



Tipp des Monats September 2004

## Schuldzinsenabzug bei Zweifamilienhäusern

Wer ein Zweifamilienhaus kauft oder baut und hierbei eigene Mittel einsetzt, hat zwei Möglichkeiten

1. Er führt weiterhin ein gemütlichen Leben auf dem Sofa und handelt überhaupt nicht
2. Er bittet das Finanzamt zur Kasse

Generell gilt, daß beim Kauf oder Bau eines Zweifamilienhauses, bei dem eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt und die zweite Wohnung vermietet wird, die anfallenden Kreditzinsen anteilig nach dem Verhältnis der Wohnflächen aufgeteilt werden.

Der Anteil, der auf die eigengenutzten Räume entfällt, ist steuerlich unbeachtlich!  
Wollen Sie das Finanzamt zur Kasse bitten, so müssen Sie wie folgt vorgehen:

1. Wenn Sie selbst Bauherr sind, lassen Sie sich vom Bauunternehmer getrennte Rechnungen für Ihre Wohnung und die vermietete Wohnung geben. Sie richten zwei Bankkonten ein, von dem ersten Konto, das durch Hypotheken gefüttert ist, überweisen Sie alle Baukosten für die vermietete Wohnung.

Vom zweiten Konto, welches überwiegend durch Eigenkapital aufgefüllt wird, bezahlen Sie die Baukosten für Ihre eigengenutzte Wohnung.

2. Wenn Sie ein Zweifamilienhaus erwerben, sorgen Sie schon beim Abschluß des notariellen Kaufvertrages dafür, daß eine Aufteilung des Kaufpreises erfolgt. Wenn diese Aufteilung nicht willkürlich falsch ist, ist sie der Besteuerung zugrunde zu legen. Nun wird, wie unter 1.) beschrieben, der anteilige Kaufpreis für die vermietete Wohnung vom dem durch die Hypothek gespeisten Bankkonto, der anteilige Kaufpreis für die eigengenutzte Wohnung dagegen von dem durch Eigengeld aufgefüllten Bankkonto bezahlt.

Wenn Sie so verfahren, werden die steuerlich anrechenbaren Schuldzinsen nicht anteilig nach dem Verhältnis der Wohnfläche aufgeteilt, sondern den beiden Wohnungen direkt zugerechnet.

Beispiel:

Preis	Eigengeld	Hypothek	Zins	Steuersatz
400.000,00	150.000,00	250.000,00	5%	30%

Steuerersparnis durch Zinsabzug jährlich (verringert sich während der Tilgung der Hypothek entsprechend)

- a) bei Aufteilung im Verhältnis der Wohnfläche 1.875,00
- b) bei direkter Zurechnung 3.000,00

Sie sehen, daß bei dieser Handhabung erhebliche Steuerersparnisse eintreten. Formfehler machen die Steuerersparnismöglichkeit zunichte, deshalb sollen Sie, bevor Sie kaufen oder bauen, Ihren Steuerberater fragen

Ihr Steuerberater Sven Sievers

Alle Steuertipps ab dem Jahr 2002 finden Sie auf <http://www.stbsievers.de>

Steuerberater Sven Sievers - Glißmannweg 7 - 22457 Hamburg - Telefon 040 559 86 50 - Fax 040 559 86 525

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass zwischenzeitliche Änderungen im Steuerrecht die hier angegebenen Hinweise außer Kraft gesetzt, oder eingeschränkt haben können.

©opyright 2011 by Steuerberater S. Sievers, Hamburg