

Instandhaltung: Keine Werbungskosten, wenn der Mieter zahlt

Gibt der Pächter vertragsgemäß Erhaltungsaufwendungen in Auftrag und übernimmt die anfallenden Aufwendungen, kommt ein Abzug als Werbungskosten beim Verpächter nicht in Betracht. Der Werbungskostenabzug steht nämlich grundsätzlich nur der Person zu, die den Aufwand getragen hat. Ausnahmen bestehen für Bargeschäfte des täglichen Lebens und beim abgekürzten Zahlungs- oder Vertragsweg. Im Urteilsfall lehnte das Finanzgericht Köln diese Sonderfälle jedoch ab.

Abgekürzter Zahlungsweg

Ein abgekürzter Zahlungsweg liegt vor, wenn der Zuwendende die Schuld eines anderen tilgt, statt ihm den Geldbetrag unmittelbar zu geben. Im Urteilsfall hatte der Pächter jedoch selbst den Vertrag mit den Handwerkern abgeschlossen und mit der Zahlung somit eine eigene Verbindlichkeit getilgt.

Abgekürzter Vertragsweg

Ein abgekürzter Vertragsweg ist gegeben, wenn jemand im eigenen Namen für einen Dritten einen Vertrag abschließt und aufgrund dessen auch die geschuldete Zahlung leistet.

Der Vertrag über die Instandhaltungen wurde vom Pächter nicht für den Verpächter sondern für sich selbst abgeschlossen. Da der Pächter aufgrund der Bestimmungen im Pachtvertrag verpflichtet war, die Instandhaltungsaufwendungen zu tragen, stellten die Auftragsvergabe und die nachfolgenden Zahlungen keine Zuwendung an den Verpächter dar. Eine andere Beurteilung hätte sich ergeben, wenn der Eigentümer selbst verpflichtet gewesen wäre, die Instandhaltungskosten zu tragen.

Hinweis: Bei Kreditverbindlichkeiten, Miet- und Pachtverträgen, Sonderausgaben und außergewöhnlichen Belastungen wird der abgekürzte Vertragsweg steuerlich nicht anerkannt. In diesen Fällen sollte der Vertrag also unmittelbar von der Person abgeschlossen werden, die die Aufwendungen steuerlich absetzen möchte (FG Köln, Urteil vom 7.12.2009, Az. 5 K 285/07).