



Steuern sparen bei Reparaturen

Wer als Eigentümer oder Mieter bei Reparaturen an Haus und Wohnung – vom Tapezieren eines Zimmers über den Neuanstrich einer Tür bis hin zur Sanierung des Badezimmers – ein Unternehmen beauftragt, kann damit Steuern sparen. 20 Prozent der Arbeitskosten, höchstens jedoch 600 Euro, werden von der Einkommensteuer abgezogen. Das gilt auch dann, wenn eine Wohnungseigentümergeinschaft den Auftrag erteilt, so entschied das Finanzgericht Baden-Württemberg unter dem Aktenzeichen 13 K 262/04.

Das Urteil steht der Auffassung der Finanzverwaltung und des Finanzgerichts Köln (Aktenzeichen 5 K 2573/05) entgegen. Diese sind der Meinung, dass der einzelne Wohnungseigentümer oder der Mieter Auftraggeber sein müssten. Im Gesetz wird das jedoch nicht ausdrücklich gefordert. Daher sieht das Gericht aus Baden-Württemberg keinen Anlass, Hauseigentümergeinschaften grundsätzlich von der Steuerermäßigung auszuschließen. Der einzelne Wohnungseigentümer könne natürlich nur seinen jeweiligen Kostenanteil steuerlich ansetzen. Dieser müsse sich zweifelsfrei aus der Rechnung oder der Verwaltungskostenabrechnung ergeben. Da der Bundesfinanzhof das anderslautende Urteil des Finanzgerichts Köln überprüfen soll, bleibt die abschließende Meinung dieses höchsten deutschen Steuergerichts abzuwarten. Wessen Antrag in ähnlichen Fällen bereits vom Finanzamt abgelehnt worden ist, sollte sich daher überlegen, vorsorglich Einspruch einzulegen.

(Wüstenrot)

Videoüberwachung ist unzulässig

Ein Hausbesitzer hatte schlechte Erfahrungen gemacht. Während seine Immobilie saniert wurde, nutzten Unbekannte die Möglichkeit, in dem nicht abschließbaren Objekt Drogengeschäfte abzuwickeln und die Wände mit Graffiti zu verunstalten. Um das zu verhindern, ließ der Eigentümer im Treppenhaus und im Außenbereich Videokameras anbringen. Sie blieben auch nach der Renovierung in Betrieb.

Irgendwann störte das einen Mieter. Er fühlte sich, weil ständig gefilmt, in seinen Persönlichkeitsrechten eingeschränkt. Deswegen rief er die Justiz um Hilfe an. Die insgesamt 13 Kameras sollten sofort entfernt werden. Und vor Gericht hatte der Kläger Erfolg. Ohne Einwilligung aller Hausbewohner sei eine derartige Überwachung nicht erlaubt, hieß es im Urteil des Landgerichts Berlin unter dem Aktenzeichen 62 S 37/05. Das Recht der Bewohner am eigenen Bild werde dadurch verletzt. Außerdem sei die Bedrohung des Objekts nach Ende der Sanierung deutlich zurückgegangen, weil es eine funktionierende Schließanlage mit Gegensprecheinrichtung und integrierter Videokamera gebe.

(Infodienst
Recht und Steuern der LBS)

Abbruchkosten steuerlich abziehbar

Die Abbruchkosten eines zu Vermietungszwecken genutzten Wohnhauses sind als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung auch dann abziehbar, wenn anschließend auf dem Grundstück ein selbstgenutztes Wohnhaus errichtet wird. In einem Urteil des Niedersächsischen Finanzgerichts mit dem Aktenzeichen 13 K 464/03 wurde auch die Tatsache, dass anschließend ein ausschließlich selbstgenutztes Gebäude errichtet wurde, nicht als steuerschädlich eingestuft. Der Abbruch ist als letzte Handlung der langjährigen Vermietungstätigkeit anzusehen. Maßgeblich ist die Ursache für den Verschleiß des Altbaus. Betroffene Hausbesitzer, die hier Schwierigkeiten mit ihrer Finanzbehörde haben, sollten unter Hinweis auf dieses Aktenzeichen vorläufig Einspruch erheben. Der Fall liegt nun beim Bundesfinanzhof (Aktenzeichen IX R 51/05).

(Quelle Bausparkasse)

Handwerkerrechnung ist absetzbar

Lassen Eigentümer oder Mieter einer Wohnung den Handwerker kommen, um eine Wand neu zu tapezieren oder eine Tür streichen zu lassen, konnten sie den Arbeitslohn schon bisher von der Steuer

abziehen. Allerdings galt das nur für solche kleineren Schönheitsreparaturen und Ausbesserungsarbeiten, nicht jedoch für größere Vorhaben wie zum Beispiel dem Austausch der Fenster. Das hat der Gesetzgeber jetzt geändert.

Rückwirkend werden seit Anfang dieses Jahres die Arbeitskosten eines Handwerkers für alle Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt. Das kann beispielsweise auch die komplette Sanierung des Badezimmers sein. Nach wie vor geht es aber nur um die Arbeitskosten des Handwerkers. Materialkosten werden nicht berücksichtigt. 20 Prozent dieser Aufwendungen, höchstens aber 600 Euro, werden dem Steuerpflichtigen direkt von seiner Einkommenssteuer abgezogen. Voraussetzung ist eine Rechnung, die die Arbeitskosten des Handwerkers separat ausweist, und ein Beleg, der nachweist, dass die Zahlung auf das Konto des Handwerkers erfolgt ist.

(Wüstenrot)

Einhaltung der Vorwarnfrist

Weil Modernisierung und Sanierung eines Hauses für die Bewohner oft lästig sind, erlegt das Gesetz den Eigentümern auf, ihre Mieter bei größeren Arbeiten drei Monate vorher darüber zu informieren. Diese Vorwarnfrist kann laut einem aktuellen Urteil des Landgerichts Berlin unter dem Aktenzeichen 63 T 71/04 auch mit einem speziellen Passus im Mietvertrag nicht außer Kraft gesetzt werden.

Der Eigentümer einer Wohnung wollte, dass sich der Mieter schon mit der Unterschrift unter den Mietvertrag verpflichtete, künftige Modernisierungen zu dulden. Darum meinte er, als es so weit war, die übliche Dreimonatsfrist nicht einhalten zu müssen. Der Mieter klagte dagegen. Das Landgericht Berlin erklärte daraufhin diese Klausel im Mietvertrag schlichtweg für unwirksam. Solche enorm nachteiligen Vereinbarungen könnten einem Betroffenen nicht zugemutet werden. Das heißt: Die Vorwarnung muss sein. Allerdings können sich Eigentümer und Mieter untereinander jederzeit auf kurzfristige Umbaumaßnahmen einigen.

(Infodienst
Recht und Steuern der LBS)