

Werbungskosten für Homeoffice bei Vermietung an Arbeitgeber

| Vermietet der Steuerpflichtige eine Einliegerwohnung als Homeoffice an seinen Arbeitgeber für dessen betriebliche Zwecke, kann er Werbungskosten nur abziehen, wenn eine **objektbezogene Prognose die Überschusserzielungsabsicht belegt**. Dies hat der Bundesfinanzhof entschieden. |

Sachverhalt

Eheleute waren Eigentümer eines Gebäudes. Das Obergeschoss bewohnten sie selbst. Eine Einliegerwohnung mit Büro, Besprechungsraum, Küche und Bad/WC im Erdgeschoss vermieteten sie als Homeoffice des Ehemanns für 476 EUR monatlich an dessen Arbeitgeber. Der Mietvertrag war zeitlich an den Arbeitsvertrag und an die Weisung des Arbeitgebers gebunden, die Tätigkeit in diesen Büroräumen zu betreiben.

Die Eheleute machten einen Werbungskostenüberschuss in Höhe von 29.900 EUR geltend. Hierin waren Kosten von 25.780 EUR für die behindertengerechte Renovierung des Badezimmers mit Dusche und Badewanne enthalten. Der Bundesfinanzhof musste nun entscheiden, ob der Werbungskostenüberschuss anzuerkennen ist.

Grundsätzlich stellen die Renovierungsaufwendungen für das Badezimmer **Werbungskosten dar**. Denn im Streitfall handelte es sich um ein Homeoffice mit Publikumsverkehr. Wegen der im Geschäftsverkehr **notwendig vorzuhaltenden sanitären Einrichtungen** hatte der Arbeitgeber demnach auch das Badezimmer angemietet.

Der Bundesfinanzhof stellte ferner heraus, dass es sich um **Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung** und nicht um Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit handelt.

Bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit ist grundsätzlich und typisierend davon auszugehen, dass der Steuerpflichtige beabsichtigt, **einen Einnahmenüberschuss zu erwirtschaften**. Dies gilt selbst dann, wenn sich über längere Zeiträume Werbungskostenüberschüsse ergeben. Diese ständige Rechtsprechung gilt aber nur für die **Vermietung von Wohnungen** und nicht für die Vermietung von Gewerbeimmobilien.

Die zweckentfremdete Vermietung von Wohnraum an den Arbeitgeber zu dessen betrieblichen Zwecken hat der Bundesfinanzhof nun erstmals **als Vermietung zu gewerblichen Zwecken** beurteilt. Dabei berücksichtigte er auch, dass der Mietvertrag an das Bestehen des Dienstverhältnisses gekoppelt war.

Beachten Sie | Mit dieser Entscheidung hat der Bundesfinanzhof **der anderslautenden Ansicht der Finanzverwaltung** widersprochen. Da der Bundesfinanzhof den Fall an die Vorinstanz zurückverwiesen hat, muss diese die **Einkünfteerzielungsabsicht nun anhand einer Überschussprognose** feststellen.

Quelle | BFH-Urteil vom 17.4.2018, Az. IX R 9/17, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 203021; BFH, PM Nr. 43 vom 20.8.2018; BMF-Schreiben vom 13.12.2005, Az. IV C 3 - S 2253 - 112/05