

Lohnt sich der Hauskauf steuerlich?

Nein! Wichtig ist beim Hauskauf "die Lage"

Seit 2006 gibt es zwar keine erhöhte Sonderabschreibungen für Eigenheimbesitzer mehr. Wer die eigenen vier Wände selbst bewohnt, kann einige Kosten dennoch geltend machen: Von der Handwerkerrechnung für die Renovierung, Erhaltung oder Modernisierung der eigenen vier Wände etwa können 20 Prozent der Lohn- und Fahrtkosten des Handwerks, maximal 1200 Euro pro Jahr, direkt von der Steuerschuld abgezogen werden. Maximal begünstigt sind also 6000 Euro Handwerkerlohn, die auf der Rechnung separat ausgewiesen und vom Konto bezahlt worden sein müssen. Die Verteilung der Renovierungsmaßnahmen auf verschiedene Jahre kann steuerlich günstig sein. Von den Ausgaben für Gärtner und Putzfrau können als haushaltsnahe Dienstleistungen ebenfalls 20 Prozent der Kosten, maximal 4000 Euro pro Jahr, abgesetzt werden.

Ansonsten beschränkt das Finanzamt Steuervorteile für Eigenheimer auf denkmalgeschützte Immobilien: In den ersten acht Jahren können je neun Prozent, in den weiteren vier Jahren bis zu sieben Prozent der Kosten abgeschrieben werden. Bei Objekten in städtebaulichen Sanierungsgebieten können acht Jahre lang bis zu neun Prozent der Herstellungskosten für die Instandsetzung angerechnet werden. Auch für den behindertengerechten Umbau zeigen Finanzbeamte Verständnis.

Vermieter beteiligen das Finanzamt über sofort absetzbare Erhaltungsausgaben und die Abschreibung der Herstellungskosten. Der Käufer eines gebrauchten Hauses hat meist einiges zu reparieren. Doch Vorsicht: Wer in den ersten drei Jahren mehr als 15 Prozent des Kaufpreises investiert, hat nach Ansicht der Finanzverwaltung "anschaffungsnahen Aufwand", der mit 2% abgeschrieben werden muss. Wer eine Immobilie erbt oder geschenkt bekommt, kann dagegen alle Instandsetzungen als Werbungskosten ansetzen. Auch die laufenden Betriebsausgaben, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können, darf der Vermieter steuermindernd absetzen. Ebenfalls die Kreditzinsen.