

Probleme beim Grundstückskauf

EINKOMMENSTEUER Vorweggenommene und vergebliche Kosten

Die Einkommensteuer unterscheidet sieben Einkunftsarten. Eine davon ist die Einkunftsart Vermietung und Verpachtung. Wer Einnahmen, beispielsweise Mieteinnahmen aus Vermietung und Verpachtung erzielt, kann damit zusammenhängende Ausgaben, steuerlich Werbungskosten genannt, gegenrechnen. Der Einkommensbesteuerung unterliegen somit nur die Nettoerträge, steuerlich Einkünfte genannt.

Von Rudolf Schollmaier

Interessant wird es, wenn schon Ausgaben anfallen, obwohl noch keine Einnahmen in Sicht sind. Das Einkommensteuerrecht lässt solche Aufwendungen zum Abzug zu, wenn ein ausreichend bestimmter wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen den Aufwendungen und der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung besteht. Dieser Zusammenhang besteht von dem Zeitpunkt an, zu dem sich objektiv feststellen lässt, dass der Entschluss Einkünfte zu erzielen endgültig gefasst wurde. Es muss bei geplanten Mieteinkünften noch kein notariell beurkundeter Kaufvertrag über eine Immobilie abgeschlossen sein.

Beispiel 1: Heiner Gehtnoch beabsichtigt ein Ladenlokal zum Betrieb einer Gaststätte zu erwerben. Dazu unternimmt er mehrere Fahrten zu verschiedenen Banken und führt Finanzierungsgespräche. Außerdem fährt er zu verschiedenen Handwerkern, um mit ihnen geplante kleinere Reparaturmaßnahmen zu besprechen. Diese Fahrtkosten kann Heiner als vorweggenommene Werbungskosten bei seiner Einkommenserklärung ansetzen. Dabei gilt als Maßstab für die Abziehbarkeit der Fahrtkosten die spätere steuerliche Behandlung der Hauptsache. Fahrten zur Bank sind als vorweggenommene Finanzierungskosten abziehbar, weil auch die künftigen Schuldzinsen Finanzie-



rungskosten sind. Fahrten zur den Handwerkern sind als vorweggenommene Reparaturkosten abziehbar, weil auch die späteren kleineren Reparaturmaßnahmen sofort abziehbar sind. Würde Heiner hingegen bereits mit dem Notar den Entwurf des Kaufvertrages vorbesprechen, so wären die Fahrtkosten zum Notar wie die späteren Anschaffungskosten der Immobilie zur behandeln. Das heißt, soweit sie auf das abschreibungsfähige Gebäude entfallen, nur in Höhe der künftigen Abschreibung mit regelmäßig zwei Prozent p.a. als Werbungskosten abziehbar. Selbst wenn die geplante Investition ins Wasser fällt, bleibt der Werbungskostenabzug erhalten, sofern eine erkennbare Beziehung zwischen den Werbungskosten und den ehemals angestrebten Einkünften besteht. Diese Regelung hat ihre Grenzen aber dort, wo es um vorweggenommene Werbungskosten für die Anschaffung der Immobilie geht. Wie im vorstehenden Beispiel anhand der Notarbesprechung dargestellt, können die Fahrtkosten zum No-

tar nur über die Gebäudeabschreibung steuerlich verwertet werden. Fällt die Gebäudeanschaffung aus, gibt es folglich auch keine Abschreibung und somit auch keine vorweggenommenen Werbungskosten. Der Grund für diese einschneidende Regelung liegt in dem Umstand, dass die anzuschaffenden Immobilien Privatvermögen darstellen, also mit der Vermögenssubstanz im Gegensatz zum Betriebsvermögen nicht steuerverhaftet sind. Der Bundesfinanzhof hatte einen Fall zu entscheiden, in dem die Anschaffung eines Grundstückes fehlschlug:

Beispiel 2: Heiner plant den Erwerb eines unbebauten Grundstücks als Kapitalanlage. Er hat auch schon einen Pachtinteressenten, der die Fläche als Lagerplatz für sein Unternehmen nutzen möchte. Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages aber vor der Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch bezahlt Heiner den Kaufpreis an den Verkäufer. Kurz danach wird über das Vermögen des Verkäufers das Insolvenzverfahren eröffnet. Der Insolvenzverwalter verweigert seine Zustimmung zur Eigentumsänderung und verkaufte das Grundstück anderweitig. Heiner möchte den verlorenen Kaufpreis als vorweggenommene Werbungskosten steuerlich abziehen. Dem erteilte der BFH mit Urteil vom 28.09.2010 (Az IX R 37/09) eine Absage. Da das zu erwerbende Grundstück, im Gegensatz zu Gebäuden, keiner Abschreibung zugänglich ist, scheidet der Abzug aus. Heiner kann seinen Vermögensverlust nicht steuerlich geltend machen.

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