



Zahlungen für den **Verzicht** auf ein **Wohnungsrecht**

Werbungskosten sind Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen. Bei vielen Kosten ist es offensichtlich, dass es sich um Werbungskosten handelt, bei anderen Kosten wiederum ist gerichtlich zu entscheiden, ob es sich um Werbungskosten bzw. um private Aufwendungen handelt.

Ein Urteil zu abzugsfähigen Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung fällt der Bundesfinanzhof (BFH) hierzu am 20.9.2022. Mehrere Personen erwarben durch Gesamtrechtsnachfolge unter anderem ein Erbbaurecht für ein bebautes Grundstück. Dieses Erbbaurecht war mit einem Wohnungsrecht belastet. Unter den Erben fanden entgeltliche Übertragungen der Erbanteile statt, sodass es letztendlich nur noch einen Eigentümer gab. Diejenige, für die das Wohnungsrecht galt, verzichtete gegen eine Entschädigungszahlung darauf und räumte kurz darauf die Wohnung. Der Eigentümer vermietete das Gebäude. In seiner Einkommensteuererklärung machte er die Zahlung für den Verzicht auf das Wohnungsrecht und die dazugehörigen Kosten für den Notarvertrag als Werbungskosten geltend. Das Finanzamt versagte ihm zunächst den Ansatz, der BFH stimmte ihm letztendlich mit seinem Urteil vom 20.9.2022 zu.

Ein für die Annahme vorab entstandener Werbungskosten erforderlicher, ausreichend bestimmter wirtschaftlicher Zusammenhang mit künftigen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist anzunehmen, wenn der Berechtigte eines mit einem dinglich gesicherten Wohnungsrecht belasteten Erbbaurechts dem Wohnungsberechtigten ein Entgelt dafür zahlt, dass dieser der Löschung seines Wohnungsrechts zustimmt, anschließend das Gebäude räumt und er so erreicht, das Wohngebäude zu vermieten, um daraus Einkünfte daraus zu erzielen.