

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 03.11.2006

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR
Gregor-B. Sprißler
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann
Dr. Michael S. Korte
Steuerberater

Bei Selbstnutzung entfällt der Bonus

Recht: Eine Abstandsanzahlung an Mieter ist nicht steuerlich abzugsfähig

Wenn bei einem Mietwohnhaus Entschädigungen gezahlt werden an ehemalige Mieter, so sind bei vollständig fremdvermieteten Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus solche Kosten unzweifelhaft sofort voll abzugsfähig als Werbungskosten. Dieses ist aber dann anders, wenn die betreffende Wohnung in einem Mehrfamilienhaus vom Eigentümer anschließend selbst genutzt wird. Ein solcher Fall lag dem Bundesfinanzhof im Jahr 2005 zur Entscheidung vor. Der Tenor des Urteils lautete: Entschädigungen, die der Vermieter bei beabsichtigter Selbstnutzung an den Mieter für dessen vorzeitigen Auszug leistet, sind nicht als Werbungskosten abziehbar.

Kosten von 16.000,00 DM nicht abziehbar

Im Urteilsfall waren im Jahr 1996 16.000,00 DM Abstandsanzahlungen entstanden, damit der Eigentümer die Mieter veranlassen konnte, einen vorzeitigen Wohnungsauszug vorzunehmen. Die Wohnung, welche jetzt selbstgenutzt werden sollte, war vorher stets vermietet worden. Deswegen wollte der Steuerzahler auch einen Werbungskostenabzug haben, weil nach seiner Auffassung die Räumung dieser Wohnung als zeitlich letzter Akt der Vermietung steuerlich zu beurteilen wäre.

Abstandsanzahlung ist durch Selbstnutzung verursacht

Die Richter des Bundesfinanzhofes erkannten diese Abstandsanzahlungen und die Kosten für den Rechtsanwalt aber nicht als Werbungskosten an. Nach Ansicht der Richter liegen nur dann Werbungskosten vor, wenn die Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen geleistet werden. Im Urteilsfall gingen die Richter aber davon aus, dass diese Ausgaben zumindest nicht allein durch die Einnahmeerzielung veranlasst worden sind, sondern in erheblichem Maße durch die private Lebensführung. Sind aber Kosten in der Hauptsache bzw. in nicht unerheblichem Maße durch die private Lebensführung veranlasst, können diese nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes nicht als Werbungskosten abgezogen werden.

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR
Gregor-B. Sprißler
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann
Dr. Michael S. Korte
Steuerberater

Die Richter des Bundesfinanzhofes sahen zwar ein, dass die Abstandszahlung auch mit der früheren Vermietung im Zusammenhang stehen würde. Wenn nämlich vorher keine Vermietung stattgefunden hätte, so wären unzweifelhaft diese Räumungskosten auch nicht entstanden. Aber diese Abstandszahlungen sind nicht geleistet worden, um künftig Mieteinnahmen zu erwerben, sondern um eine anschließende Selbstnutzung durchzuführen. Letztlich sind die Kosten nur entstanden, um die Vermietungstätigkeit zu beenden. Aus diesen Gründen sind diese Zahlungen nicht der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung zuzuordnen, sondern der nichteinkommensteuerbaren privaten Lebensführung zuzurechnen, lautet die Begründung der obersten Finanzrichter.

Damit bestätigt der Bundesfinanzhof auch seine bisherigen Urteile in ähnlich gelagerten Fällen. So hatte der Bundesfinanzhof bereits im Jahr 2003 Kosten für eine vorzeitige Kreditablösung auch nicht als Werbungskosten anerkannt, weil diese Freistellung nur erfolgt ist, um das vermietete Objekt lastenfrei zu übereignen.

Auch sahen die Richter des Bundesfinanzhofes es nicht für entscheidungserheblich an, dass im Urteilsfall während der Vermietungszeit die Erhaltungsaufwendungen noch der Einkünfteerzielung zugeordnet wurden, denn hier betrafen die Reparaturaufwendungen zweifelsfrei den Zeitraum der Vermietung, während die Abstandszahlungen bezahlt wurden, um die Wohnung für eine spätere Selbstnutzung freizubekommen.

(AZ: Urteil des Bundesfinanzhofes vom 07.07.2005, IX R 38/03)

Stand Oktober / 2006

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner