

Letzte Steuersparchance für Immobilien

Der Gesetzgeber hat nicht alle Schlupflöcher für Verlustverrechnung gestopft. Bei denkmalgeschützten Gebäuden können Vermieter und Selbstnutzer noch hohe Abschreibungen nutzen

Von Robert Kracht

RENOVIERUNGSKOSTEN fast vollständig von der Steuer absetzen. Das klingt zu schön, um wahr zu sein, hat doch der Fiskus Ende 2005 Eigenheimzulage, degressive Abschreibung und Verlustzuweisungen bei geschlossenen Immobilienfonds auf einen Schlag gestrichen. Bei roten Zahlen herrscht seitdem Tristesse: Vermieter können nur noch zwei Prozent AfA (Absetzung für Abnutzung) geltend machen, Anleger Anfangsverluste aus Immobilienfonds erst mit späteren Überschüssen verrechnen, und für Eigennutzer ist beim Finanzamt gar nichts mehr zu holen.

Doch als eine der letzten Steuersparmöglichkeiten ist die Investition in Baudenkmäler und Sanierungsobjekte geliebt. Hier können Vermieter die Baukosten voll über zwölf Jahre als Werbungskosten abschreiben. „Das bringt zusammen mit dem übrigen Aufwand und Kreditzinsen ein hohes Minderungspotenzial“, sagt Steuerberater Franz Meller von Bachem Fervers Janßen Mehrhoff aus Köln.

Da das Minus in der Regel deutlich über den Mieteinnahmen liegt,

senkt der verbleibende Verlust sofort Lohn, Firmengewinn oder Zinsen und damit effektiv die Steuerlast. Eine schöne Finanzspritze vom Fiskus, Gutverdiener erhalten so rund die Hälfte der Hausinvestition zurück aufs eigene Konto.

Beim selbst genutzten Domizil sind über zehn Jahre sogar 90 Prozent der Erwerbskosten als Sonderausgabe absetzbar. Der Kauf eines geförderten Objekts kann daher für Familien sehr lukrativ sein, die selbst darin wohnen wollen. Bevorzugt wird dabei meist das schicke denkmalgeschützte Apartment oder Einfamilienhaus, das nach Ab-

schluss der Sanierungsarbeiten persönliches Wohnflair bietet und sich von Elektrokabeln und Innenputz bis zu Sanitäranlagen und Trennwänden als nagelneu präsentiert.

Diese Individualität sponsert der Fiskus kräftig. Sonderabschreibung gibt es auf die Baumaßnahmen und auf spätere Erhaltungsaufwendungen, was beim herkömmlichen Eigenheim undenkbar ist. Interessenten müssen jedoch daran denken, die Baumaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Die stellt dann anschließend eine Bescheinigung über die begünstigten Aufwendungen aus.



ULLSTEIN BILD - JOKO

Die Villa Müller-Grote in Potsdam, errichtet 1892 vom Verleger Carl Müller-Grote. Denkmäler können steuergünstig saniert werden

Eigenheimzulage auf Umwegen

RECHENBEISPIEL

Ein Ehepaar mit 120 000 Euro Jahreseinkommen kauft als neues Wohnhaus ein Denkmal. Gebäude inklusive Sanierung kosten eine Million Euro, davon sind 80 Prozent als Sanierungsmaßnahme begünstigt. Der Fiskus gibt einen Zuschuss von 30 Prozent.

Einkommen bisher	120 000	
Steuer darauf *		39 585
Denkmal-AfA 9 % x 800.000	-72 000	
Einkommen neu	48 000	
Steuer darauf *		9109
Jährliche Ersparnis		30 476
Insgesamt		304 760

* Splittingtabelle + Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer
Alle Angaben in Euro

Steuerlich zählen allerdings nur Denkmalmaßnahmen. Das macht bei grundsanierten Gebäuden bis zu 85 und im Schnitt 70 Prozent des Gesamtpreises aus. Den Rest kann der Vermieter normal abschreiben und der Selbstnutzer nicht verwenden. AfA-Potenzial fürs Eigenheim gibt es dafür nicht nur für den Wohnbereich. Abschreibbar sind zusätzlich das denkmalgeschützte Garten- oder Nebenhaus bei Nutzung für Hobby oder Freizeit sowie der Schwimm- und Saunabereich.

In der Regel werden solche Denkmal- und Sanierungsobjekte als fertiges Gesamtpaket von Profis wie Vivacon und Berner-Gruppe oder nobler von Prinz von Preussen angeboten. Die übernehmen auch die gesamten Formalitäten mit den Behörden. Der Kaufvertrag muss vor Beginn der Renovierung unterschrieben sein, erst ab diesem Zeitpunkt beteiligt sich der Fiskus an den Bauarbeiten. „Wer ein fertig saniertes Objekt kauft, muss ohne Steuerbonus kalkulieren“, warnt Steuerberater Carsten Franke von Mönning & Partner aus Hamburg. Die Abschreibung beginnt mit Übergabe des bezugsfertigen Werks. Selbst wenn dies erst kurz vor Silvester erfolgt, gelingt der Abzug noch fürs komplette Jahr.

Ergeben sich aufgrund üppiger Sonderabschreibung und Finanzierungskosten hohe Mietverluste, werden die von Finanzamt kritiklos anerkannt und drücken die Steuer. Das gilt nach aktuellen Urteilen des Bundesfinanzhofs selbst bei Dauerverlusten ohne Aussicht auf Besserung (Az. IX R 35/05) oder tiefroten Zahlen wegen historischer Bausubstanz bei einem Denkmal (IX R 3/05). „Es spielt keine Rolle, ob Hausbesitzer künftig mit Überschüssen rechnen, das Streitthema Liebhaberei spielt bei der Langfristmiete keine Rolle mehr“, sagt Meller.

Steuerregeln für die Sanierung

FÖRDERHAUS

Das Objekt liegt entweder in einem definierten Sanierungsgebiet, oder die Baumaßnahme dient zum Erhalt eines Denkmals. Vermieter oder Eigennutzer kaufen die Altsubstanz, sanieren selbst oder nutzen ein bereits ausgearbeitetes Modernisierungskonzept vom Profi. Der AfA-Höhe sind keine Grenzen gesetzt, Renovierung oder Umbau dürfen auch teuer sein.

WERBUNGSKOSTEN

Die geförderten Kosten der Mietimmobilie sind über zwölf Jahre voll absetzbar. Zuerst gibt es achtmal je neun und dann viermal je sieben Prozent AfA. Für den restlichen Kaufpreis gibt es jährlich zwei Prozent.

SONDERAUSGABEN

Beim eigenbewohnten Domizil gibt es zehnmal je neun Prozent auf die Sanierungskosten und zusätzlich auf späteren Erhaltungsaufwand.

GRUND UND BODEN

Der Kaufpreis ist nicht absetzbar, aus Liquiditätsgründen ist Erbpacht günstig. Dann zahlen die Eigentümer für das Grundstück nur Monatsraten.

ZUSCHUSS

Für Gebäude mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung kann es öffentliche Hilfe von Landesdenkmalämtern, Deutscher Stiftung Denkmalschutz und regionalen Stiftungen geben.