

20.04.2016 | Bundesfinanzhof

## Diese Fahrtkosten können Vermieter steuerlich absetzen



Normalerweise können Vermieter jeden gefahrenen Kilometer absetzen.

Bild: Project Photos GmbH & Co. KG

**Vermieter können Fahrtkosten zu ihren Vermietungsobjekten im Regelfall mit einer Pauschale von 0,30 Euro pro gefahrenem Kilometer als Werbungskosten geltend machen. Die ungünstigere Entfernungspauschale (0,30 Euro nur für jeden Entfernungskilometer) ist aber dann anzuwenden, wenn das Vermietungsobjekt die regelmäßige Tätigkeitsstätte des Vermieters ist.**

### Hintergrund: Vermieter fährt häufig zu Mietobjekten

Ein Vermieter streitet mit dem Finanzamt um die Anerkennung von Fahrtkosten zu seinen Vermietungsobjekten.

Der Vermieter sanierte mehrere Wohnungen und ein Mehrfamilienhaus. Hierfür suchte er die Baustellen 165-mal bzw. 215-mal im Jahr auf. Die Fahrten wollte er anhand der tatsächlich gefahrenen Kilometer als Werbungskosten steuerlich geltend machen.

Wegen der Vielzahl der Fahrten zu den beiden Objekten war das Finanzamt der Auffassung, dass der Vermieter am Ort der Vermietungsobjekte seine regelmäßige Tätigkeitsstätte habe. Die Fahrtkosten waren daher nach Ansicht des Finanzamts nur in Höhe der Entfernungspauschale (einfache Entfernung) abziehbar, nicht aber in tatsächlicher Höhe (jeder gefahrene Kilometer).

## Entscheidung: Nur Entfernungspauschale greift

Der Vermieter kann in diesem Fall die Fahrtkosten zu den Objekten nur in Höhe der Entfernungspauschale geltend machen, so der Bundesfinanzhof (BFH).

Auch bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung kann ein Vermieter – vergleichbar einem Arbeitnehmer – am Vermietungsobjekt eine regelmäßige Tätigkeitsstätte haben, wenn er sein Vermietungsobjekt nicht nur gelegentlich, sondern mit einer gewissen Nachhaltigkeit fortdauernd und immer wieder aufsucht. Das war hier wegen der ungewöhnlich hohen Zahl von Fahrten und der damit praktisch arbeitstäglichen Anwesenheit der Fall. Der Vermieter konnte daher seine Fahrtkosten nur in Höhe der Entfernungspauschale abziehen.

## Grundsätzlich aber jeder gefahrene Kilometer abziehbar

Im Regelfall sucht ein Vermieter ein Vermietungsobjekt allerdings nicht arbeitstäglich auf, sondern mit zeitlichem Abstand, z. B. zu Kontrollzwecken, bei Mieterwechseln oder zum Ablesen von Zählern. Zudem erfordert bei nicht umfangreichem Grundbesitz die Verwaltung eines Mietobjekts in der Regel keine besonderen Einrichtungen, wie z. B. ein Büro, sondern erfolgt regelmäßig von der Wohnung des Vermieters aus. In solchen Fällen ist das Vermietungsobjekt nicht der ortsgebundene Mittelpunkt der Vermietungstätigkeit. Dann kann der Vermieter die Fahrtkosten entsprechend den lohnsteuerlichen Grundsätzen mit 0,30 Euro je gefahrenem Kilometer geltend machen.

(BFH, Urteil v. 01.12.2015, IX R 18/15)

**Lesen Sie auch:**

**Mietkaution und Steuern**

Haufe Online Redaktion