

Regionalfernsehen Kanal Eins

* * *

Böttges . Papendorf . Weiler

Steuerberater / Wirtschaftsprüfer



STEUERTIPP 11/07

Thema: Steuern sparen rund um Haus und Garten

Eigenheimzulage gestrichen und mit ihr auch die besondere Förderung von Energiesparhäusern, Steuerverrechnung für Steuersparmodelle gestrichen: ist Steuern sparen rund ums Haus da überhaupt noch ein Thema?

Das klingt in der Tat auf den ersten Blick nicht sehr vielversprechend. Der typische Immobilienbesitzer denkt aber immer langfristig und da lässt sich mit klugen Maßnahmen immer noch einiges machen.

Nämlich?

Wer z.B. dieses Jahr noch in eine Photovoltaikanlage investiert und den Strom ins Netz einspeisen lässt, bekommt nicht nur die Mehrwertsteuer zurück, sondern kann letztmals auch noch mal von der degressiven Abschreibung Gebrauch machen.

Praxistipp: Der Bau einer Photovoltaikanlage z.B. auf dem eigenen Hausdach mit Einspeisung des Stromes ins Netz wird von der Finanzverwaltung als gesonderter Gewerbebetrieb angesehen. Es gelten also die Vorschriften für Betriebe und nicht für private Vermietung.

Das ist dann aber schon eine größere Sache. Und wer nur ganz normal sein Haus auf Vordermann bringen will, kann der auch sparen?

Der muss in der Tat behutsam vorgehen, denn alles was nach unbotmäßiger Gestaltung aussieht, kann das Finanzamt durch den neuen § 15 b des Einkommensteuergesetzes als „Steuerstundungsmodell“ kaputt machen, auch wenn jemand ganz alleine für sich handelt ohne Hochglanzangebot und Modellrechnung.

Und was bleibt dann?

Klassisch ist die Großreparatur beim vermieteten Haus: hier muss man nicht alles sofort in einem Jahr von der Steuer abziehen, sondern kann die Kosten auf bis zu 5 Jahre verteilen. So profitieren auch solche Vermieter maximal davon, die nicht im Spitzensteuerbereich liegen. Aber Vorsicht: bei gerade erst erworbenen Immobilien 15 % Grenze für die abziehbaren Aufwendungen beachten!

... das bedeutet?

Wer ein renovierungsbedürftige Immobilie erwirbt, muss in den ersten drei Jahren aufpassen: Wer noch mal mehr als 15 % der anteiligen Gebäudekosten rein steckt, kann diese Kosten nicht sofort bei der Steuer geltend machen, sondern nur zusammen mit der Gebäudeabschreibung (also mit 2 % pro Jahr im Normalfall). Höhere Sätze gelten z.B. in Sanierungsgebieten und bei Denkmalschutz. Wenn man also keine bösen Überraschungen bei der Steuer erleben will, muss man am Anfang genau prüfen und rechnen!

<p>Praxistipp: Die Grenze gilt für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ohne Umsatzsteuer, ohne Erweiterungsbauten und ohne laufende Erhaltungsarbeiten, „die jährlich üblicherweise anfallen“. Also im Einzelfall auf genaue Aufteilung achten!</p>
--

Und Kreditkosten kann ich auch abziehen?

Ja: Zinsen sind bei den Mieteinkünften abziehbar. Klar ist inzwischen auch: ein Disagio bis 5 % bleibt sofort abziehbar.

Und beim selbstgenutzten Haus?

Da gibt es z.Z. leider nur dann Abzugsmöglichkeiten, wenn das Haus in einem Sanierungsgebiet liegt oder unter Denkmalschutz steht. Aber was seit 2006 bei Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen im eigenen Haushalt immer geht - übrigens auch als Mieter - ist der Abzug des auf die Arbeitskosten entfallenden Anteils bei Handwerkerleistungen: immerhin 20 %, maximal 600 € im Jahr.

Kommen haushaltsnahe Dienstleistungen hinzu - z. B. laufende Gartenpflegearbeiten - dann verdoppelt sich der Betrag sogar.

<p>Praxistipp: Der Steuertipp 07/2006 speziell zum Thema Handwerkerleistungen und Haushaltsnahe Dienstleistungen ist noch verfügbar im Internet unter www.bpw-online.de bzw. www.kanaleins.de.</p>
--

Gibt es Besonderheiten, wenn ich an Angehörige vermiete?

Grundsätzlich: nein. Es gibt aber mehr Gestaltungsmöglichkeiten. Entsprechend schauen die Finanzämter aber auch genauer hin.

Können sie Beispiele nennen, worauf man besonders achten muss?

Da ist zum einen die Miethöhe: Mindestens 56 % der ortsüblichen Miete müssen es schon sein, damit der volle Kostenabzug möglich ist. Allerdings verlangt das Finanzamt bei verbilligter Überlassung für den vollen Kostenabzug einen Nachweis, dass überhaupt ein Überschuss erzielt werden kann. Dafür muss man eine entsprechende Prognoserechnung über 30 Jahre bzw. die voraussichtliche Mietdauer erstellen, die insgesamt zu einem Überschuss führt. Ab 75% Miethöhe verzichten die Finanzämter auf einen solchen Nachweis.

Außerdem muss die Miete tatsächlich gezahlt werden und auch eine Nebenkostenabrechnung „wie unter fremden Dritten“ sollte erfolgen.

Gerade jetzt gibt es bei Energiesparmaßnahmen häufig Zuschüsse und Vergünstigungen, muss ich das versteuern?

Die Vergünstigungen sind im Prinzip steuerfrei, aber trotzdem soll es in der Regel zu keiner Doppelförderung kommen.

Bei Zinsverbilligungen (z.B. KfW-Kredite) ist es einfach: da ich weniger Zinsen zahle, kann ich auch weniger bei der Steuer abziehen. Bei der selbstgenutzten Wohnung entfällt lt. Einkommensteuergesetz der besondere Abzug für Handwerkerleistungen, wenn die Maßnahme aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der KfW-Förderbank gefördert wurde. Im Übrigen werden öffentliche Zuschüsse bei den Vermietungseinkünften grundsätzlich nicht als laufende steuerpflichtige Einnahmen angesehen, sondern werden im Regelfall bei den abziehbaren Kosten gegengerechnet, d.h. sie mindern den Ausgangsbetrag für die Abschreibungen bzw. die abziehbaren Erhaltungsaufwendungen.

Praxistipp: Vorsicht ist angebracht, wenn Auszahlung des Zuschusses und Bezahlung der Handwerkerrechnung nicht ins selbe Jahr fallen. Dann kann der Zuschuss im einen Jahr Einnahme sein und erst im nächsten Jahr folgt der Abzug der Kosten. Dabei kann es zu unerwünschten Steuerverschiebungen und Progressionseffekten kommen. Das gleiche gilt für Vorsteueransprüche z.B. bei Photovoltaikanlagen.

Und wie immer – noch ein besonderer Tipp zum Schluss?

Kosten für Baumaßnahmen an der vermieteten Wohnung können ja in der Regel nicht sofort, sondern nur über die Abschreibung - d.h. im ungünstigsten Fall verteilt über 50 Jahre mit 2% - steuerlich geltend gemacht werden. Das gilt z.B. wenn erstmals ein Bad eingebaut oder ein Windfang oder Vordach angebaut wird. Eine Herstellmaßnahme, die nicht zum sofortigen Abzug führt, ist auch die nachträgliche Errichtung eines Gartenzauns oder eines Carports. Was viele nicht wissen: Betragen die Kosten bei bestehenden Gebäuden für die einzelne Maßnahme nicht mehr als 4.000 € (netto ohne Mehrwertsteuer), dann kann der Gesamtbetrag auf Antrag sofort im Jahr der Zahlung zu 100% steuerlich abgezogen werden, auch wenn es sich „eigentlich“ um eine Herstellmaßnahme handelt.

Quelle: Wenn Sie davon Gebrauch machen wollen, berufen Sie sich auf Richtlinie R 21.1. Abs. 2 der Einkommensteuer-Richtlinien der Finanzverwaltung.

