

Robert Kracht, bekannt durch seine zahlreichen Veröffentlichungen in Tageszeitungen, Wirtschaftspresse und Fachzeitschriften. Für capital.de gewährt er exklusiv täglich Einblicke in die Steuerwelt.



Robert Kracht

28. Dezember 2010

Letzte Steuersparchance für Immobilien nutzen

von Robert Kracht

Denkmalgeschützte Häuser haben nicht nur Stil, mit der Sanierung kann man auch reichlich Steuern sparen. Vorab sollten jedoch einige steuerliche Fallstricke beachtet werden.

Die Investition für das selbst genutzte oder vermietete Denkmalobjekt rechnet sich durch den Steuerabzug von Sonderausgaben oder Werbungskosten. Vermieter machen die Kosten voll und zügig über die Abschreibung geltend, Bewohner des Eigenheims immerhin noch 90 Prozent der erstmaligen Sanierungskosten sowie anschließend die anfallenden laufenden Erhaltungsaufwendungen. Eine Botschaft, die durch den Wegfall von Eigenheimzulage, degressiver Abschreibung und Verlustzuweisungen bei Immobilienfonds besonders attraktiv klingt.

Doch wer zunächst sanieren lässt und dann erst das Objekt vom Bauträger kauft, verschenkt sämtliche Steuerprivilegien. Denn die Begünstigungen durch den Fiskus für Denkmäler oder Objekte in ausgewiesenen Sanierungsgebieten ist personenbezogen, so das eindeutige Urteil vom Finanzgericht Baden-Württemberg (Az. 10 K 2706/08). Sämtliche Aufwendungen müssen durch den Eigentümer der Immobilie erfolgen, um sie anschließend beim Finanzamt geltend machen zu können. Benötigt wird also im ersten Schritt die Unterschrift unter den Kaufvertrag, bevor die erste Aktivität durch den Handwerker erfolgt. Das eröffnet den Weg zur Steuerförderung, auch wenn das Objekt anschließend erst nach erfolgreicher Sanierung offiziell an den Besitzer übergeht.

Wird das Denkmalobjekt später wieder verkauft, muss der Eigentümer keine Spekulationssteuer befürchten. Denn eigengenutzte Gebäude bleiben unabhängig von Haltefristen steuerfrei. Sofern seit der Fertigstellung allerdings noch keine zehn Jahre vergangen sind, entfällt für den Restzeitraum der Sonderausgabenabzug.

Anders sieht es aus, wenn das eigengenutzte Denkmal später vermietet wird. Dann darf das noch ungenutzte steuerliche Abzugsvolumen auf einen Schlag als unverbrauchter Restposten abgesetzt werden. Beim vermieteten Objekt fällt innerhalb von zehn Jahren jedoch Spekulationsteuer an. Dabei holt sich der Fiskus die bis dahin genutzten Abschreibungsbeträge wieder zurück.

Bis zum Verkauf kann der Vermieter bei Denkmal- und Sanierungsobjekten die Baukosten voll über zwölf Jahre als Werbungskosten abschreiben, in den ersten acht Jahren jeweils 9 Prozent und für den Restzeitraum je 7 Prozent. Das bringt zusammen mit dem übrigen Aufwand und Kreditzinsen ein hohes Minderungspotential. 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.

