



Tipp des Monats August 2003 – Sven Sievers Steuerberater in Hamburg

Immobilienreparatur vor Eigennutzung

Es passiert immer wieder, daß Grundstückseigentümer ihre früher vermieteten Immobilien selbst nutzen wollen. Naturgemäß fallen vor dem Selbstbezug der Wohnung Renovierungskosten, sogenannter Erhaltungsaufwand, an.

Wir wissen alle, daß die Kosten für eine Renovierung der **eigenen** Wohnung steuerlich nicht berücksichtigt werden können. So hat auch der Bundesfinanzhof entschieden, daß Renovierungskosten, die **nach Beendigung eines Mietverhältnisses** und vor Selbstnutzung anfallen, steuerlich nicht berücksichtigt werden.

Es gibt jedoch ein interessantes Urteil des Bundesfinanzhofs, das die hier angefallenen Kosten als Werbungskosten, und damit als steuerlich berücksichtigungsfähig ansah. Was war passiert?

Der Mietvertrag lief bis Ende Oktober

Der Mieter war gemäß Eintrag beim Einwohnermeldeamt bereits zweieinhalb Monate vor Ende des offiziellen Mietverhältnisses in eine andere Wohnung gezogen

Auch eine Mitbewohnerin hatte die Wohnung einen Monat vor Ende des Mietvertrages geräumt

Nach Räumung der Wohnung hatte der Eigentümer die Möglichkeit, die Reparaturen durchzuführen und **die Arbeiten auch bis zum Ende des Mietvertrages abzuschließen.**

Der Erfolg dieser sauberen „Abwicklung“ war, daß die Kosten für die Renovierung vollständig steuerwirksam berücksichtigt werden konnten.

Soweit die Reparaturen nach Beendigung des Mietvertrages erfolgen, ist eine Geltendmachung nicht mehr möglich.

Sollten Sie im Zusammenhang mit der geplanten Eigennutzung auch beabsichtigen, bestehende Kredite abzulösen, so ist auch hier Vorsicht geboten. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf den Tipp aus dem September 2001, der sinngemäß auch bei der zukünftigen Eigennutzung von Immobilien gilt.

Bei Fragen oder Unklarheiten wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.

Ihr Steuerberater Sven Sievers

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