



Tipp des Monats April 2004

Großreparaturen am Grundstück / Haus - § 82 b EStDV

Die Steuerbranche jubelt: § 82 b EStDV ist wieder da.

War das jetzt für Sie Steuerchinesisch?

Es ist immer wieder einmal erforderlich, daß an vermieteten Gebäuden Reparaturen in einer Größenordnung vorgenommen werden, die so hoch sind, daß sie das normale Einkommen des Vermieters übersteigen oder so stark verringern, daß sich diese Kosten steuerlich kaum auswirken. Das führt dann dazu, daß diese absetzbaren Reparaturkosten nicht zu einer optimalen Steuerersparnis führen.

Deshalb gab es bis vor ein paar Jahren eine Vorschrift, die es ermöglichte, größere Erhaltungsaufwendungen auf einen Zeitraum von zwei bis fünf Jahren gleichmäßig zu verteilen. Diese Verteilung hatte den Vorteil, daß sich eine größtmögliche Ausnutzung der Steuervorteile durch den Erhaltungsaufwand ergeben konnte.

Durch das Steueränderungsgesetz ist ab 2004 diese Vorschrift neu eingeführt worden.

Und so wirkt sie sich aus:

Vorgaben Jahreseinkommen der Ehegatten pro Jahr € 75.000,00

durch Hypotheken finanzierte Großreparatur € 75.000,00

Fall 1

Es ist keine Verteilung möglich
die Steuer für fünf Jahre beträgt insgesamt € 69.000,00

Fall 2

Die Reparaturkosten werden mit jeweils
1/5 der Gesamtkosten auf 5 Jahre verteilt € 60.000,00

Sie sehen also: bereits hier ergibt sich eine Ersparnis von € 9.000,00

Wenn Sie also ab 2004 in einem vermieteten Gebäude, Reparaturaufwendungen haben, die im Verhältnis zu Ihrem Einkommen sehr hoch sind sollten, Sie mit Ihrem Steuerberater vor der Fertigstellung der Steuererklärung 2004 absprechen, ob eine Verteilung der Erhaltungsaufwendungen in Ihrem Fall zweckmäßig ist.

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.

©copyright 2011 by Steuerberater S. Sievers, Hamburg