

## VERMIETUNG

## Vermietung des häuslichen Arbeitszimmers an Arbeitgeber: BFH-Urteil zwingt zum Umdenken

┆ Vermieten Sie eine Einliegerwohnung in Ihrem Eigenheim als Büro an Ihren Arbeitgeber, war es bisher so, dass Sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Verluste aus der Vermietung und die steuersparende Verrechnung mit anderen Einkünften waren kein Problem, weil die Finanzverwaltung Ihnen stets eine Überschusserzielungsabsicht unterstellt hat. Eine BFH-Entscheidung hat diese heile Steuerwelt jetzt aber ins Wanken gebracht – und zwingt Sie, Maßnahmen zu ergreifen. ┆

### Grundsätze zur Vermietung von Büroräumen an Arbeitgeber

Die Finanzverwaltung geht bisher davon aus, dass es stets im betrieblichen Interesse Ihres Arbeitgebers ist, wenn Sie Büroräume an ihn vermieten. Die Überschusserzielungsabsicht wird Ihnen damit automatisch unterstellt. Sie erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die Überschusserzielungsabsicht gilt sogar dann, wenn die Vermietung der häuslichen Büroräume an das Bestehen des Arbeitsverhältnisses gekoppelt ist (BMF, Schreiben vom 13.12.2005, Az. IV C 3 – S 2253 – 112/05, Abruf-Nr. 060415).

### BFH verlangt Überschussprognose

Diese arbeitnehmerfreundliche Sicht hat der BFH nun verworfen. Er geht davon aus, dass Sie eine Gewerbeimmobilie vermieten. In dem Fall muss das Finanzamt eine Überschussprognose erstellen. Stellt sich dabei heraus, dass Sie innerhalb der nächsten 30 Jahre keinen Totalüberschuss erzielen können, werden Ihre Vermietungsverluste nicht anerkannt (BFH, Urteil vom 17.04.2018, Az. IX R 9/17, Abruf-Nr. 203021). Das BMF-Schreiben vom 13.12.2005 ist nicht mehr anzuwenden.

### ■ Beispiel

Ein Arbeitnehmer vermietet eine Einliegerwohnung in seinem Eigenheim an seinen Arbeitgeber und nutzt diese Büroräume für seine Arbeitnehmertätigkeit. Die Vermietung besteht nur, solange auch das Arbeitsverhältnis besteht. Der Arbeitnehmer renoviert das Bad der vermieteten Wohnung behindertengerecht. Die Kosten der Badrenovierung in Höhe von 25.000 Euro macht er als Werbungskosten aus Vermietung geltend. Dadurch entstehen hohe Vermietungsverluste.

	Sicht des BMF	Sicht des BFH
Vermietungsverluste	Verrechnung mit anderen Einkünften erlaubt	Verluste sind steuerlich nicht anzuerkennen
Überschusserzielungsabsicht	Ja	Nein
Begründung	Überschusserzielungsabsicht wird automatisch unterstellt	Gewerbeimmobilie; Prognose der Überschusserzielung ist negativ

BMF stellt Überschusserzielungsabsicht nicht in Frage

BFH verlangt Totalüberschuss

So wirkt sich das aus

### So funktioniert die Überschussprognose

Wendet Ihr Finanzamt das neue BFH-Urteil an, müssen Sie eine objektbezogene Überschussprognose durchführen. Die Grundsätze einer solchen Überschussprognose entnehmen Sie dem BFH-Urteil vom 19.02.2013 (Az. IX R 7/10, Abruf-Nr. 131505).

Normalerweise beträgt der Prognosezeitraum des Finanzamts 30 Jahre. Erzielen Sie in dem Zeitraum keinen Totalüberschuss (es genügt 1 Euro Überschuss), werden Ihre Vermietungsverluste steuerlich nicht anerkannt. Ist der Mietvertrag aber an das Bestehen des Arbeitsverhältnisses gekoppelt, wird es noch ungünstiger. Dann wird Ihr Alter zum Zünglein an der Totalüberschuss-Waage. Das Finanzamt kann einen kürzeren Zeitraum als Prognosezeitraum heranziehen.

#### ■ Beispiel

Ein 50-jähriger Arbeitnehmer vermietet seinem Arbeitgeber eine Einliegerwohnung seines Eigenheims als Büroräume. Hier dürfte der Prognosezeitraum nicht 30 Jahre, sondern nur 17 Jahre sein – also bis zum Rentenalter.

### Konsequenzen für Arbeitnehmer

Das BFH-Urteil vom 17.04.2018 hat für Sie als Arbeitnehmer folgende Signalwirkungen:

- **Hohe Werbungskosten vermeiden:** Planen Sie, Nebenräume der vermieteten Einliegerwohnung komplett zu renovieren, sollten Sie das erst angehen, wenn das Dienstverhältnis beendet ist. Damit halten Sie Ihre Vermietungsverluste niedrig. In den Fällen haben Sie eine gute Chance, dass der Sachbearbeiter im Finanzamt keine Überschussprognose vornimmt.
- **Nicht im hohen Alter vermieten:** Stehen Sie kurz vor der Rente oder sind schon im Rentenalter und vermieten ein Arbeitszimmer an Ihren Arbeitgeber, dürften hohe Renovierungskosten das Aus für die Überschusserzielungsabsicht darstellen.

Ein weiteres Risiko verbirgt sich in der Urteilsbegründung. Die vermieteten Räumlichkeiten werden als Gewerbeimmobilie eingestuft. Bei Verkauf des Eigenheims innerhalb von 10 Jahren nach dem Kauf liegt ein privates Veräußerungsgeschäft vor. Der Gewinn bezogen auf die vermieteten Räume wäre einkommensteuerpflichtig (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 EStG).

**PRAXISTIPP** | Entweder verkaufen Sie eine solche Immobilie erst nach Ablauf des 10-Jahres-Zeitraums. Oder Sie beenden die Vermietung bei einem geplanten Verkauf innerhalb des 10-Jahres-Zeitraums frühzeitig, damit Sie die Immobilie im Jahr des Verkaufs und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken nutzen. In beiden Fällen liegt dann kein einkommensteuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft vor (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 S. 3 EStG).

Der für Sie günstige  
30-jährige Prognose-  
zeitraum ...

... ist nicht in  
Stein gemeißelt

Aus der BFH-  
Entscheidung ...

... die richtigen  
Schlüsse ziehen