

Werbungskosten: Aufteilungsmaßstab bei gemischt genutzten Gebäuden

Im vom Bundesfinanzhof entschiedenen Fall erwarb ein Ehepaar ein Grundstück. Im Erdgeschoss befanden sich zwei Ladengeschäfte, die der Ehemann vermietete. In den drei Obergeschossen befand sich insgesamt eine Wohnung, die das Ehepaar zu eigenen Wohnzwecken nutzte. Das gesamte Objekt finanzierte der Ehemann einheitlich über Darlehen. Eine Aufteilung des Kaufpreises auf die vermieteten Ladengeschäfte und die selbstgenutzte Wohnung erfolgte nicht.

Da das Gebäude nur teilweise vermietet wurde, stellte sich die Frage, in welcher Höhe die Aufwendungen abzugsfähig sind. Der Ehemann war der Ansicht, dass die Aufteilung der Aufwendungen – soweit die Aufwendungen nicht konkret zugeordnet werden konnten – nach dem Verhältnis der erzielten Mieteinnahmen (rund 87 Prozent) zum fiktiven Mietwert der selbstgenutzten Wohnung (rund 13 Prozent) zu erfolgen habe. Der Bundesfinanzhof folgte dem jedoch nicht und urteilte, dass die Aufwendungen, die nicht eindeutig zuzuordnen sind, regelmäßig nach dem Verhältnis der selbstgenutzten zu den vermieteten Wohn-/Nutzflächen aufgeteilt werden müssen. Im Urteilsfall waren somit nur rund 43 Prozent der Aufwendungen als Werbungskosten abzugsfähig.

Hinweis: Der Bundesfinanzhof vertritt demnach die Auffassung, dass grundsätzlich eine Aufteilung nach den Flächenverhältnissen zu erfolgen hat. Sofern der Steuerpflichtige eine andere Aufteilung anstrebt, muss er diese durch geeignete Unterlagen dokumentieren und nachweisen. Daher sollte beispielsweise in den Rechnungen genau aufgeführt sein, für welchen Gebäudeteil welche Maßnahme vorgenommen worden ist (BFH-Urteil vom 24.6.2008, Az. IX R 26/06).