

Abstandszahlungen wegen Eigennutzung sind keine Werbungskosten

Zahlt der Besitzer eines Mehrfamilienhauses an einige Mieter eine Abstandszahlung, um sie zum Auszug zu bewegen, so kann er diese Aufwendungen nicht als Werbungskosten vom steuerpflichtigen Einkommen absetzen, wenn er die frei gewordenen Wohnungen renoviert und anschließend nicht wieder vermietet, sondern selbst nutzt, da die Abstandszahlungen dann nicht auf die Erzielung neuer Einnahmen gerichtet waren.

Quelle: Wolfgang Büser

Einkommensteuer: Abziehbarkeit von Abstandszahlungen an Mieter als Werbungskosten; Abziehbarkeit von durch den Vermieter bei beabsichtigter Selbstnutzung an den Mieter für dessen vorzeitigen Auszug geleisteten Entschädigungen als Werbungskosten; Abziehbarkeit von Abstandszahlungen an Mieter als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung; Wirtschaftlicher Zusammenhang mit der auf Vermietung und Verpachtung gerichteten Tätigkeit

Gericht: BFH

Datum: 07.07.2005

Aktenzeichen: IX R 38/03

Entscheidungsform: Urteil

Referenz: JurionRS 2005, 19769

ECLI: [keine Angabe]

Verfahrensgang:

vorgehend:

FG Köln - 27.05.2003 - AZ: 8 K 155/00

Rechtsgrundlagen:

§ 9 Abs. 1 S. 1 EStG

§ 12 EStG

Fundstellen:

BFHE 210, 335 - 338

BB 2005, 2006 (amtl. Leitsatz)

BFH/NV 2005, 1937-1938 (Volltext mit amtl. LS)

BStBl II 2005, 760-762 (Volltext mit amtl. LS)

BTR 2005, 260

DB 2005, VI Heft 36 (amtl. Leitsatz)

DB 2005, 2001-2002 (Volltext mit amtl. LS)

DStR 2005, VIII Heft 36 (amtl. Leitsatz)

DStR 2005, 1563-1564 (Volltext mit amtl. LS)

DStRE 2005, 1111 (amtl. Leitsatz)
DStZ 2005, 619 (Kurzinformation)
DWW 2005, 340-341
EStB 2005, 358
FR 2005, 1207
HFR 2005, 1073-1074 (Volltext mit amtl. LS u. Anm.)
INF 2005, 727
Info M 2005, 261
KF 2006, 55
KÖSDI 2005, 14811 (Kurzinformation)
MietRB 2006, 61
NJW 2005, 3664 (amtl. Leitsatz)
NJW-Spezial 2005, 530 (Volltext mit amtl. LS)
NWB 2005, 3003 (Kurzinformation)
NWB 2007, 1449 (Kurzinformation)
NWB direkt 2005, 6
NZM 2005, V Heft 18 (amtl. Leitsatz)
NZM 2005, 794-795 (Volltext mit amtl. LS)
RdW 2005, XI Heft 21 (Kurzinformation)
SJ 2005, 4
stak 2005
StB 2005, 363
StBW 2005, 3
SteuerStud 2007, 488
SWK 2006, 106
WISO-SteuerBrief 2005, 5-6
WPg 2005, 1295
ZAP EN-Nr. 0/2006
ZAP EN-Nr. 27/2006

BFH, 07.07.2005 - IX R 38/03**Amtlicher Leitsatz:**

Entschädigungen, die der Vermieter bei beabsichtigter Selbstnutzung an den Mieter für dessen vorzeitigen Auszug leistet, sind nicht als Werbungskosten abziehbar.

Gründe**1 I.**

Die Beteiligten streiten über die Abziehbarkeit von Abstandszahlungen an Mieter als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.

- 2** Die Kläger und Revisionsbeklagten (Kläger) sind Eheleute, die im Streitjahr (1996) zur Einkommensteuer zusammen veranlagt wurden. Der Kläger ist Eigentümer eines mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks. Es gelang ihm im Streitjahr, mehrere Mietverhältnisse (aus der ersten und zweiten Etage) gegen Abstandszahlungen an die Mieter zu beenden. Im Anschluss daran ließ er das Haus renovieren und das Dach ausbauen. Er vermietete im Erd- und zweiten Obergeschoss je eine Wohnung sowie die beiden Dachgeschosswohnungen und nutzt seit dem Jahr 1998 die anderen Teile des Gebäudes selbst.
- 3** In ihrer Einkommensteuererklärung für das Streitjahr machten die Kläger die Abfindungen an die Mieter und dadurch bedingte Rechtsanwaltskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung im Zusammenhang mit dem Mehrfamilienhaus als Werbungskosten geltend. Der Beklagte und Revisionskläger (das Finanzamt --FA--) lehnte das auch mit seiner Einspruchsentscheidung vom 13. Dezember 1999 ab. Die Kläger hätten nicht mitgeteilt, welche Wohnungen nunmehr selbst genutzt würden. Nur soweit sie die Wohnungen weiterhin zu vermieten beabsichtigten, seien sie zum Abzug der Abfindungszahlungen als Werbungskosten berechtigt.
- 4** Die Klage war erfolgreich. Das Finanzgericht (FG) setzte in seinem in Entscheidungen der Finanzgerichte (EFG) 2003, 1235 veröffentlichten Urteil die Abstandszahlungen an die Mieter wie auch die damit zusammenhängenden Rechtsanwaltskosten als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ab, und zwar soweit der Kläger diese Aufwendungen im Streitjahr getragen hat. Dies gelte auch für Abstandszahlungen, die die von den Klägern selbst genutzten Wohnungen betreffen (16 000 DM). Denn die Räumung sei der zeitlich letzte Akt der Vermietung. Deshalb sehe sich das FG nicht veranlasst, der Frage nachzugehen, ob der Kläger zur Zeit der Beendigung der Mietverhältnisse zunächst noch die Absicht gehabt habe, auch diese Wohnungen wieder fremd zu vermieten.
- 5** Hiergegen richtet sich die Revision des FA, mit der es die Verletzung des § 9 Abs. 1 Satz 1 und des § 12 des Einkommensteuergesetzes (EStG) geltend macht. Abstandszahlungen an Mieter in Höhe von 16 000 DM könnten nicht als Werbungskosten anerkannt werden. Im Zeitpunkt dieser Aufwendungen fehle ein wirtschaftlicher Zusammenhang mit der Nutzungsüberlassung, wenn --was hier nahe liege-- eine Eigennutzung geplant gewesen sei.
- 6** Das FA beantragt,

das angefochtene Urteil insoweit aufzuheben, als darin Abstandszahlungen an Mieter in Höhe von 16 000 DM als Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung anerkannt worden seien.
- 7** Die Kläger beantragen,

die Revision als unbegründet zurückzuweisen.

8 II.

Die Revision ist begründet. Das angefochtene Urteil ist im beantragten Umfang aufzuheben und die Sache an das FG zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen (§ 126 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 der Finanzgerichtsordnung --FGO--). Unzutreffend hat die Vorinstanz auch diejenigen Abstandszahlungen als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigt, die im Zusammenhang mit der Räumung von nach der Renovierung selbst genutzten Wohnungen angefallen sind. Es hat dadurch § 9 Abs. 1 Satz 1 EStG verletzt.

9 1.

Werbungskosten sind gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 EStG Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen. Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sind Werbungskosten grundsätzlich alle durch diese Einkunftsart verursachten Aufwendungen. Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) liegt eine derartige Veranlassung vor, wenn (objektiv) ein wirtschaftlicher Zusammenhang mit der auf Vermietung und Verpachtung gerichteten Tätigkeit besteht und (subjektiv) die Aufwendungen zur Förderung der Nutzungsüberlassung gemacht werden (z.B. BFH-Urteil vom 5. April 2005 IX R 48/04 , BFHReport 2005, 513, m.w.N.). Sind Aufwendungen aber nicht (allein) durch die Einnahmeerzielung (§ 21 Abs. 1 EStG), sondern auch, und zwar nicht unerheblich, durch die private Lebensführung veranlasst (§ 12 Nr. 1 EStG), können sie nicht als Werbungskosten abgezogen werden (BFH-Urteil vom 14. Dezember 2004 IX R 34/03 , BFHE 208, 232, BStBl II 2005, 343, m.w.N.)

10 a)

So verhält es sich, wenn der Vermieter Abfindungen an den Mieter zur Räumung einer Wohnung zahlt, die er anschließend nicht mehr vermietet, sondern selbst nutzt. Zwar hängt die Abstandszahlung mit der früheren Vermietung zusammen. Hätte nämlich der Steuerpflichtige das Grundstück nicht durch Vermietung genutzt, so wären die Räumungskosten nicht entstanden (so BFH-Urteil vom 25. Juli 1972 VIII R 56/68 , BFHE 106, 532, BStBl II 1972, 880). Der Vermieter findet seinen Mieter indes nicht ab, um Einnahmen zu erwerben, zu sichern oder zu erhalten, sondern um seine Vermietungstätigkeit zu beenden. Er löst sich aus den Verpflichtungen des Mietvertrags, um selbst die Wohnung nutzen zu können. Deshalb ist die dafür an den Mieter zu entrichtende Entschädigung nicht mehr der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung, sondern der nicht einkommensteuerbaren privaten Lebensführung zuzurechnen. Dieser Zusammenhang überlagert die Veranlassung durch die frühere Einkunftsart.

11 b)

In vergleichbarer Weise hat der BFH Entschädigungen, die ein Vermieter infolge einer auf vorzeitige Kreditablösung gerichteten Änderung des Kreditvertrags leistet, um sein bisher vermietetes Objekt lastenfrei übereignen zu können, der nicht einkommensteuerbaren Veräußerung zugerechnet (BFH-Urteile vom 23. September 2003 IX R 20/02 , BFHE 203, 352, BStBl II 2004, 57, und vom 14. Januar 2004 IX R 34/01, BFH/NV 2004, 1091). Folgerichtig hatte der BFH schon bisher Aufwand für die Räumung eines vermieteten Objekts vornehmlich in Erwartung der besseren Verwertung als nicht durch die Einkunftsart Vermietung und Verpachtung veranlasst angesehen (BFH-Urteil vom 23. Februar 1988 IX R 151/86 , BFH/NV 1989, 485). Er überträgt diese Wertungen auf Entschädigungen, die der Vermieter bei beabsichtigter Selbstnutzung an den Mieter für dessen vorzeitigen Auszug leistet (so auch Mellinghoff in Kirchhof, Einkommensteuergesetz , KompaktKommentar, 5. Aufl., 2005, § 21 Rn. 125 Stichwort "Abstandszahlungen"; von Bornhaupt, in: Kirchhof/Söhn/ Mellinghoff, Einkommensteuergesetz , Kommentar, § 9 Rdnr. B 776 a.E.; a.A. Schmidt/Drenseck, Einkommensteuergesetz, Kommentar, 24. Aufl., § 21 Rz. 100 "Abstandszahlungen"; von Reden in Littmann/Bitz/Pust, Das Einkommensteuerrecht, Kommentar, § 21 EStG Rz. 245).

12 c)

Dagegen spricht entgegen der Auffassung des FG nicht die typisierende Annahme, während der Vermietungszeit durchgeführte Erhaltungsaufwendungen dienten noch der Einkünfteerzielung (BFH-Urteil vom 10. Oktober 2000 IX R 15/96 , BFHE 193, 318, BStBl II 2001, 787). Weil sich der Vermieter mit Abfindungsleistungen an den Mieter --wie im Streitfall-- gerade mit Blick auf die beabsichtigte Selbstnutzung von seiner Vermietungstätigkeit löst, fehlt es an einem entsprechenden üblichen ("typischen") Geschehensablauf, um Abstandszahlungen durch Abstellen auf den Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme der Vermietungstätigkeit zuordnen zu können.

13 **2.**

Nach diesen Maßstäben ist das angefochtene Urteil im beantragten Umfang aufzuheben. Die Sache ist nicht spruchreif. Das FG ist von seinem Standpunkt aus folgerichtig nicht der Frage nachgegangen, ob der Kläger zur Zeit der Beendigung der Mietverhältnisse zunächst noch die Absicht hatte, auch diese Wohnungen fremd zu vermieten. Dies wird das FG in einer neuen Verhandlung und Entscheidung nachzuholen haben. Es wird prüfen müssen, ob und ggf. inwieweit der Kläger auch die streitigen 16 000 DM an die Mieter gezahlt hat, um die frei werdenden und anschließend renovierten Wohnungen weiterhin --und zwar, wie die Kläger vortragen, zu einem höheren Mietzins-- fremd zu vermieten (dann Werbungskosten, vgl. BFH-Urteile vom 25. Februar 1975 VIII R 115/70 , BFHE 115, 563, BStBl II 1975, 730, und in BFH/NV 1989, 485, jeweils m.w.N.). Dabei wird das FG vor allen Dingen zu berücksichtigen haben, wie sich der Kläger tatsächlich verhalten hat (vgl. dazu BFH-Urteil vom 14. Dezember 2004 IX R 1/04 , BFHE 208, 235, BStBl II 2005, 211 [BFH 14.12.2004 - IX R 1/04])

Hinweis: Das Dokument wurde redaktionell aufgearbeitet und unterliegt in dieser Form einem besonderen urheberrechtlichen Schutz. Eine Nutzung über die Vertragsbedingungen der Nutzungsvereinbarung hinaus - insbesondere eine gewerbliche Weiterverarbeitung außerhalb der Grenzen der Vertragsbedingungen - ist nicht gestattet.