

STEUERTIPP DES MONATS

HÄUSLEBAUER KÖNNEN MEHR ABSETZEN

Bauherren und Käufer von Mehrfamilienhäusern können jetzt mehr Darlehenszinsen als Werbungskosten absetzen. Das hat der Bundesfinanzhof entschieden (Az.: IX R 35/08). Von dem Urteil profitieren auch private Investoren, wenn sie eine Wohnung selbst nutzen und die übrige Fläche vermieten. Im günstigsten Fall verwenden sie ihr Eigenkapital allein zur Finanzierung der eigenen Räume und ordnen das Geld von der Bank komplett den vermieteten Wohnungen zu, weil Darlehenszinsen für selbst bewohnte Immobilien nicht absetzbar sind. Dafür müssen die Baukosten oder der Kaufpreis (steuer-)optimal auf selbst genutzte oder vermietete Wohnungen verteilt werden. Danach richtet sich später der Abzug von

Finanzierungskosten oder anteiligen Abschreibungen als Werbungskosten.

Als Verteilungsschlüssel akzeptierten die Finanzämter bislang oft nur das Verhältnis von Wohn- oder Nutzflächen. Das führte dazu, dass ein großer Teil der Ausgaben für den Steuerabzug verloren ging. Damit ist nach dem Urteil Schluss: Die Finanzbeamten müssen der Aufteilung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten durch den Käufer oder Bauherren folgen, wenn die Auflistung plausibel ist.



Den größten Gestaltungsspielraum haben dabei Bauherren: Denn sie können die Herstellungskosten des Hauses zielgenau verteilen. Dazu verlangen sie von den Baufirmen separate Rechnungen, etwa für Bodenbeläge, Heizung oder Malerarbeiten.

Um für eine klare Dokumentation zu sorgen, richten sie zwei Bankkonten ein. Auf dem einen verbuchen sie dabei die Darlehensmittel und bezahlen von hier aus die Rechnungen für die Mietwohnungen. Nach dem gleichen Strickmuster sollten Käufer vorgehen. Bei ihnen ist entscheidend, dass sie den Gesamtkaufpreis im Notarvertrag steuergünstig auf die einzelnen Gebäudeeinheiten verteilen.

Silke Grieger, Steuerberaterin von Ecovis in Rostock

VORTEILS-RECHNUNG

Ein Investor kauft ein Zweifamilienhaus. 50 Prozent der Fläche vermietet er, den Rest bewohnt er selbst. Vom Kaufpreis kann er 70 Prozent den vermieteten Wohnungen zuordnen. Die Kreditzinsen betragen pro Jahr 60 000 Euro. So viel Steuern kann er sparen, wenn er die Schuldzinsen nicht nach Flächen (Variante 1), sondern nach den tatsächlichen Kosten geltend macht (Variante 2):

Variante 1: nach Flächen

Absetzbare Zinsen (50 %)	30 000
Gespart (45 %)	13 500

Variante 2: nach Kosten

Absetzbare Zinsen (70 %)	42 000
Gespart (45 %)	18 900

Mehr gespart pro Jahr 5400

Angaben in Euro