

## Keine Verrechnungs-Möglichkeit - Investitionen während der Zeit der Selbstnutzung sind später nicht absetzbar

**<strong>Es kommt oft vor, dass die Nutzungsart einer privaten Immobilie wechselt. Mal wird sie vom Eigentümer bewohnt, dann wieder von einem Mieter. Steuerlich gefährlich ist es nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS, wenn der Eigentümer während der Phase der Selbstnutzung Investitionen tätigt, die er dann im Vorgriff auf eine Zeit der Vermietung als Werbungskosten steuerlich geltend machen will. (Bundesfinanzhof, Aktenzeichen IX B 19/09)</strong>**

**Es kommt oft vor, dass die Nutzungsart einer privaten Immobilie wechselt. Mal wird sie vom Eigentümer bewohnt, dann wieder von einem Mieter. Steuerlich gefährlich ist es nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS, wenn der Eigentümer während der Phase der Selbstnutzung Investitionen tätigt, die er dann im Vorgriff auf eine Zeit der Vermietung als Werbungskosten steuerlich geltend machen will. (Bundesfinanzhof, Aktenzeichen IX B 19/09)**

**Der Fall:** Ein Steuerzahler nutzte seine Wohnung selbst. In diesem Zeitraum ließ er Instandsetzungsarbeiten an diesem Objekt durchführen. In seiner Steuererklärung gab der Eigentümer später an, es habe sich hierbei um vorab entstandene Werbungskosten mit Blick auf eine nach der Eigennutzung geplante Vermietung gehandelt. Das machte allerdings das zuständige Finanzamt nicht mit. Es bestritt, dass solch eine Lösung steuerrechtlich überhaupt möglich sei.

**Das Urteil:** Der Bundesfinanzhof schloss sich der Meinung der Finanzverwaltung an. In einem sehr knappen Beschluss wiesen die Richter darauf hin, diese Frage sei bereits durch die laufende Rechtsprechung des Senats ausreichend geklärt – und zwar auf eine für den Steuerzahler negative Weise. Vorab entstandene Werbungskosten kämen in dieser Fallkonstellation grundsätzlich nicht in Frage. Auch von einer neu sich stellenden juristischen Frage könne hier keine Rede sein.

### **Kontakt:**

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen  
Friedrichstraße 83  
10117 Berlin

Dr. Ivonn Kappel  
- Referat Presse -  
Telefon: 030 / 20225 - 5398  
Telefax: 030 / 20225 - 5395  
E-Mail: [Ivonn.Kappel@dsgv.de](mailto:Ivonn.Kappel@dsgv.de)

lbs