

IX R 9/17 - Werbungskosten für Homeoffice bei Vermietung an Arbeitgeber

Nach der BFH-Rechtsprechung wird bei der Vermietung zu gewerblichen Zwecken die [Absicht](#) des Steuerpflichtigen, auf Dauer einen Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben erzielen zu [wollen](#), nicht vermutet. Die zweckentfremdete Vermietung von Wohnraum an den [Arbeitgeber](#) zu dessen betrieblichen Zwecken hat der BFH nun erstmals als Vermietung zu gewerblichen Zwecken beurteilt. Er widerspricht insoweit der Auffassung der Finanzverwaltung (Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 13. Dezember 2005 IV C 3-S 2253-112/05, BStBl I 2006, 4).

Die Kläger sind Eigentümer eines Gebäudes, das sie im Obergeschoss selbst bewohnen. Eine Einliegerwohnung mit Büro, Besprechungsraum, Küche und Bad/WC im Erdgeschoss vermieteten sie als Homeoffice des Klägers für 476 € monatlich an dessen [Arbeitgeber](#). Der Mietvertrag war zeitlich an den [Arbeitsvertrag](#) des Klägers und an die Weisung des [Arbeitgebers](#) gebunden, die Tätigkeit in diesen Büroräumen zu betreiben. Die Kläger machten aus der Vermietung einen Werbungskostenüberschuss in Höhe von 29.900 € geltend. Enthalten waren hierin Aufwendungen in Höhe von 25.780 € für die behindertengerechte Renovierung des Badezimmers mit Dusche und Badewanne. Das Finanzamt ließ die Renovierungskosten nicht zum Abzug zu. Das [Finanzgericht](#) (FG) hat der Klage teilweise stattgegeben.

Demgegenüber hob der BFH das Urteil des FG auf und verwies die [Sache](#) an das FG zurück. Aufgrund der im Mietvertrag vereinbarten Nutzung handele es sich nicht um die Vermietung von Wohnraum, sondern (zweckentfremdet) um die Vermietung zu gewerblichen Zwecken, da die Räume dem [Arbeitgeber](#) zur ausschließlichen [Erfüllung](#) von dessen betrieblichen Zwecken überlassen wurden und der Kläger hinsichtlich der Nutzung dem Weisungsrecht seines [Arbeitgebers](#) unterlag. Zu berücksichtigen war dabei auch die Koppelung des Mietvertrages an das Bestehen des Dienstverhältnisses. Das FG muss nun noch feststellen, ob der Kläger einen Gesamtüberschuss erzielen konnte.

BFH-Urteil vom 17.04.2018 - [IX R 9/17](#) - [BFH PM 43/2018](#)