Steuerberatung GERNOTH

Der grüne Zweig im Radio

Radiointerview:

Was ist beim Kauf einer gebrauchten Immobilie zu berücksichtigen?

UnserRadio sprach mit Elisabeth Ziegler

Frage: Die Nachfrage am Immobilienmarkt boomt ja zur Zeit; natürlich werden auch Häuser mit einem mehr oder weniger großen Renovierungsbedarf anboten. Was müssen Käufer beachten, damit es bei der Steuer keine Nachteile gibt.

Ziegler: Viele Immobilienkäufer wollen gegenwärtig ihr Geld in einem Sachwert anlegen und kaufen deshalb eine Immobilie, ein Haus oder eine Eigentumswohnung, um diese dann zu vermieten. Wichtig ist, dass bereits beim Notar der Kaufpreis aufgeteilt wird in den Kaufpreis für Grund und Boden und für Gebäude. Der Kaufpreis für das Gebäude wird auf die Nutzungsdauer des Gebäudes, das sind i.d.R. 50 Jahre, umgelegt und als Abschreibung bei den Werbungskosten angesetzt. Der Kaufpreis für Grund und Boden wird nicht abgeschrieben.

Frage: Es ist also wichtig, den Kaufpreis für das Gebäude möglichst hoch anzusetzen?

Ziegler: Ja, aber natürlich darf die Aufteilung des Kaufpreises nicht völlig willkürlich sein, doch einer begründeten Aufteilung wird das Finanzamt folgen. Vom Kaufpreis des Gebäudes hängt auch noch ab, wieviel der Renovierungskosten gleich als Werbungskosten abgezogen werden kann. Wenn nämlich die Renovierungskosten (netto, also ohne Umsatzsteuer) in den ersten derei Jahren mehr als 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes ausmachen, dann können sämtliche Kosten nur über die jahrzehnte lange Abschreibung angesetzt werden, der Fachbegriff dazu ist anschaffungsnaher Herstellungsaufwand. Deshalb Renovierungskosten genau überwachen und typische Schönheitsreparaturen extra auflisten, denn diese bleiben immer Werbungskosten.

Frage: Das ist aber eine harte Regelung; ich kann mir vorstellen, dass nicht jeder die Renovierungskosten unter diesem Gesichtspunkt überwacht.

Ziegler: Ja, da haben Sie recht.
Ein Beispiel: Die Anschaffungskosten für das Haus sollen 100.000,– Euro sein, dann dürfen die Renovierungskosten in den ersten drei Jaren nach dem Kauf nur insgesamt 15.000,– Euro betragen. Im Jahr des Kaufes wurden 10. 000,– Euro Renovierungskosten, z.B. für Fenster als Werbungskosten anerkannt. Im zweiten Jahr fallen 8.000,– Euro für die Baderneuerung an. Leider wurde die 15 %-Grenze überschritten, damit wird der Einkommensteuerbescheid des ersten Jahres geändert, die Werbungskosten gestrichen und die gesamten Renovierungskosten werden nur noch über die Abschreibung berücksichtigt.

Frage: Welchen Rat können Sie unseren Hörern geben?

Ziegler: Renovieren Sie in den ersten drei Jahren nur das unbedingt notwendige, um die Grenze von 15 % der Anschaffungskosten nicht zu überschreiten. Nach drei Jahren können Sie loslegen mit der Renovierung.