

Kostenabzug vor und nach Vermietung

Auf den Zusammenhang kommt es an

Fallen während der Vermietung eines Hauses oder einer Eigentumswohnung laufende Ausgaben an, sind diese steuerlich als Werbungskosten abzugsfähig. Fallen nun vor Beginn der Vermietung oder nach deren Beendigung Werbungskosten an, können diese ebenfalls als sogenannte vorweggenommene oder nachträgliche Werbungskosten abzugsfähig sein. Für die Abzugsfähigkeit kommt es darauf an, dass ein Zusammenhang mit den Vermietungseinkünften besteht. Die nachfolgenden Beispiele sollen das verdeutlichen.

Beispiel 1: Fritz Flink kauft im Jahr 2017 ein Grundstück und bebaut es anschließend mit einem Zweifamilienhaus. Das Zweifamilienhaus will er nach Fertigstellung ab 2019 vermieten. Da Fritz den Grundstückskauf und auch die Herstellungskosten für das Zweifamilienhaus mit einem Bankdarlehen finanziert, fallen bereits vor Beginn der Vermietung Schuldzinsen und damit Werbungskosten an. Fritz macht daher in seinen Einkommensteuererklärungen für die Jahre 2017 und 2018 diese Schuldzinsen als vorweggenommene Werbungskosten zu den späteren Einkünften aus Vermietung geltend. Er erklärt dem Finanzamt gegenüber, dass er ab Fertigstellung das Zweifamilienhaus vermieten werde. Das Finanzamt folgt seiner Erklärung und gewährt ihm den Werbungskostenabzug. Dabei kann der jeweilige Einkommensteuerbescheid im Punkt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vorläufig gestellt werden. Diese Maßnahme setzt das Finanzamt in die Lage, die Steuerbescheide zu ändern, falls Fritz entgegen seiner Erklärung doch nicht vermieten, sondern beispielsweise selbst einziehen würde.



Beispiel 2: Clara Fall vermietete bis 2017 ihr Zweifamilienhaus. Nach Auszug ihres Mieters ist eine umfangreiche Renovierung erforderlich, die Clara in den Jahren 2018 und 2019 durchführt. Clara beabsichtigt und erklärt dem Finanzamt, dass sie ab 2020 das Zweifamilienhaus wieder vermieten werde. Wie im Beispiel 1 sind auch in diesem Fall die angefallenen Kosten, hier die Reparaturen, als Werbungskosten in den Jahren 2018 und 2019 als Werbungskosten abzugsfähig.

Beispiel 3: Wie Beispiel 2, nur beabsichtigt Clara nach Auszug Ihrer Mieter das Haus zu verkaufen. Um die Marktgängigkeit zu erhöhen, führt Clara noch wichtige Renovierungen durch. Hier ist ein Werbungskostenabzug ausgeschlossen, weil der Leerstand während der Renovierung maßgeblich durch den geplanten Verkauf des Objekts geprägt ist.

Beispiel 4: Wie Beispiel 2, nur beabsichtigt Clara nach Auszug Ihrer Mieter das Haus selbst zu nutzen. Auch hier ist der Werbungskostenabzug für nach Beendigung des Mietverhältnisses entstehende Aufwendungen wegen der Selbstnutzungs-Absicht ausgeschlossen.

Tipp: Würde Clara allerdings noch während der Zeit der Vermietung Renovierungen durchführen, könnten diese steuerlich als Werbungskosten berücksichtigt werden.

Beispiel 5: Fritz Flink nutzte bis 2018 sein Einfamilienhaus in Lampertheim selbst. Aufgrund eines beruflich bedingten Umzugs nach München vermietet Fritz sein Einfamilienhaus in Lampertheim ab 2020. Im Jahr 2019 ersetzt Fritz die vorhandene Heizungsanlage durch eine energiesparende Heizung und lässt neue Fenster einbauen. Fritz kann die im Jahr 2019 angefallenen Reparaturaufwendungen als Werbungskosten steuerlich abziehen.

Tipp: Selbst wenn Fritz ab 2019 alternativ auch erwogen hätte, das bisher selbstgenutzte Einfamilienhaus zu veräußern, wäre ein Werbungskostenabzug nicht generell ausgeschlossen. Letzteres wurde durch das höchste deutsche Steuergericht, den Bundesfinanzhof, in mehreren Urteilen bestätigt.

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