

Steuerschub für Vermieter



Immobilien. Der Bundesfinanzhof hat die steuerlichen Möglichkeiten für Anleger verbessert: Renovierungskosten sind jetzt leichter absetzbar. Welche Objekte für Investoren interessant werden und wie Ihr Modernisierungsplan beim Finanzamt durchgeht.

R. Bohnenkamp, M. Gotzi, M. Hoffmann
steuern@capital.de

Der lange Atem hat sich ausgezahlt. Mehr als zehn Jahre kämpfte ein Pirmasenser Hausbesitzer gegen den Fiskus, um die Renovierungskosten für sein 1988 erworbenes Mietshaus kurzfristig von der Steuer abzusetzen. Es ging um rund 77 000 Euro, die er für neue Fenster, Bäder und andere Erhaltungsmaßnahmen investiert hatte. Sein Finanzamt wollte die Kosten nur über 50 Jahre verteilt abschreiben.

Begründung: Die Aufwendungen innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung dürfen nicht mehr als 15 Prozent des Kaufpreises betragen, damit sie sofort absetzbar sind. Ist diese Grenze überschritten, wie im Fall des Vermieters aus Pirmasens, gelten die Kosten als anschaffungsnahe Aufwand und müs-

sen mit dem Gebäude abgeschrieben werden. Tausende Immobilienbesitzer haben ähnliche Mitteilungen von ihren Finanzämtern erhalten – und sich damit abgefunden.

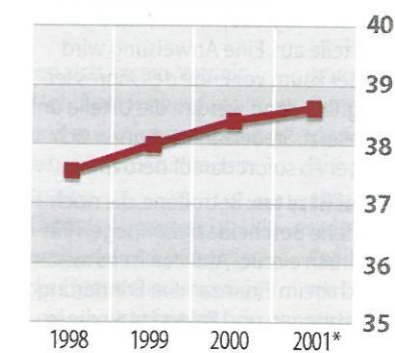
Anders der streitbare Pfälzer. Er klagte durch die Instanzen bis zum Bundesfinanzhof (BFH) – und bekam am Ende Recht (IX R 39/97). Die K.-o.-Formel, mit der Finanzbeamte kräftige Steuerrabatte verweigern, steht nicht im Gesetz und darf daher nicht mehr angewendet werden, entschieden die Münchner Steuerrichter. Mit diesem und einem zweiten Urteil (IX R 52/00) piffen sie nicht nur das beklagte Finanzamt Pirmasens zurück, sondern zwingen die Finanzverwaltung bundesweit zu einer neuen Gangart.

Die beiden Grundsatzentscheidungen aus München sind nicht nur für die Kläger in den Streitfällen vor dem

Illustrationen: Thomas Kühlenbeck

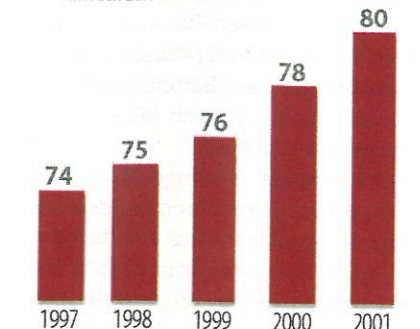
Immobilienmarkt Deutschland

Wohnungsbestand, in Millionen



* Capital-Schätzung. Quelle: Statistisches Bundesamt.

Ausgaben für Modernisierungen bei Wohngebäuden, in Milliarden Euro



Quelle: Gewos, eigene Berechnungen.



► Immobilien

höchsten Steuergericht bares Geld wert. Sie eröffnen zahlreichen Investoren, die jetzt bei Gebrauchtimmobiliën einsteigen wollen, attraktive Steuersparchancen. Auch Haus- und Wohnungsbesitzer, die vor weniger als drei Jahren eine Immobilie erworben haben, müssen notwendige Reparaturen nicht mehr länger verschieben. Nur in einzelnen Fällen besteht noch die Gefahr, dass typische Erhaltungsmaßnahmen auf die Lebensdauer der Immobilie verteilt werden müssen (siehe „Grundriss für Investoren“, S. 58).

Auf diese Entscheidungen hat die Immobilienszene mit großer Spannung gewartet. „Sie werden den Markt beleben“, sagt Wolfgang Damaschke, Sozius der auf Grundbesitz spezialisierten Essener Kanzlei Rotthege Wassermann und Partner. Die Aussicht auf eine schnelle Steuermark wird nach einhelliger Meinung der Betonbranche vor allem die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern ankurbeln.

Insbesondere Wohngebäude aus den 60er und 70er Jahren werden bei Anlegern mit Steuerfokus jetzt beliebt. Der Grund: Bei diesen Immobilien stehen häufig größere Erhaltungsmaßnahmen an – die dann nach den neuen Urteilen sofort absetzbar sind. Das wird

nach Ansicht von Rainer Maurer, Immobilienexperte beim Bad Homburger Wirtschaftsforschungsinstitut Feri, schnell zu steigenden Preisen führen. Selbst die Preise für Neubauten würden in Bewegung geraten, ist sich Maurer sicher. Sein Argument: Weil sich die

URTEILE KOMPAKT

- **Neue Rechtslage:** Der Bundesfinanzhof kippte die Regeln zum „anschaffungsnahen Aufwand“, da ihnen die gesetzliche Grundlage fehlt. Die meisten Modernisierungsausgaben für Mietobjekte können jetzt sofort abgesetzt werden. Neuerwerber und Altbesitzer dürfen nicht mehr unterschiedlich behandelt werden.
- **Folgen für die Praxis:** Die Verwaltung tüfelt Regeln zur Anwendung der Urteile aus. Eine Anweisung wird aber kaum vor Ende des Jahres fertig. Erst dann werden die Urteile umgesetzt. Steuerzahler können sich aber ab sofort darauf berufen.
- **Was ist zu tun:** Betroffene, die noch offene Bescheide haben, legen Einspruch ein. Bei Altfällen ist es ratsam, sich beim Finanzamt in Erinnerung zu bringen und Belege über die Instandsetzung zusammenzustellen.

Nachfrage jetzt zunächst auf Bestandsbauten richtet, wird noch weniger als bisher neu gebaut. Das führe zu einer Verknappung des ohnehin spärlichen Angebots an Neubauten – und Sorge für steigende Preise und Mieten.

Mit den beiden Urteilen setzt der BFH positive Signale für Vermieter. Jahrelang schränkte der Gesetzgeber deren Steuerprivilegien immer weiter ein. So konnten Investoren ihre Objekte etwa bis 1999 schon nach Ablauf einer Frist von zwei Jahren steuerfrei veräußern, jetzt müssen sie zehn Jahre warten. Auch das seit fast drei Jahren geltende Verbot, Verluste aus Steuersparmodellen mit Arbeitslohn und anderen Einkünften zu verrechnen, hat die Nachfrage von Investoren gebremst. Jedes Jahr werden weniger Häuser gebaut, der Bestand steigt nur langsam (siehe „Immobilienmarkt Deutschland“).

Einen weiteren Dämpfer bekam der Markt durch den Börsenhype ab 1999. Immobilien galten zu den Boomzeiten als langweilig und fantasielos. Lieber schnell Spekulationsgewinne aus Aktiengeschäften mitnehmen, von denen der Fiskus ohnehin nichts erfährt, dachten sich viele Anleger.

Alles Vergangenheit. Während zurzeit Milliardenbeträge in offene Immobilienfonds fließen, werden immer noch wenige Häuser und Wohnungen gekauft. Nicht zuletzt wegen der wenig attraktiven Steuerregeln. Da kommen die positiven Entscheidungen des BFH wie gerufen.

Allerdings sollte die neueste Vorlage aus München nicht zu unüberlegten Investments führen. Wer profitieren will, muss die Details der Rechtsprechung beachten. So können Investoren, die zu einem Discountpreis unbewohnbare Schrottimmobiliën erwerben, die Instandsetzungsarbeiten auch in Zukunft kaum mit schnellen Steuernachlässen finanzieren. „Führt die Renovierung dazu, dass sich der Zustand der Immobilie deutlich verbessert, müssen die Kosten nach wie vor als Anschaffungs- oder Herstellungsaufwand abgeschrieben werden“, sagt BFH-Richter Johannes Wolff-Diepenbrock, der dem Senat angehört, der die Entscheidungen gefällt hat.

Foto: Hans Scherhauser

Dass solche abstrakten Vorgaben Steuerzahlern wie Finanzbeamten gleichermaßen Kopfzerbrechen machen, haben die BFH-Richter immerhin erkannt. Daher haben sie ein Prüfschema für die Praxis entwickelt: Zunächst ist zwischen „sehr einfachen, mittleren und sehr anspruchsvollen“ Standards der Objekte zu unterscheiden. Nur wenn die Modernisierung zu einem Wechsel der Kategorie führt, etwa von „sehr einfach“ zu „mittel“, liegt eine wesentliche Verbesserung vor. Folge: Die Erhaltungsmaßnahmen zählen zu den Herstellungs- beziehungsweise Anschaffungskosten.

Das wird aber in der Praxis eher der Ausnahmefall sein. Da das Gros der Mietshäuser der mittleren Qualitätsstufe angehört, werden selbst umfangreiche Sanierungen nur selten zu einem höheren Standard führen. „Sehr anspruchsvoll werden Häuser nach diesem Schema nur nach aufwändigen Luxussanierungen“, erläutert Wolff-Diepenbrock.

Auch Immobilienexperte Damaschke ist überzeugt, dass die Aufwertung von „mittel“ zu „sehr anspruchsvoll“ in der Praxis nur selten auftritt. „Teure Luxussanierungen werden meist an Objekten durchgeführt, die der Besitzer selbst nutzt.“ In diesem Fall sind aber die Kosten steuerlich von vornherein irrelevant.

Häufiger ist jedoch zu erwarten, dass der Standard von „sehr einfach“ auf „mittel“ angehoben wird. Wohnungen etwa, die noch mit Kohleöfen beheizt werden, zu schwache Elektroleitungen und ein Bad ohne Dusche haben, können durch eine Sanierung leicht in eine höhere Kategorie fallen.

Bei allen Problemen mit der Abgrenzung bietet die neue Rechtsprechung den Steuerzahlern viele Chancen. „Wer sich vorbereitet und jede Baumaßnahme dokumentiert, hat gute Aussichten, das gewünschte steuerliche Ergebnis zu erzielen“, sagt Siegmund Brosch, Steuerberater in der auf Immobilienrecht spezialisierten Kanzlei Meindl und Brosch in München. Je besser die Maßnahmen geplant sind und je mehr Fotos und Aufzeichnungen vorhanden sind, die den alten Zustand des Gebäudes belegen sowie die Art der Sa-

nierungsarbeiten, desto schwerer wird es für die Beamten, die Steuerplanung des Investors zu durchkreuzen.

Bund und Länder sind sich inzwischen einig, die neue BFH-Rechtsprechung nicht einfach zu ignorieren. Mit einem Erlass, der die Anwendung der Urteile verbietet, ist also nicht zu rechnen. Noch fehlt allerdings eine Anweisung, die den Finanzbeamten zwischen Flensburg und Passau genau erklärt, wie sie die Entscheidungen in Einzelfällen auszulegen haben. Die ist kaum vor Ende des Jahres zu erwarten.

Immobilienbesitzer können also davon ausgehen, dass die Beamten bis dahin ihre alten Maßstäbe ansetzen. Im Zweifel sollten Steuerzahler, bei denen

nach wie vor die überholte 15-Prozent-Regel angewendet wird, Einspruch gegen ihren Steuerbescheid einlegen und die entsprechende Anweisung abwarten. Auch Investoren, die in der Vergangenheit ihre Steuerfälle unter Hinweis auf die BFH-Verfahren offen gehalten haben, müssen noch einige Zeit ausharren, bis ihr Steuerbescheid nachgebessert wird.

Nicht jeder Streit mit dem Fiskus zieht sich wie im Fall des Pirmasenser Hausbesitzers über ein Jahrzehnt. Doch streitbare Steuerzahler brauchen hier zu Lande einen langen Atem.

Lesen Sie auf den folgenden Seiten, was bei Kauf und Renovierung zu beachten ist.

»Freude bei Privatanlegern«

Interview mit Hans-Joachim Beck. Der Vorsitzende Richter am Finanzgericht Berlin erwartet von der aktuellen Rechtsprechung Vorteile für Vermieter, die selbst sanieren. Chancen für neue Modernisierungsmodelle sieht er kaum.

Capital: Herr Beck, erlebt die Immobilie als Steuersparanlage nach den jüngsten Urteilen eine Renaissance?

Beck: Davon bin ich überzeugt. Vor allem vermögende Privatanleger dür-

modernisieren meist aber nur die Innenräume. Kostspielige Arbeiten an Fassaden, Dächern oder Treppenhäusern können nur alle Eigentümer gemeinsam beschließen und in Auftrag geben.

Capital: Wer kein ganzes Mietshaus kaufen will, könnte das Geschäft über einen Bauträger abwickeln, der sich auch um die Modernisierung kümmert. Wäre das keine Alternative?

Beck: Nein, das funktioniert nicht. Frühere Entscheidungen lassen solche Modernisierungsmodelle steuerlich nicht zu. Die Investoren sind nicht Bauherren, sondern Käufer. Renovierungsausgaben dürfen sie nicht als Werbungskosten geltend machen, sondern müssen sie langfristig abschreiben.



Capital: Warum gleich Häuser kaufen. Auch Vermieter, die Eigentumswohnungen sanieren, profitieren.

Capital: Demnach werden die Urteile auch nicht für neuen Schwung bei geschlossenen Immobilienfonds sorgen.

Beck: Ja, richtig. Für Anbieter der bislang üblichen Fonds wird es schwieriger. Ältere Urteile verbieten, Fondsanlegern bestimmte Steuervorteile zuzuweisen. Eine endgültige Klärung der Frage wird der Bauherrenrat bringen, den das Bundesfinanzministerium voraussichtlich im Herbst veröffentlichen wird. Ich gehe allerdings davon aus, dass der Erlass einige neue Perspektiven für Fonds mit renovierungsbedürftigen Bestandsimmobiliën bieten wird.

Capital: Welche Schlupflöcher könnte der Erlass eröffnen?

Beck: Initiatoren könnten Fonds zum Beispiel als Blind Pool konzipieren. Dabei treten Anleger bei, ohne zu wissen, welche Modernisierungen der Fonds ausführt. Allerdings ist nur ein kleiner Kreis von Anbietern vertrauenswürdig genug, solche Modelle zu verkaufen.



► Grundriss für Investoren

Immobilien. Ob Mietshaus, Ferienwohnung oder Denkmal – Renovierungs- und Umbaukosten können die Steuerlast erheblich senken. Um die positive Rechtsprechung optimal umzusetzen, müssen Bauherren Art und Zeitpunkt der Sanierungsmaßnahmen exakt planen.

? Welche Steuervorteile gibt es beim Immobilienkauf

Wer Mietobjekte kauft oder baut, muss die Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten steuerlich in der Regel über 50 Jahre verteilen. Der Abschreibungssatz liegt bei zwei Prozent pro Jahr. Nur bei Gebäuden, die vor 1925 errichtet wurden, sind es 2,5 Prozent.

Das Finanzamt berechnet die Abschreibung aber nicht vom vollen Kaufpreis. Die Kosten für das Grundstück werden nicht berücksichtigt. Dagegen werden die Anschaffungsnebenkosten zum Preis für das Gebäude addiert. Dazu zählen die Gebühren für die Beurkundung des Kaufvertrags und die Grundbucheintragung, die Grunder-

werbsteuer, Telefongebühren, Ausgaben für Makler sowie Fahrtkosten, die für Besichtigungen anfallen. Auf einen Schlag absetzbar sind lediglich Finanzierungskosten – also Bankgebühren, aber auch Notar- und Grundbuchkosten für die Eintragung der Hypotheken sowie jährliche Schuldzinsen. Steuerlich besonders attraktiv sind Finanzierungsvarianten mit Disagio. Diese vorweggenommene Zinszahlung ist direkt zu 100 Prozent absetzbar. Um Ärger mit dem Finanzamt zu vermeiden, muss das Disagio marktüblich sein. 10 Prozent der Kreditsumme gelten für Darlehensverträge mit fünf oder zehn Jahren Laufzeit als Limit.

Tipp: Wer im Kaufvertrag eine – einigermaßen realistische – Aufteilung des

Preises auf Grundstück und Gebäude vorgibt, muss später meist nicht mit der Behörde darüber streiten. So schmilzt das Abschreibungspotenzial nicht dahin, weil die Beamten den Bodenpreis zu hoch veranschlagen.

Steuervorteile im Jahr des Kaufs:

Kaufpreis	300 000
– Grund und Bodenanteil	30 000
= Gebäudeanteil	270 000
+ Nebenkosten beim Erwerb	25 000
= Anschaffungskosten	295 000

Als Werbungskosten absetzbar:

Abschreibung (pro Jahr 2 %)	5 900
+ Schuldzinsen (6 % auf 200 000)	12 000
+ Disagio	20 000
+ sonstige Finanzierungskosten	4 500
= gesamte Werbungskosten	42 400

Steuervorteil bei Spitzensteuersatz* 21 709

In Euro. *Berechnet nach Steuertarif 2002.

? Wie beteiligt sich der Fiskus an Reparaturen

Vermieter, die Fassaden, Türen oder Fußböden erneuern, Heizungsdefekte beheben, Fenster streichen oder ähnliche Instandhaltungsarbeiten ausführen, machen die Kosten in dem Jahr steuerlich geltend, in dem sie die Rechnungen bezahlen. Selbst umfangreiche Modernisierungen, die sich nicht darauf beschränken, Verschlissenes zu ersetzen, gelten als Erhaltungsmaßnahmen. Typisches Beispiel: Kohleöfen werden durch eine Zentralheizung ersetzt.

■ **Die aktuelle Entwicklung:** Nach den neuen Urteilen des Bundesfinanzhofs wird der Fiskus viele Renovierungen und Modernisierungen noch stärker bezuschussen. Die Finanzbeamten dürfen bei der Beurteilung von Erhaltungsmaßnahmen jetzt keinen Unterschied mehr machen, ob der Vermieter seine Immobilie erst seit kurzem oder bereits Jahrzehnte besitzt. In beiden Fällen kommt es auf die Höhe der Kosten nicht mehr an. So kann auch die teure Generalüberholung der gerade erworbenen Immobilie meist auf einen Schlag abgesetzt werden.

■ **Steuertücke 1:** Das oberste Steuergericht hat aber auch klar gemacht, dass nicht jede Form der Renovierung sofort steuerlich geltend gemacht werden kann. Unter bestimmten Vorausset-

zungen (siehe „Steuerplan für Renovierer und Modernisierer“) ist der Vorteil in Gefahr: Aus Modernisierungsausgaben werden steuerungünstige Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Verbessert etwa ein Bündel von Erhaltungsmaßnahmen die Qualität einer Immobilie so gravierend, dass ihr Standard von „sehr einfach“ zu „mittel“ oder von „mittel“ zu „sehr anspruchsvoll“ wechselt, müssen die Kosten langfristig abgeschrieben werden.

Für einen solchen Qualitätssprung sind weder landläufige Vorstellungen von Wohnstandards noch die Differenzierungen in städtischen Mietpiegeln maßgebend. Wichtigstes Indiz für die Aufwertung des Objekts sind nach Auffassung der obersten Steuerrichter Modernisierungsarbeiten in vier Zentralbereichen: Sanitär-, Elektro- und Heizungsinstallation sowie Fenster.

„Werden alle Zentralbereiche instandgesetzt, ohne dass der Nutzungswert der Wohnung steigt, bleibt es bei Erhaltungsaufwand“, erläutert BFH-Richter Johannes Wolff-Diepenbrock. Würden jedoch zumindest drei der vier Sektoren nicht nur zeitgemäß ersetzt, sondern deutlich verbessert, spräche das für einen Standardwechsel. Folge: Es gibt keine schnelle Steuerersparnis.

Ein Beispiel für einen Standardwechsel von „sehr einfach“ zu „mittel“: In das Bad, in dem es früher nur Waschbecken und Toilette gab, werden eine Wanne und ein Bidet eingebaut. Zudem wird die Beleuchtung durch Deckenspots ergänzt und die sonstige Elektrik mit neuen Starkstromleitungen ausgestattet. Schallgedämmte Kippfenster ersetzen alte Holzfenster. Außerdem werden verrostete Heizkörper ausgetauscht. Fazit: Der Bauherr verbessert

drei Zentralbereiche wesentlich, lediglich bei der Heizung beschränkt er sich darauf, Bauteile gleichwertig zu ersetzen. Steuerlich sind die Ausgaben für Fenster, Bad und Elektro Herstellungskosten. Die Heizungsreparatur fällt unter sofort absetzbare Werbungskosten.

Anders ist der Fall zu beurteilen, wenn der Eigentümer nur Bad und Fenster aufwertet, sich bei Heizung und Elektrik aber auf einfache Reparaturen beschränkt. Dann gelten alle Kosten als Erhaltungsaufwendungen. Der kleine Unterschied in der Planung kann also bei der Steuererklärung zehntausende Euro kosten oder einbringen.

„Bei größeren Investitionen wird es voraussichtlich häufig vorkommen, dass die Gesamtkosten steuerlich in Herstellungs- und Erhaltungsaufwendungen aufgeteilt werden müssen“, sagt Richter Wolff-Diepenbrock. Auch

Steuerplan für Renovierer und Modernisierer

Die steuerliche Bewertung der Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung hängt entscheidend davon ab, ob eine Immobilie vermietet übernommen wurde oder beim Kauf leer stand.



► Immobilien

wenn im Kernbereich Herstellungskosten anzusetzen sind, hat das für Maßnahmen wie den Einbau neuer Fußböden oder Türen keine Bedeutung. Sie sind stets sofort absetzbar.

■ **Steuertücke 2:** Wer auf die Idee verfällt, die Zentralbereiche in Raten zu modernisieren, um sich Steuervorteile zu sichern, wird damit kaum durchkommen. In solchen Fällen können Finanzbeamte einen Gesamtplan unterstellen und im Nachhinein noch auf langfristiger Abschreibung der gesamten Investition bestehen. Dem Steuerpflichtigen droht eine kräftige Nachzahlung.

■ **Steuertücke 3:** Auch Käufer, die leer stehende Immobilien mit gravierenden Mängeln erwerben und sie vor der ersten Vermietung überholen, können in eine Steuerfalle tappen. Ist die Wohnung in dem alten Zustand überhaupt nicht vermietbar – etwa wegen Brand- oder Wasserschäden –, führt die Repa-

ratur zu Anschaffungskosten, die dem Kaufpreis zuzuschlagen sind. Treten die gleichen Schäden in einem Objekt auf, das beim Kauf vermietet war, kann der Investor dagegen die Ausgaben als Werbungskosten geltend machen.

Tipp: Hohe Erhaltungskosten wirken sich zwar grundsätzlich positiv aus. Hat der Vermieter jedoch in einem Jahr Einkünfte von 90 000 Euro und Reparaturkosten von 75 000 Euro, kann er die Werbungskosten nicht optimal nutzen. Sein Steuersatz sinkt und damit schmilzt auch der Spareffekt. Wer seine Steuervorteile optimieren will, sollte daher immer prüfen, ob er die Arbeiten so verteilen kann, dass die Kosten in zwei Kalenderjahren fallen.

? Welche Steuerfolgen haben Um- und Ausbauten

Wer einen Balkon oder Wintergarten anbaut, stellt etwas Neues her. Folge: Steuerlich sind Herstellungskosten an-

zusetzen, die über Jahrzehnte abgeschrieben werden müssen. Dasselbe gilt für den Ausbau von Dachgeschossen. Auch kleine Maßnahmen wie das Vergrößern von Dachgauben erhöhen die Wohnfläche und führen daher zu Herstellungskosten.

Schwieriger ist die Zuordnung von Umbaukosten. Zieht ein Investor in eine bestehende Wohnung zusätzliche Trennwände ein, kann er die Ausgaben nur langfristig mit dem Fiskus abrechnen. Versetzt er dagegen etwa eine bereits existierende Wand, handelt es sich um sofort absetzbaren Erhaltungsaufwand.

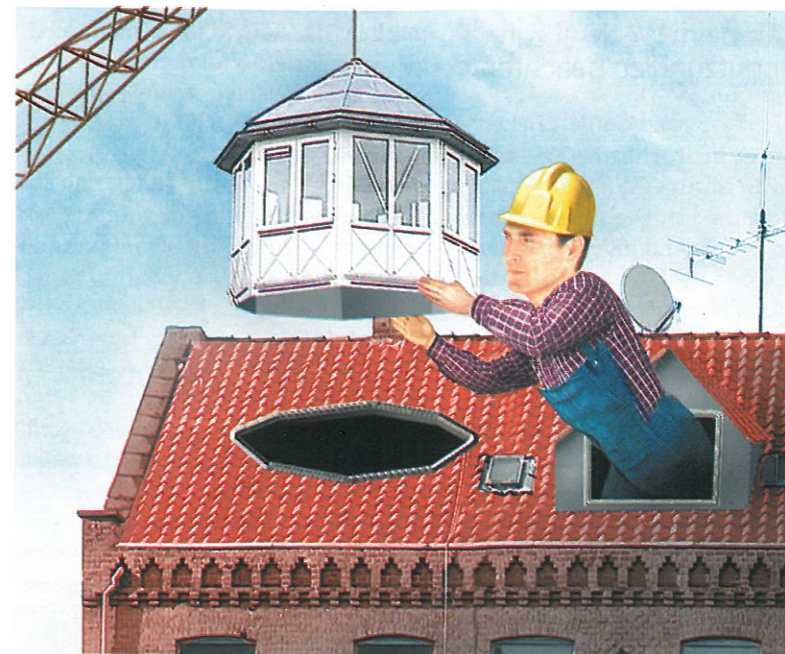
Tipp: Auch geringfügige Neuerungen wie der Einbau von Kabelanschlüssen verursachen Herstellungskosten. Allerdings können Eigentümer bei kleineren Aufwendungen auf eine Sondervorschrift zurückgreifen. Danach dürfen Verbesserungsmaßnahmen in Mietimmobilien bei Kosten bis 2100 Euro generell sofort abgesetzt werden.

Wie Immobilien-Investoren im Einzelfall rechnen

Im Juni 2002 erwirbt ein Anleger eine Eigentumswohnung, Baujahr 1960, für 150 000 Euro – ohne Grund und Boden. Elektro- und Heizungsinstallationen sind so beschädigt, dass sie nicht mehr funktionieren und erneuert werden müssen. Das Bad ist veraltet, muss aber nicht zwingend in Stand gesetzt werden.

Renovierungsvarianten	Steuerliche Bewertung	Berechnung der Steuer												
<ul style="list-style-type: none"> Die Wohnung ist beim Kauf vermietet. Erneuerung der Heizung für 15 000 Euro. Erneuerung der Elektrik für 10 000 Euro. 	<ul style="list-style-type: none"> Der Anleger lässt zwei der vier Zentralbereiche (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster) vollständig erneuern und verbessern. Die Kosten kann er 2002 auf einen Schlag absetzen. 	<table border="1"> <tr><td>Mieteinnahmen</td><td>10 000</td></tr> <tr><td>- Kosten für Heizung und Elektrik</td><td>- 25 000</td></tr> <tr><td>- Abschreibung des Kaufpreises</td><td>- 1 750</td></tr> <tr><td>(2 % von 150 000, davon 7/12)</td><td></td></tr> <tr><td>= Einkünfte aus Vermietung</td><td>= - 16 750</td></tr> <tr><td>Steuerersparnis daraus¹</td><td>8 576</td></tr> </table>	Mieteinnahmen	10 000	- Kosten für Heizung und Elektrik	- 25 000	- Abschreibung des Kaufpreises	- 1 750	(2 % von 150 000, davon 7/12)		= Einkünfte aus Vermietung	= - 16 750	Steuerersparnis daraus ¹	8 576
Mieteinnahmen	10 000													
- Kosten für Heizung und Elektrik	- 25 000													
- Abschreibung des Kaufpreises	- 1 750													
(2 % von 150 000, davon 7/12)														
= Einkünfte aus Vermietung	= - 16 750													
Steuerersparnis daraus ¹	8 576													
<ul style="list-style-type: none"> Die Immobilie steht beim Kauf leer. Erneuerung der Heizung für 15 000 Euro. Erneuerung der Elektrik für 10 000 Euro. (Vor der Vermietung durchgeführt.) 	<ul style="list-style-type: none"> Alle Maßnahmen ersetzen unbrauchbare Gebäudeteile und werden automatisch als Anschaffungskosten zum Kaufpreis addiert. 	<table border="1"> <tr><td>Mieteinnahmen</td><td>10 000</td></tr> <tr><td>- Abschreibung des Kaufpreises</td><td>- 2 041</td></tr> <tr><td>(2 % von 175 000, davon 7/12)</td><td></td></tr> <tr><td>= Einkünfte aus Vermietung</td><td>= 7 959</td></tr> <tr><td>Fällige Steuer darauf¹</td><td>4 075</td></tr> </table>	Mieteinnahmen	10 000	- Abschreibung des Kaufpreises	- 2 041	(2 % von 175 000, davon 7/12)		= Einkünfte aus Vermietung	= 7 959	Fällige Steuer darauf ¹	4 075		
Mieteinnahmen	10 000													
- Abschreibung des Kaufpreises	- 2 041													
(2 % von 175 000, davon 7/12)														
= Einkünfte aus Vermietung	= 7 959													
Fällige Steuer darauf ¹	4 075													
<ul style="list-style-type: none"> Die Wohnung ist beim Kauf vermietet. Erneuerung der Heizung für 15 000 Euro. Erneuerung der Elektrik für 10 000 Euro. Erneuerung der Sanitäreinrichtungen für 10 000 Euro. 	<ul style="list-style-type: none"> Drei der vier Zentralbereiche werden erneuert und verbessert. Der Standard der Wohnung steigt. Die Ausgaben werden als Herstellungskosten zum Kaufpreis addiert. 	<table border="1"> <tr><td>Mieteinnahmen</td><td>10 000</td></tr> <tr><td>- Abschreibung des Kaufpreises</td><td>- 2 158</td></tr> <tr><td>(2 % von 185 000, davon 7/12)</td><td></td></tr> <tr><td>= Einkünfte aus Vermietung</td><td>= 7 842</td></tr> <tr><td>Fällige Steuer darauf¹</td><td>4 015</td></tr> </table>	Mieteinnahmen	10 000	- Abschreibung des Kaufpreises	- 2 158	(2 % von 185 000, davon 7/12)		= Einkünfte aus Vermietung	= 7 842	Fällige Steuer darauf ¹	4 015		
Mieteinnahmen	10 000													
- Abschreibung des Kaufpreises	- 2 158													
(2 % von 185 000, davon 7/12)														
= Einkünfte aus Vermietung	= 7 842													
Fällige Steuer darauf ¹	4 015													
<ul style="list-style-type: none"> Die Wohnung ist beim Kauf vermietet. Erneuerung der Elektrik für 10 000 Euro; Zahlung 2002. Erneuerung der Heizung für 15 000 Euro; Zahlung nach Absprache mit dem Handwerker erst 2003. 	<ul style="list-style-type: none"> Die Kosten sind im Jahr der Zahlung abzusetzen. Die Verteilung hilft Investoren, deren Einkommen nur zum kleinen Teil im Spitzentarif liegt, die Ersparnis zu optimieren. 	<table border="1"> <tr><td>Mieteinnahmen</td><td>10 000</td></tr> <tr><td>- Reparaturkosten Elektriker</td><td>- 10 000</td></tr> <tr><td>- Abschreibung des Kaufpreises</td><td>- 1 750</td></tr> <tr><td>(2 % von 150 000, davon 7/12)</td><td></td></tr> <tr><td>= Einkünfte aus Vermietung</td><td>= - 1 750</td></tr> <tr><td>Steuerersparnis daraus^{1,2}</td><td>896</td></tr> </table>	Mieteinnahmen	10 000	- Reparaturkosten Elektriker	- 10 000	- Abschreibung des Kaufpreises	- 1 750	(2 % von 150 000, davon 7/12)		= Einkünfte aus Vermietung	= - 1 750	Steuerersparnis daraus ^{1,2}	896
Mieteinnahmen	10 000													
- Reparaturkosten Elektriker	- 10 000													
- Abschreibung des Kaufpreises	- 1 750													
(2 % von 150 000, davon 7/12)														
= Einkünfte aus Vermietung	= - 1 750													
Steuerersparnis daraus ^{1,2}	896													

In Euro. 1) Bei Spitzensteuersatz 2002 (inklusive Solidaritätszuschlag). 2) Weitere Steuerersparnis für das Jahr 2003: 3967 Euro.



? Betreffen die Urteile auch Denkmalsanierer

Unabhängig von der neuesten Rechtsprechung locken Denkmäler mit attraktiven Steuervorteilen. Der Investor muss Baumaßnahmen, selbst wenn sie als Anschaffungs- oder Herstellungskosten eingestuft werden, nicht über 40 oder 50 Jahre abschreiben. Stattdessen werden über zehn Jahre erhöhte Absetzungen von zehn Prozent jährlich bei der Steuer berücksichtigt.

Das Angebot des Fiskus bei den Denkmälern bleibt daher auch in Zukunft reizvoll. Entscheidet sich ein Investor etwa zum Kauf eines heruntergekommenen Gemäuers, bei dem Außenwände oder Fundamente erneuert werden müssen, liegen steuerlich zwingend Herstellungskosten vor. Das Gleiche gilt für Bauten, die entkernt werden.

Reichen dagegen gewöhnliche Reparaturen, um ein Denkmalgebäude nach dem Kauf in Schuss zu bringen, haben Investoren nach den BFH-Urteilen die Möglichkeit, Erhaltungsmaßnahmen sofort abzusetzen. Voraussetzung: Sie renovieren in Eigenregie und nach den Richtervorgaben.

„Diese Chance haben Anleger beim Kauf vom Bauträger nicht“, sagt der Münchner Steuerberater Siegmund Brosch. In solchen Fällen handelt es sich um ein einheitliches Geschäft mit

Anschaffungskosten. Zusätzlichen Arbeits- und Verwaltungsaufwand bei der Sanierung in Eigenregie muss der Investor gegen die höheren Steuervorteile abwägen.

Beispiel:

Ein Anleger kaufte Anfang 2002 für 40 000 Euro – ohne Grund und Boden – eine Mietwohnung, die unter Denkmalschutz steht. Die Sanierung kostet 125 000 Euro.

Kauf vom Bauträger, der die Sanierung vornimmt:

Kaufpreis Denkmal	40 000
Abschreibung (2,5 %)	1 000
Sanierungskosten	125 000
Abschreibung (10 %)	12 500
Steuerlich wirksam	13 500

Kauf und Sanierung in Eigenregie:

Kaufpreis Denkmal	40 000
Abschreibung (2,5 %)	1 000
Sanierungskosten	125 000
davon absetzbar	125 000
Steuerlich wirksam	126 000

In Euro.

Fazit: Der Anleger, der in Eigenregie saniert, kann zu Beginn mit einem deutlich höheren Steuervorteil kalkulieren.

Für die Renovierer in Eigenregie gilt zudem: Führen die Ausgaben für Erhaltungsaufwendungen im Herstellungsjahr nicht zum optimalen Steuereffekt, hat der Investor bei Denkmälern zusätzlich die Wahl, diese auf zwei bis fünf

Jahre zu verteilen. Wer also im Jahr der Sanierung vergleichsweise wenig verdient, verlagert die Kosten in Jahre, in denen er mehr zu versteuern hat.

Tipp: Investoren, die von den Steuerprivilegien für Denkmäler profitieren wollen, müssen sich frühzeitig mit den Behörden in Verbindung setzen. Das Finanzamt gewährt Vorteile nur, wenn eine Bescheinigung der Denkmalpfleger vorliegt. Wichtig: Eine Anfrage des Bauherrn muss vor Beginn der Arbeiten mit der Stadtverwaltung abgestimmt sein. Investoren sollten alle wichtigen Einzelheiten schriftlich festhalten.

? Welche Kosten sind bei Ferienwohnungen absetzbar

Hier ist es jetzt ebenfalls einfacher, Erhaltungsmaßnahmen als Werbungskosten abzusetzen. Dafür sorgt auch ein weiteres Grundsatzurteil des BFH aus dem vergangenen Herbst speziell zu Ferienwohnungen (IX R 97/00). Finanzbeamte können nicht mehr so leicht den Rotstift zücken, wenn der Steuerzahler Verluste meldet.

Nach dem BFH-Urteil sind die laufenden Betriebskosten sowie die Erhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen steuerlich als Werbungskosten bei den Mieteinkünften absetzbar, wenn der Besitzer mit der Vermietung langfristig schwarze Zahlen schreiben will. Um dies zu prüfen, erstellen die Sachbearbeiter eine Einnahmen- und Ausgabenprognose über 30 Jahre. Errechnet sich daraus ein langfristiger Gewinn, dürfen

