

## Übersicht Steuer-News – Informationen für Immobilienbesitzer

- **Fragliche Werbungskosten:** Kann eine Ferienwohnung erste Tätigkeitsstätte des Vermieters sein?
- **Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen:** Wie sich der Garten mit Steuerersparnis verschönern lässt

Bitte beachten Sie, daß aufgrund der sich ständig ändernden Rechtslage keine Haftung für die Richtigkeit der Inhalte nachfolgender Artikel übernommen werden kann.

### **Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft**

Neuer Wall 26-28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54  
e-mail | [mail@bnp-steuerberatung.hamburg](mailto:mail@bnp-steuerberatung.hamburg) | web | [www.bnp-steuerberatung.hamburg](http://www.bnp-steuerberatung.hamburg)

## **Fragliche Werbungskosten: Kann eine Ferienwohnung erste Tätigkeitsstätte des Vermieters sein?**

Wenn Sie eine Ferienwohnung haben und diese vermieten, können Sie die mit der Vermietung zusammenhängenden Aufwendungen als Werbungskosten berücksichtigen. Diese mindern dann die Einnahmen und das steuerpflichtige Ergebnis. Aber manchmal weiß man nicht, welche Kosten man in welcher Höhe geltend machen kann. Auch, ob eventuell ein Privatanteil zu berücksichtigen ist, ist oft fraglich. Das Finanzgericht Münster (FG) musste entscheiden, in welcher Höhe Werbungskosten anzusetzen sind.

Die Klägerin ist eine aus Vater und Sohn bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), die Einkünfte aus der Vermietung von zwei Ferienwohnungen erzielte. Daneben gab es noch eine dritte Wohnung in der Nähe der beiden Vermietungsobjekte, in der Vater und Sohn wohnten, wenn sie die Vermietungsobjekte instand setzten. Im Rahmen der Vermietung machte die GbR für die Ferienwohnungen Reisekosten (Fahrtkosten je gefahrenen Kilometer sowie Bahnkosten) und Verpflegungsmehraufwendungen als Werbungskosten geltend. Das Finanzamt erkannte die Kosten jedoch nicht an. Es war der Ansicht, die Fahrten zu den Wohnungen seien nicht ausschließlich durch Renovierungsarbeiten veranlasst, sondern Vater und Sohn hätten dort auch privaten Urlaub gemacht.

Die Klage vor dem FG war teilweise erfolgreich. Die Fahrtkosten seien mit der Entfernungspauschale und unter Abzug eines Privatanteils zu berücksichtigen. Im Urteilsfall liege hinsichtlich des Vaters eine erste Tätigkeitsstätte am Vermietungsobjekt vor, denn er habe mindestens ein Drittel seiner regelmäßigen Arbeitszeit für das Vermietungsobjekt am Vermietungsobjekt selbst verbracht. Der Sohn sei allerdings nur zeitweise und weniger als ein Drittel der Zeit, die er regelmäßig für das Vermietungsobjekt aufgewendet habe, vor Ort gewesen. Daher seien bei ihm die Reisekosten und Verpflegungsmehraufwendungen wie erklärt anzusetzen.

Unterkunftskosten für die dritte (nichtvermietete) Wohnung erkannte das FG nach Abzug eines Privatanteils an, nicht jedoch die geltend gemachten Verpflegungsmehraufwendungen. Hier war die Dreimonatsfrist im Streitjahr bereits abgelaufen.

### **Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft**

Neuer Wall 26–28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54  
e-mail | [mail@bnp-steuerberatung.hamburg](mailto:mail@bnp-steuerberatung.hamburg) | web | [www.bnp-steuerberatung.hamburg](http://www.bnp-steuerberatung.hamburg)

## **Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen: Wie sich der Garten mit Steuerersparnis verschönern lässt**

Im Garten ist immer etwas zu tun. Warum also nicht auch mal Profis ranlassen? Das Finanzamt (FA) sponsert diesen Einsatz mit einem Steuerbonus: Haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen sind jeweils zu 20 % absetzbar, es gelten aber unterschiedliche Höchstgrenzen: Bei den haushaltsnahen Dienstleistungen werden max. 20.000 EUR berücksichtigt. Daraus entsteht im günstigsten Fall ein Steuervorteil von 4.000 EUR. Für Handwerkerarbeiten gilt eine Höchstgrenze von max. 6.000 EUR.

Daraus ergibt sich ein Steuervorteil von bis zu 1.200 EUR. Insgesamt können also 5.200 EUR pro Jahr für Gartenarbeiten eingestrichen werden. Diese Summe wird erfreulicherweise direkt von der Steuerlast und nicht vom Einkommen abgezogen.

Ein entsprechender Steuerbonus für Gartenarbeiten lässt sich sowohl von Hauseigentümern als auch von Mietern absetzen. Es ist hierfür nicht erforderlich, dass die Immobilie ganzjährig selbst genutzt wird, das heißt, auch Gartenarbeiten an Zweit- und Ferienhäusern sind absetzbar. Die Immobilien dürfen sich sogar in der EU oder im EWR befinden, solange der Hauptwohnsitz in Deutschland liegt. Ob der Steuerbonus auch für eine Immobilie in der Schweiz gilt, muss momentan der Europäische Gerichtshof klären.

Hinweis: Gartenarbeiten sind allerdings erst dann abzugsfähig, wenn die Immobilie bewohnt wird. Fallen entsprechende Kosten vor dem Einzug in einen Neubau an, können diese noch nicht steuerlich geltend gemacht werden.

Es spielt keine Rolle, ob der Garten erstmalig angelegt oder umgestaltet wird. Einmalige Arbeiten, wie das Verfliesen der Terrasse, der Carportbau, das Anbringen einer Markise, die Einzäunung des Grundstücks, das Gestalten der Beete, das Anlegen eines Gartenteichs, das Pflanzen einer Hecke oder Legen eines Rollrasens, fallen steuerlich unter die Handwerkerleistungen. Wiederholt anfallende Arbeiten, wie Rasenmähen, Heckenschneiden, Schädlingsbekämpfung, Unkrautjäten, Pflanzen in Vlies einpacken oder Laub vom Gehweg entfernen, gehören zu den haushaltsnahen Dienstleistungen.

Beschränkt ist die Absetzbarkeit allerdings auf die Lohn-, Fahrt- und Maschinenkosten. Die Umsatzsteuer und Verbrauchsmaterialien wie Treibstoff, Dünge- oder Schädlingsbekämpfungsmittel gehören ebenfalls dazu. Gleiches gilt für Kosten der Grünschnittentsorgung. Nicht absetzbar sind hingegen die Kosten für Pflanzen und Material. Aus diesem Grund ist bei der Rechnungsstellung eine transparente und getrennte Aufstellung erforderlich, ansonsten lehnt das FA den Steuerbonus ab. Als Nachweise werden eine Rechnung und ein Überweisungsbeleg, z.B. der Kontoauszug, benötigt. Besonders wichtig: Die Rechnung muss per Überweisung beglichen werden, bei Barzahlung kann der Steuervorteil nicht beansprucht werden.

### **Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft**

Neuer Wall 26–28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54  
e-mail | mail@bnp-steuerberatung.hamburg | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg