

Renovieren und dabei Steuern sparen?

Bei den Renovierungskosten unterscheiden die Finanzämter zwischen Erhaltungsaufwand und Wiederherstellungskosten eines Gebäudes

Von Andrea Nasemann

Klaus Schmidt hat sich vor kurzem ein renovierungsbedürftiges Zweifamilienhaus in Frankfurt für einen Gebäudepreis ohne Boden von 800000 Mark gekauft. Bevor er es vermieten will, muss er viel Geld in die Renovierung stecken: Bäder, Fenster und Fußböden sind ebenso renovierungsbedürftig wie das Dach und die Heizungsanlage. Alles in allem gibt er innerhalb von drei Jahren nach dem Erwerb 160000 Mark, also 20 Prozent des Kaufpreises für die Instandsetzung aus.

Von seinem Steuerberater möchte er nun wissen, ob er diese Kosten sofort steuerlich absetzen kann oder ob er sie als AfA (Absetzung für Abnutzung) über Jahre verteilen muss. Herr Schmidt hat ein heißes Eisen angefasst. Denn seit Jahren streiten sich Steuerexperten um die Abgrenzung von Anschaffungs- und Herstellungskosten einerseits und Erhaltungsaufwand andererseits. Grundsätzlich gilt hier: Wird etwas Vorhandenes ersetzt oder ausgebessert, handelt es sich um Erhaltungsaufwand. Dieser kann sofort im Veranlagungszeitraum der Zahlung in voller Höhe angesetzt werden und so die Steuerlast mindern. Wird dagegen etwas Neues geschaffen, handelt es sich um Herstellungskosten, die als AfA auf mehrere Jahre verteilt werden müssen.

Eine Vereinfachungsregelung praktizieren die Finanzbehörden seit Jahren allerdings für Aufwendungen, die innerhalb von drei Jahren nach dem Kauf einer Immobilie anfallen: Dieser sogenannte anschaffungsnahe Aufwand kann bisher sofort geltend gemacht werden, wenn er bis zu 15 Prozent des Kaufpreises für das Gebäude ausmacht. In dieser Größenordnung prüft die Finanzverwaltung nicht die Natur der Baumaßnahme, also die Frage, ob eine wesentliche Verbesserung vorliegt. Liegen die Kosten dagegen über der magischen 15-Prozent-Grenze, gehen die Finanzämter wiederum unabhängig davon, ob es sich um eine Verbesserung oder Erweiterung handelt, von Herstellungskosten aus. In diesem Fall erkennen sie eine sofortige Abzugsfähigkeit nicht an. Folge: Die Renovierungskosten können nur auf mehrere Jahre verteilt geltend gemacht werden.

Afa rechnet sich kaum

Hintergedanke dieser Praxis ist die Überlegung, dass die Kosten für solche Baumaßnahmen, hätte der Verkäufer sie noch durchführen lassen, den Kaufpreis erhöht hätten und damit auch nur über die AfA berücksichtigungsfähig gewesen wären. Kaufpreis wie Kaufnebenkosten für das Gebäude, also auch anteilig Notarkosten und Grunderwerbsteuer, kann der Käufer als Anschaffungskosten mit 2,5 oder zwei Prozent pro Jahr 40 beziehungsweise 50 Jahre lang in der Steuererklärung steuermindernd geltend machen. „Mancher Käufer rechnet aufgrund der günstigen Finanzrechtsprechung fest damit, dass er seinen Renovierungsaufwand sofort abziehen kann und plant die errechnete Steuererstattung bei der Finanzierung ein. Er gerät in finanzielle Nöte, wenn das Finanzamt dies verweigert und lediglich die AfA zulässt“, weiß der Fachanwalt

für Steuerrecht, Uwe W. Pel aus Eppelsheim in Rheinhessen.

Neuere finanzgerichtliche Urteile lassen jetzt allerdings Hoffnung für den Steuerzahler aufkeimen: Aufwendungen, die der Erhaltung des Gebäudes dienen, sollen stets sofort absetzbar sein, unabhängig von der Höhe der Summe. So entschied etwa das Finanzgericht Rheinland-Pfalz einen Fall, wonach bei Sanierungsmaßnahmen, die 28 Prozent des Kaufpreises kosteten, keine anschaffungsnahen Herstellungsaufwendungen vorliegen (Urteil vom 31. August 1999, Aktenzeichen: 3 K 1234/98, Revision eingelegt beim Bundesfinanzhof, Aktenzeichen: IX R 73/99). Abzustellen sei nur darauf, ob eine über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung des Gebäudes, eine Neuherstellung oder eine wesentliche Erweiterung vorliegt. Nur dann seien anschaffungsnah Herstellungskosten gegeben.

Wenn das Gebäude nur in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten oder in zeitgemäßer Form wiederhergestellt werde, also bei einem Austausch neu für alt, liege keine wesentliche Verbesserung vor. Deshalb sei die Erneuerung der Elektroinstallationen, der Fußbodenbeläge und Sanitärinstallationen und die Ersetzung der Heizkörper sofort abzugsfähig - auch wenn sie mehr als 15 Prozent der Anschaffungskosten ausmachen. In dieselbe Kerbe schlug das Finanzgericht Düsseldorf: Der Einbau einer komplett neuen Heizungsanlage und einer Isolierverglasung gehe als sofort absetzbarer Erhaltungsaufwand durch (Urteil vom 27. Mai 1999, Aktenzeichen: 13 K 6803/96, Revision eingelegt, Aktenzeichen beim BFH: X R 13/00).

Nach einem Urteil des Finanzgerichts Münster (Urteil vom 21. Januar 2000, Aktenzeichen: 4 K 7316/98, Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt, Aktenzeichen beim BFH: IX B 49/00) stellen auch das Erweitern oder Zumauern von Fenstern und Türen sowie das Entfernen oder Versetzen von Zwischenwänden und die Erneuerung des Außenputzes keine wesentliche Wertverbesserung dar, die Kosten sind daher Erhaltungsaufwendungen. Wermutstropfen: Während nun Hausbesitzer, deren Renovierungskosten über den 15 Prozent der Anschaffungskosten für das Gebäude liegen, vielleicht bald aufatmen können, könnten jetzt diejenigen, deren Kosten unter 15 Prozent bisher problemlos als sofort abzugsfähig anerkannt wurden, Schwierigkeiten bekommen. „In diesen Fällen könnten die Finanzämter künftig ebenfalls die Natur der Baumaßnahme genau prüfen und unter Umständen Herstellungskosten annehmen“, gibt Pel zu bedenken.

Einspruch empfehlenswert

Die Finanzgerichte preschen vor, die Finanzbehörden halten noch an ihrer alten Rechtsauffassung fest: Jetzt ist ein Machtwort des Bundesfinanzhofs gefragt. Er wird wahrscheinlich gegen Ende dieses Jahres eine Entscheidung treffen. Bis dahin rät Rechtsanwalt Pel allen Hausbesitzern, die einen negativen Bescheid des Finanzamts hinsichtlich der sofortigen Absetzbarkeit der Renovierungskosten erhalten haben, dazu, unter Hinweis auf das anstehende Urteil des Bundesfinanzhofs Einspruch einzulegen und ein Ruhen des Verfahrens zu beantragen. In Fällen, in denen der Steuerpflichtige auf eine bei Annahme von Erhaltungsaufwand zu erwartende Steuererstattung dringend angewiesen ist, sollte auch geprüft werden, ob nicht ausnahmsweise eine so genannte Aufhebung der Vollziehung erreicht werden kann. Durch diese kann dann gegebenenfalls die schnelle, allerdings nur vorläufige Auszahlung eines Erstattungsbetrages erreicht werden.

Gebäudesanierung kann sich rechnen. Optisch in jedem Fall, steuerlich manchmal. Über die Bedingungen sind sich Finanzämter und -gerichte allerdings nicht immer einig.

Foto: Kristina Eriksson, SV- Bilderdienst