

Keine Werbungskosten: Instandsetzungskosten während der Selbstnutzung

Ein Ehepaar nutzte eine Eigentumswohnung bis Juli 2003 zu eigenen Wohnzwecken. Im Anschluss an die Selbstnutzung wurde die Wohnung vermietet. Bereits im August 2002 ließ das Ehepaar einen neuen Heizkessel für 3.000 EUR einbauen mit der Intention, so die erstmalige Vermietung zu beschleunigen. In der Steuererklärung 2002 machten die Eheleute die Aufwendungen als vorab entstandene Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung geltend. Das Finanzamt erkannte die Aufwendungen nicht als vorweggenommene Werbungskosten an, wohl aber das zuständige Finanzgericht. Der Bundesfinanzhof hob das Urteil des Finanzgerichtes auf und urteilte zugunsten der Finanzverwaltung.

Bevor Einnahmen erzielt werden, können Aufwendungen als vorab entstandene Werbungskosten berücksichtigt werden, wenn ein ausreichend bestimmter wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen den Aufwendungen und der Einkunftsart besteht. Sind die Aufwendungen nicht (fast) ausschließlich durch die Einnahmeerzielung, sondern nicht unerheblich auch durch die private Lebensführung veranlasst, können sie insgesamt nicht als Werbungskosten abgezogen werden. Werden Renovierungs- oder Instandsetzungsarbeiten während der Vermietungszeit ausgeführt, geht der Bundesfinanzhof in seiner ständigen Rechtsprechung davon aus, dass sie noch der Einkünfteerzielung dienen. Andererseits sind Aufwendungen nicht zu berücksichtigen, wenn die Reparatur während der Zeit der Selbstnutzung durchgeführt wird. Es kommt in beiden Fällen nicht darauf an, ob und inwieweit die Erhaltungsmaßnahmen nach der Zweckbestimmung (auch) der jeweils anderen Nutzungsart zugute kommen sollen.

Hinweis: Nach dem Urteil sind Instandsetzungsaufwendungen jedenfalls dann nicht als vorweggenommene Werbungskosten abzugsfähig, wenn die Wohnung im Anschluss noch elf Monate selbst genutzt wird (BFH-Urteil vom 1.4.2009, Az. IX R 51/08).