Vorjahre.

Bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen kann es vorkommen, dass die 15- Prozent- Grenze erst im dritten Jahr nach dem Erwerb der Immobilie überschritten wird. Dabei stellt sich die Frage nach einer Änderung der für die ersten beiden Jahre bereits ergangenen Einkommensteuerbescheide. Die Finanzämter sind angewiesen, in den geschilderten Fällen die Einkommensteuerfestsetzungen der ersten beiden Jahre vorläufig durchzuführen. Dies ist aus einem Hinweis im Steuerbescheid erkennbar. Dann können bei Überschreiten der 15- Prozent- Grenze im dritten Jahr auch noch die Steuerbescheide der beiden vorangegangenen Jahre geändert werden. Nach Auffassung der Finanzverwaltung ist darüber hinaus auch ohne



Vorbehaltsfestsetzung eine Änderung der Steuerbescheide der Vorjahre möglich.

**Beispiel 5:** Die Ärztin Dr. Linda Rung erwirbt ein vermietetes, renovierungsbedürftiges Zweifamilienhaus. Der Kaufpreis beträgt 400.000 Euro, davon entfallen 250.000 Euro auf das Gebäude und 150.000 Euro auf den Grund und Boden. In den Einkommensteuererklärungen der ersten beiden Jahre nach Erwerb macht Linda Instandhaltungskosten von jeweils 10.000 Euro geltend. Die Einkommensteuerbescheide dieser Jahre ergehen ohne Vorbehalt. Im

dritten Jahr renoviert Linda für insgesamt 30.000 Euro die beiden Bäder. Sie überschreitet damit insgesamt die 15- Prozent- Grenze. Das Finanzamt versagt im dritten Jahr den Sofortabzug als Instandhaltungsaufwand und ändert darüber hinaus auch die Einkommensteuerbescheide der beiden Vorjahre. Dabei werden die Instandhaltungskosten gestrichen und stattdessen als anschaffungsnahe Aufwendungen angesetzt. Linda kann daher ab dem Erstjahr nur noch zwei Prozent aus den getätigten Aufwendungen steuerlich abziehen. Ein herber Verlust für Linda, denn sie muss für die beiden Vorjahre Steuern nachzahlen.

**Tipp :** Beim Erwerb eines zu vermietenden Hauses liegt in der richtigen Durchführung von anschließenden Reparaturmaßnahmen ein Musterbeispiel steuerlichen Gestaltungspotentials. Daher sollte in diesen Fällen möglichst schon vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages, spätestens aber vor Beginn der Renovierungen steuerlicher Rat eingeholt werden.

---

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