

Optimal renovieren

Teil 2 EINKOMMENSTEUER Planung der Reparaturen

Von Rudolf Schollmaier

Im ersten Teil dieses Beitrags wurden die grundlegenden Einschränkungen beim Abzug von Reparaturkosten nach Erwerb eines zu vermietenden Hauses oder einer zu vermietenden Eigentumswohnung dargestellt. Der heutige Beitrag schildert die Besonderheiten und Tücken bei der Durchführung der Reparaturmaßnahmen.

Nach Erwerb eines gebrauchten Mietshauses dürfen die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen innerhalb von drei Jahren nicht mehr als fünfzehn Prozent der Gebäudeanschaffungskosten betragen, um den steuerlichen Sofortabzug zu erhalten. Wurde ein Haus oder eine Eigentumswohnung durch Schenkung, also unentgeltlich erworben, ist zu prüfen, ob die Dreijahresfrist beim Schenker bereits abgelaufen war. Nur wenn das der Fall ist, können beim Beschenkten keine anschaffungsnahen Aufwendungen vorliegen.

Beispiel 3: Hans schenkt seinem Sohn Hänschen ein vermietetes Zweifamilienhaus. Dieses Haus hatte Hans erst zwei Jahre zuvor erworben. Hinsichtlich der Dreijahresfrist tritt Hänschen in die Position des Vaters ein. Beabsichtigt er, größere Reparaturen durchzuführen, sollte er noch ein Jahr warten, bis die Dreijahresfrist abgelaufen ist.

Doch Vorsicht: Wenn ein Gebäude planmäßig über mehrere Jahre saniert wird, kann das zu einer Anhebung des Wohnstandards führen. Das soll nach den Vorstellungen der Finanzverwaltung gegeben sein, wenn die Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen grundlegend überholt und auch noch neue Fenster eingebaut werden. Das führt ungeachtet des Dreijahreszeitraums zu Herstellungskosten und nicht zu sofort abziehbaren



Instandhaltungskosten. Die Abgrenzung kann im Einzelfall schwierig sein. Es kommt darauf an, dass ein Gewerk vollständig erneuert wird. Die Reparatur an einem der genannten Teilbereiche führt noch nicht zu Herstellungsaufwand. Werden beispielsweise die Fliesen im Bad erneuert, der Elektro- Zählerschrank getauscht oder die Rolläden instandgesetzt, handelt es sich noch um Instandhaltungskosten.

Wird innerhalb des Dreijahreszeitraumes die 15- Prozent- Grenze überschritten, so werden die Instandhaltungsaufwendungen als Anschaffungskosten des Gebäudes behandelt. Folge ist, dass statt des steuerlichen Sofortabzugs diese Kosten dann nur noch mit dem Abschreibungssatz des Gebäudes von regelmäßig zwei Prozent jährlich geltend gemacht werden können.

Wurde ein Mehrfamilienhaus bereits vor Erwerb in Eigentumswohnungen geteilt, stellt sich die Frage, ob die 15-

Prozent- Grenze dann für alle Eigentumswohnungen zusammen oder nur bezogen auf die jeweilige, einzelne Eigentumswohnung zu bestimmen ist.

Beispiel 4: Der Abgeordnete Andi Macht erwirbt zwei vermietete Eigentumswohnungen, die in einem Haus belegen sind. Früher war das Haus ein Zweifamilienhaus. Der Kaufpreis beträgt je Wohnung 100.000 Euro, davon entfallen jeweils 60.000 Euro auf den Gebäudeteil.

In den ersten drei Jahren nach Erwerb baut Andi in einer Wohnung ein neues Bad für 15.000 Euro ein. Andi rechnet: 15 Prozent aus 120.000 Euro ergibt 18.000, zuzüglich Mehrwertsteuer ergibt 21.420 Euro. Leider ist das falsch, da hier nicht das in Eigentumswohnungen geteilte Gebäude, sondern die einzelne Eigentumswohnung zählt. Daher ist die Grenze zum anschaffungsnahen Aufwand mit 10.710 Euro erreicht. Abgestellt wird hier auf den steuerlichen Gebäudebegriff in Paragraph 7 Absatz 5 des Einkommensteuergesetzes.

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