

# Eigentümer sollten unbedingt den Reparaturzeitpunkt beachten

Die Kosten für eine neue Heizung in einer selbstgenutzten Immobilie können auch dann nicht als vorweggenommene Werbungskosten geltend gemacht werden, wenn konkret beabsichtigt ist, die Wohnung zeitnah zu vermieten. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) mit seinem Urteil vom 1. April 2009 klargestellt (Az. IX R 561/08).

Im zu entscheidenden Fall hatte ein Ehepaar im August 2002 in der selbstgenutzten Eigentumswohnung den Heizkessel erneuern lassen. Für 2003 war der Umzug in ein noch zu errichtendes Einfamilienhaus geplant, der dann tatsächlich

für den Heizkesselaustausch mit der geplanten Vermietung die Selbstnutzung der Wohnung überlagere. Dem Finanzamt sei der Zusammenhang zwischen Heizungserneuerung und geplanter Vermietung durch die beantragte verbindliche Zusage auch bekannt gewesen. Dem folgte der BFH nicht, hob das erstinstanzliche Urteil auf und gab somit dem Finanzamt Recht.

Sofern Aufwendungen anfallen, bevor mit dem Aufwand zusammenhängende Einnahmen erzielt werden, können diese zwar grundsätzlich als vorweggenommene Werbungskosten geltend gemacht werden, so die Münchner Richter. Allerdings müsse ein ausreichend bestimmter wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen den Aufwendungen und den Einkünften bestehen. Soweit Aufwendungen allerdings nicht unerheblich privat mitveranlasst seien, scheidet ein Werbungskostenabzug aus. Entscheidend bei der Beurteilung, ob Kosten für Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten an Immobilien privat veranlasst seien, sei der Zeitpunkt der Durchführung der Arbeiten: Werden diese während der Vermietungszeit ausgeführt, sei davon auszugehen, dass sie der Einkunftserzielung dienen, so der BFH. Werde eine Reparatur allerdings während der Selbstnutzung einer Immobilie durchgeführt, seien die Aufwendungen generell nicht als Werbungskosten anzuerkennen. Un-erheblich sei, ob der Heizkesselaustausch im vorliegenden Fall einer verbesserten Vermietbarkeit der Wohnung dienen sollte.

Stefan Walter



Wer Reparaturen zeitlich steuert, profitiert vom Werbungskostenabzug.

auch im Juli 2003 erfolgte. Unmittelbar nach dem Umzug wurde die Eigentumswohnung vermietet. Die für den Heizkesselaustausch entstehenden Kosten i. H. v. 3.000 Euro machte das Ehepaar als vorweggenommene Werbungskosten aus der Vermietung geltend, was das Finanzamt zurückwies. Zuvor hatten sie ihr Finanzamt bereits vergeblich um eine verbindliche Aussage gebeten, ob die Kosten als vorweggenommene Werbungskosten anzusehen sind. Die sodann erhobene Klage hatte zunächst Erfolg. Das Finanzgericht sah in dem Sachverhalt einen Ausnahmefall, weil der objektive Zusammenhang der Aufwendungen

## Hinweis

Bei einer beabsichtigten Vermietung ihrer Immobilie sollten Selbstnutzer deshalb Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten in der Regel erst nach ihrem Auszug vornehmen lassen. Alternativ ist zu überlegen, die Kosten für Handwerkerarbeiten an der selbstgenutzten Immobilie im Rahmen des Steuerabzugs für haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen nach § 35a EStG geltend zu machen. Seit Jahresbeginn gibt es hierfür eine Steuerermäßigung von bis zu 1.200 Euro.