

Artikel in der

# Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 14.09.2007

Diplom-Finanzwirt  
**Werner F. Korte**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann  
**Dr. Michael S. Korte**  
Steuerberater

## Hausbesitzer in der Pflicht

Finanzämter verlangen Nachweise für Vermietungsbemühungen

Wenn eine Immobilie längere Zeit leer steht, so wird das Finanzamt in der Regel kritisch nachfragen, ob überhaupt auch intensive Vermietungsbemühungen erfolgt sind. Dabei hat der Hausbesitzer schlechte Karten, wenn die Immobilie über einen längeren Zeitpunkt leer stand und keinerlei Nachweise dem Finanzamt vorgelegt werden können hinsichtlich der Mietersuche. Die Finanzverwaltung geht dann davon aus, dass keine Einkünfteerzielungsabsicht mehr vorliegt. Dieses hat dann zur Konsequenz, dass eben für diesen Zeitraum auch keinerlei Werbungskostenabzug vom Finanzamt akzeptiert wird. Das Finanzgericht Köln hat jetzt in einem Urteil entschieden, dass lediglich zwei Besichtigungstermine und die Schaltung eines einzigen Mietinserates über mehrere Jahre hinweg nicht genügen, um eindeutige Vermietungsbemühungen nachzuweisen. Als Trostpflaster verbleibt hier nur, dass Revision beim Bundesfinanzhof zugelassen wurde, und somit abzuwarten bleibt, ob die eng gezogenen Grenzen des Finanzgerichtes Köln Bestand haben werden. Jedenfalls ist in vergleichbaren Fällen zu raten, unter Hinweis auf dieses Revisionsverfahren Einspruch einzulegen und ggf. ein Ruhen des Verfahrens zu beantragen.

### Leerstände können auch durch Sanierungen begründet sein

Obwohl es in der heutigen Zeit gerade hier im nördlichen Ruhrgebiet immer schwerer wird, lückenlos immer sofort geeignete Mieter zu finden, ist man gut beraten, wenn möglichst viele Nachweise vorgelegt werden können, um eindeutige Vermietungsbemühungen nachweisen zu können. Hierzu gehören auch die Einschaltung eines Maklers, laufende Inserierung und Durchführung von Besichtigungsterminen. Die entsprechenden Unterlagen sollte man alle möglichst lückenlos sammeln und dann dem Finanzamt auch vorlegen. Leerstände können aber auch dadurch begründet sein, dass z. B. umfangreiche Sanierungen erforderlich waren. Jedenfalls sollte in den Steuererklärungen sofort angegeben werden, welche Gründe für die Leerstände vorliegen und in welchem Maße ggf. Vermietungsbemühungen erfolgt sind.

Diplom-Finanzwirt  
**Werner F. Korte**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann  
**Dr. Michael S. Korte**  
Steuerberater

### Musterprozess wegen reduzierter Steuervorteile für häusliche Arbeitszimmer

Bekanntlich können ab 2007 nur noch dann Aufwendungen für ein heimisches Büro geltend gemacht werden, wenn dieses den Mittelpunkt der gesamten beruflichen und betrieblichen Betätigung darstellt. Damit ist leider ab 2007 selbst der begrenzte Kostenabzug für ein häusliches Arbeitszimmer in Höhe von 1.250,00 € nicht mehr möglich; diese Einschränkung betrifft insbesondere Lehrer. Hier ist nun darauf hinzuweisen, dass ein Lehrer wegen dieser Gesetzesänderung klagt vor dem Finanzgericht Rheinland-Pfalz. Es bleibt abzuwarten, wie die Richter des Finanzgerichtes Rheinland-Pfalz hier entscheiden und ob höhere Gerichte sich anschließend mit diesen Steuerfragen nochmals beschäftigen werden, was allgemein wohl erwartet wird.

(AZ: Vermietungsbemühungen und Leerstände, Bundesfinanzhof IX R 1/07; Finanzgericht Köln, 5 K 3607/04; Finanzgericht Rheinland-Pfalz wegen Arbeitszimmer, 3 K 1132/07)

Stand September/ 2007

Alle Angaben ohne Gewähr  
Copyright © 2005 Korte & Partner