

Regionaler Pressedienst der Bundessteuerberaterkammer

Pressemitteilung der Steuerberaterkammer Hessen

Juli 2009

Immobilien – Investitionen mit Steuerbonus

Investitionen in Immobilien gelten als sichere Anlage und werthaltige Vorsorge. So können - vereinfacht dargestellt - bei Eigennutzung beispielsweise die Mietkosten gespart und bei der Vermietung Einnahmen erzielt werden. Aber der Fiskus ist immer dabei. So gibt es unterschiedliche Steuerregelungen für vermietete oder selbst genutzte Immobilien. Einen steuerlichen Sonderfall stellen u. a. denkmalgeschützte Immobilien und Immobilien in Sanierungsgebieten dar.

Steuerersparnis für Denkmalschutz-Immobilien

Denkmalsanierte Immobilien sind nicht nur schön und repräsentativ, sondern helfen auch die Steuerbelastung zu senken. Das hängt damit zusammen, dass sich Denkmalschutzabschreibungen bei Vermietern besonders vorteilhaft auswirken. So können die Kosten der Sanierung in bestimmten - gegenüber dem „normalen“ Immobilienerwerb relativ kurzen - Zeitintervallen zu 100 Prozent als Werbungskosten abgesetzt werden. Auf zwölf Jahre verteilt, können jeweils neun Prozent in den ersten acht Jahren und jeweils sieben Prozent in den vier Folgejahren abgeschrieben werden. Auch die Anschaffungskosten für die Altbausubstanz sind steuerlich absetzbar, und zwar bis Baujahr 1924 über 40 Jahre mit je 2,5 Prozent. Für Gebäude ab 1925 gilt eine Abschreibung von je zwei Prozent über 50 Jahre. Kosten für Grund und Boden spielen bei der Absetzbarkeit keine Rolle, wohl aber der Zeitpunkt des Erwerbs. Denn unabdingbare Voraussetzung für die Anerkennung der erhöhten Abschreibungen ist ein Immobilienerwerb vor Beginn der Sanierung. Insgesamt sind Gebäude mit geringem Anschaffungswert, aber hohem Sanierungs- bzw. Modernisierungsaufwand für Vermieter bzw. Anleger steuerlich besonders interessant. Vergleichbares gilt auch für Immobilien in Sanierungsgebieten. Aber im Detail gibt es eine Menge Fallstricke, so dass vor einer Kaufentscheidung immer der Rat eines Steuerprofis eingeholt werden sollte.

Bei Leerstand weniger Grundsteuer

Vermieter, deren Wohnungen und Häuser, Büros oder Lagerhallen unverschuldet leer stehen, können einen Grundsteuererlass bei ihrer Gemeinde beantragen. Laut Jahressteuergesetz 2009 wird bei Minderung der Mieteinnahmen um mehr als 50 Prozent die Grundsteuer zu 25 Prozent erlassen. Bei einer Minderung um 100 Prozent, einem Totalausfall der Miete, reduziert sich die Steuerlast auf 50 Prozent. Maßstab der Ertragsminderung ist beispielsweise bei Mieterlass wegen geringer Nachfrage die tatsächlich vereinbarte Miete. Bei Leerstand orientiert sich der Fiskus an der ortsüblichen Miete. Bleiben die erzielten Mieteinnahmen hinter diesen Bezugsgrößen um mehr als 50 Prozent zurück, kann die Grundsteuer auf Antrag zum Teil erlassen werden. Werbungskosten hingegen können ungemindert bei Leerstand geltend gemacht werden. Voraussetzung für die Anerkennung steuermindernder Umstände ist der Ausschluss von Selbstverschulden. Wenn etwa der Leerstand auf unrealistisch hohe Mietpreise zurückzuführen ist oder auf langwierige Baumaßnahmen, ist die Erstattung gefährdet. E-

benso dann, wenn der Vermieter sich nicht nachweislich um die Neuvermietung der Immobilien kümmert. Abgabetermin der Anträge für das Jahr 2009 ist der 31. März 2010.

Handwerkerrechnungen für Eigennutzer und Mieter

Steuermindernde Posten, von denen Bewohner einer eigenen Immobilie und Mieter gleichermaßen profitieren, sind Handwerkerleistungen. Diese werden zum Beispiel gefördert, wenn die genutzte Wohnung modernisiert, renoviert oder instand gehalten wird. Arbeiten dieser Art können die Steuerschuld ab 2009 um bis zu 1.200 Euro senken, wenn dafür Elektriker, Fliesenleger, Maurer, Klempner oder andere Handwerker engagiert werden. Förderfähig sind 20 Prozent der Kosten von maximal 6.000 Euro im Jahr. Die Reparatur und Wartung von Gegenständen im Haushalt wie Fernseher, Computer, Waschmaschine oder Rasenmäher wird ebenfalls steuerlich begünstigt, wenn sie von Fachfirmen ausgeführt wird. Generell wird die Steuerermäßigung nur für Lohn-, Fahrt- und Maschinenkosten sowie für die Umsatzsteuer gewährt, nicht für Materialkosten. Deshalb sollten Auftraggeber diese Posten extra ausweisen lassen oder auf getrennten Rechnungen bestehen und per Überweisung, nicht etwa bar, bezahlen. Denn dieser Nachweis ist Voraussetzung für die steuermindernde Anerkennung der Kosten.

Handwerkerrechnungen für Vermieter

Vermieter können Aufwendungen für Baumaßnahmen prinzipiell als Werbungskosten absetzen. Wie hoch der Steuervorteil ausfällt, hängt aber davon ab, ob sie als Modernisierung, Renovierung, Instandsetzung gelten oder als Herstellung. Herstellungsaufwand darf nur linear über die gesamte Nutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben werden. Kosten für Modernisierung, Renovierung und Instandsetzung können Wohnungsvermieter auf einen Schlag oder wahlweise gleichmäßig über einen Zeitraum von zwei bis zu fünf Jahren mit den Mieteinnahmen verrechnen. Hier entscheidet die richtige Einordnung über die steuerlichen Konsequenzen. Ob ein Sofortabzug günstiger ist oder ein über bis zu fünf Jahren verteilter Abzug, hängt vom zu versteuernden Einkommen des Vermieters in den entsprechenden Jahren ab und sollte mit einem Steuerberater besprochen werden.

Werbungskostenabzug bei gemischt genutzten Immobilien

Von ihren Mieteinkünften dürfen Vermieter eine Reihe von Kosten abziehen, die als Werbungskosten gelten. Dazu gehören u. a. Schuldzinsen, Abschreibungen, Grundsteuer, Betriebskosten wie Müllabfuhr, Schornsteinfeger, Hausreinigung etc. Dabei gilt es jedoch zu beachten, dass dieser Abzug ausschließlich für den vermieteten Teil von Immobilien gilt. Werden beispielsweise Teile eines Mehrfamilienhauses auch vom Eigentümer selbst genutzt, so sind die damit verbundenen Kosten anteilig zu ermitteln. Sie können nicht steuermindernd geltend gemacht werden.

Fazit

Die wenigen Beispiele zeigen, dass die Bandbreite von steuermindernden Kosten für Immobilienbesitzer groß und im Einzelfall vom Laien nur schwer zu bewerten ist. Deshalb empfiehlt sich die Hinzuziehung eines Steuerexperten. Solche Profis finden Sie im Steuerberater-Suchdienst der Steuerberaterkammer Hessen unter www.stbk-hessen.de.