



Werbungskosten bei Leerstand

Will ein Eigentümer die Aufwendungen, die er in Bezug auf leerstehende Wohnimmobilien tätigt, als sogenannte Werbungskosten in seiner jährlichen Einkommensteuererklärung berücksichtigen, so hat er nach ständiger Rechtsprechung der Finanzgerichte einige Hürden zu beachten. Wie der Bundesfinanzhof in einer jüngeren Entscheidung nun präzisiert, sind auch immer gleichlautende Anzeigen im Quartalsrhythmus, die erkennbar nicht zum Erfolg führen, hierfür nicht ausreichend. Es mangle dabei nämlich schon an der erforderlichen Einkünfteerzielungsabsicht. Im vorliegenden Fall stand die Wohnung über einen Zeitraum von neun Jahren leer. Ist für den Eigentümer als potentiellen Vermieter erkennbar, dass seine Vermietungsbemühungen nicht zum Erfolg führen, so hat er sein Verhalten entsprechend anzupassen, beispielsweise durch die Einschaltung ei-

nes Maklers, so der Bundesfinanzhof mit Urteil vom 11. Dezember 2012, Az. IX R 14/12.

Finanzamt hat das Nachsehen

Wer als Auftragnehmer eines Bauwerks Werklohn erhält, sollte tunlichst darauf achten, diese Gelder als sogenannte Baugelder zweckentsprechend zu verwenden. Das bedeutet, dass vorrangig diejenigen Gläubiger des Bauunternehmens mit dem Baugeld zu bedienen sind, die ebenfalls zu dem Bauwerk beigetragen haben, so beispielsweise Baustofflieferanten. Mit dem erhaltenen Baugeld darf der Auftragnehmer also keinesfalls seine Steuerschuld oder beispielsweise Sozialversicherungsbeiträge begleichen. Besonders gefährlich sind diese gesetzlichen Regelungen nach dem Bauforderungssicherungsgesetz (BauFordSiG) für die Geschäftsführung auf der Empfängerseite von Baugeldern: Bei zweckwidriger Verwendung greift die persönliche Schadensersatzverpflichtung, wie der Bundesgerichtshof mit jüngstem Beschluss bekräftigt hat – da kann auch keine Insolvenz des Unternehmens schützen. Einziger Trost: Eine Evaluation des BauFordSiG ist angekündigt. BGH, Beschluss vom 24. Januar 2013, Az. VII ZR 47/11.

Edda de Riese, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge und Partner-Immobilienanwälte, Hannover