

Eigentümer basteln jahrelang an einem Haus herum

Kein Abzug von Werbungskosten: Finanzamt bezweifelt die Absicht, das Haus zu vermieten

1996 hatte der Angestellte das Haus seines Vaters geerbt, in dem mit lebenslangem Wohnrecht eine Tante zur Miete wohnte. Nach deren Tod 1998 stand es ganz leer. Nun begann der Besitzer mit seiner berufstätigen Frau, das Haus zu renovieren - im Wesentlichen in Eigenarbeit und immer nur am Wochenende. Sie machten aus den zwei Wohnungen eine Wohneinheit. Ein zweites Bad wurde eingebaut, eine neue Küche, Dach und Fassade saniert, Fenster ausgetauscht und der Garten gepflegt.

Bei der Einkommensteuererklärung machten die Eheleute jedes Jahr Verluste bei den Einkünften aus Vermietung geltend: Nach Abschluss der Renovierungsarbeiten bestehe die Absicht, das Objekt zu vermieten. 1999 hatten sie einmal eine entsprechende Zeitungsanzeige aufgegeben. Nach einigen Jahren - ein Ende der Renovierungsarbeiten war nicht in Sicht - kamen den Finanzbeamten Zweifel, ob das Haus tatsächlich vermietet werden sollte.

Sie berücksichtigten die Ausgaben für das Haus nicht mehr als Werbungskosten. Dagegen klagten die Steuerzahler vergeblich, der Bundesfinanzhof gab dem Finanzamt Recht (IX R 3/10). Ausgaben für ein leerstehendes Haus könnten zwar als vorab entstandene Werbungskosten vom zu versteuernden Einkommen abgezogen werden, wenn der Eigentümer das Objekt vermieten und dadurch Einkünfte erzielen wolle.

Im konkreten Fall habe sich das Ehepaar jedoch nie ernsthaft darum bemüht. Ein Inserat innerhalb von sieben Jahren habe es aufgegeben. Nie hätten die Eheleute einen Makler eingeschaltet, obwohl das Haus ihren eigenen Angaben zufolge "schwer vermietbar" war. Dass früher einmal eine Tante Miete gezahlt habe, beweise keineswegs, dass die Steuerzahler die Absicht hätten, das gänzlich umgebaute Haus wieder zu vermieten.

Dass die Renovierung planmäßig mit dem Ziel durchgeführt werde, eine Vermietung vorzubereiten, sei nicht ersichtlich. Mehr als zehn Jahre nach Beginn der Arbeiten sei immer noch nicht abzusehen, wann auf diese Weise Einkommen erzielt werden könnte. Die Steuerzahler hätten vielmehr das Haus in der ganzen Zeit selbst genutzt und sich auch in Jahren, in denen sie wenig renovierten, am Wochenende dort aufgehalten.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/eigentuemer-basteln-jahrelang-an-einem-haus-herum>