

Fahrten zur Immobilie

Einkommensteuer: Abzug der Fahrtkosten

Von Rudolf Schollmaier

Wer eine Eigentumswohnung oder ein Haus vermietet, muss gelegentlich seine Immobilie persönlich aufsuchen. Beispielsweise, um an Eigentümerversammlungen teilzunehmen oder bei Eigenverwaltung Reparaturen zu überwachen oder Zählerstände für die Nebenkostenabrechnungen abzulesen. Es stellt sich dann die Frage nach der steuerlichen Geltendmachung dieser Fahrtkosten.

Beispiel: Erkan Alles ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses und von drei vermieteten Eigentumswohnungen in einer Wohnanlage im Umkreis von 10 Kilometern zu seinem Wohnort. Erkan ist ein begnadeter Heimwerker und hat viel Zeit. Zusammen mit seiner Ehefrau führt er Reparaturen weitgehend selbst aus, pflegt die Gärten und Vorgärten und übernimmt die Gehwegreinigung sowie den Winterdienst. In seiner Einkommensteuererklärung macht er als Ausgaben für seine vermieteten Objekte auch seine Fahrtkosten geltend. An manchen Tagen fuhr er mehrmals seine Objekte an. Erkan legt ein ordnungsgemäß geführtes Fahrtenbuch vor. Insgesamt macht er 380 einzelne Fahrten zu seinen vermieteten Immobilien geltend. Für seine Fahrtkosten begehrt Erkan den Abzug der tatsächlichen und detailliert nachgewiesenen Kosten in Höhe von 2,22 Euro je gefahrenem Kilometer. Das Finanzamt und auch das danach angerufene Finanzgericht lehnen den gelten gemachten Kostenabzug ab. Erkan wird nur ein pauschalierter Kostenabzug von 0,15 Euro je gefahrenem Kilometer für seine Fahrten zwischen seiner Wohnung und den Vermietungsobjekten zugestanden. Lediglich für seine Einkaufsfahrten zu Baustofflieferanten wird ihm



der volle Kostenabzug mit 2,22 Euro je gefahrenem Kilometer gewährt. Dagegen wendet sich Erkan und legt Revision beim höchsten deutschen Steuergericht, dem Bundesfinanzhof (BFH) ein. Aber auch der BFH bleibt voll auf der Linie des Finanzgerichts und weist Erkans Klage ab (BFH vom 01.12.2015 Az IX R 18/15). Der BFH führt aus, dass Erkan durch seine regelmäßigen Fahrten zu seinen Vermietungsobjekten dort eine regelmäßige Tätigkeitsstätte begründet habe. Denn suche der Vermieter ein Vermietungsobjekt nicht nur gelegentlich, sondern mit einer gewissen Nachhaltigkeit, also fortdauernd und immer wieder auf und werde er dort schwerpunktmäßig tätig, unterhalte er, vergleichbar einem Arbeitnehmer, eine regelmäßige Tätigkeitsstätte am Belegenheitsort des Vermietungsobjekts. Denn dann werde dieses Objekt zum Mittelpunkt seiner auf dieses Objekt bezogenen Vermietungstätigkeit. Es ist dem Vermieter dann möglich, sich auf die immer gleichen Wege einzu-

stellen und die anfallenden Wegekosten, z.B. durch die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel, gering zu halten. Diese Entscheidung ist dadurch geprägt, dass die Tätigkeit des Vermieters einen ungewöhnlichen Einsatz vor Ort ausmache. Es ist sicherlich ein Ausnahmefall, dass die Verwaltung und Unterhaltung nahtlos und ohne Unterbrechung täglich vor Ort erfolgte. Dennoch ist es jedem Vermieter unbenommen, die Häufigkeit seiner Betreuungsfahrten zu seinen Vermietungsobjekten selbst zu bestimmen. Ein Übermaß an solchen Fahrten führt aber eben zum Vergleich mit einem Arbeitnehmer, der seine Fahrten zu seinem regelmäßigen Arbeitsplatz auch nur mit 0,15 Euro je gefahrenem Kilometer (= 0,30 Euro je Entfernungskilometer) abziehen kann. Leider traf der BFH keine Aussage darüber, wieviele Fahrten steuerlich noch in voller Höhe abzugsfähig sind. **Tipp:** Nach den Beobachtungen der Praxis dürfte in vergleichbaren Fällen eine wöchentliche Fahrt zu den Vermietungsobjekten noch nicht zur Qualifizierung als regelmäßige Tätigkeitsstätte führen. Solche Fahrten können Vermieter anhand einer einfachen Aufstellung der durchgeführten Fahrten (Datum, Zielort, Grund) mit einem pauschalieren Kilometersatz von 0,30 Euro je gefahrenem Kilometer steuerlich geltend machen. Ein aufwändiges Fahrtenbuch braucht dazu nicht geführt zu werden.

Der Autor ist Steuerberater und Rechtsbeistand, Bürstädter Str. 48, 68623 Lamprather, Telefon: 06206 / 94000, Email schollmaier@schollmaier.de, Internet www.schollmaier.de

