

Umzug aus steuerlicher Sicht

Jedes Jahr ziehen bis zu drei Millionen Haushalte um, schätzt der Deutsche Mieterbund. Wer die Kosten für den Umzug nicht von seinem Arbeitgeber bezahlt bekommt, der sollte prüfen, ob sich das Finanzamt finanziell am Umzug beteiligen lässt. Wer aus beruflichen Gründen umziehen muss, kann die umzugsbedingten Kosten in voller Höhe (mit Belegen) als Werbungskosten in der Steuererklärung geltend machen. Als eindeutig beruflich bedingt gilt, wenn man wegen einer neuen Arbeitsstelle den Wohnort wechselt. Dies gilt für alle Arbeitnehmer und Selbstständige, aber auch für Beamte und Mitarbeiter im öffentlichen Dienst, wenn der Umzug aufgrund einer Versetzung durch den Arbeitgeber bzw. die Behörde notwendig wird.

Was ist absetzbar?

Absetzbar sind aber auch Umzugskosten bei Wohnungswechsel innerhalb des Ortes. Beispielsweise wenn

- im Interesse des Arbeitgebers eine Dienstwohnung bezogen oder geräumt wird;
- sich der tägliche Weg zur Arbeit (Hin- und Rückfahrt) um mindestens eine Stunde verkürzt (BFH, 22.11.1991, BStBl 1992 II S. 494);
- die Arbeitsstelle von der neuen Bleibe aus in weniger als zehn Minuten Gehzeit zu erreichen ist. (FG Baden-Württemberg, 6.4.90, EFG 1990, S. 627)
- und wenn man in der beruflichen und sozialen Stellung aufgestiegen ist und sich dadurch Ansehen und Lebensstellung wesentlich verändert haben (BFH, BStBl 1975 II S. 327);
- steuerlich anerkannt sind Umzüge auch, wenn dadurch eine doppelte Haushaltsführung beendet wird. (LStR 43 Abs. 10).

Schwieriger wird es, wenn die Versetzung auf eigenen Wunsch beantragt wird. Private Versetzungswünsche werden von deutschen Gerichten derzeit unterschiedlich anerkannt: ablehnend vom FG Köln, zustimmend vom FG Düsseldorf. Auch die Kosten für einen aus gesundheitlichen Gründen veranlassten Wohnungswechsel muss das Finanzamt als außergewöhnliche Belastung anerkennen. Allerdings ist hierzu ein ärztliches Attest erforderlich.

Ortswechsel aus beruflichen Gründen

Wer seine Eigentumswohnung durch einen beruflich bedingten Ortswechsel zurücklassen muss, ohne bereits einen Nachmieter oder Käufer gefunden zu haben, kann dafür „fiktive“ Mietzahlungen geltend machen. Die Finanzämter akzeptieren die Mietentschädigung aber nur längstens sechs Monate. Grundlage für diese Ansicht bildet das Bundesumzugs-kostengesetz für Beamte, das für Staatsdiener nur ein halbes Jahr Mietentschädigung vorsieht. Von dieser Praxis sollte man sich jedoch nicht einschüchtern lassen. Erstens gilt das Gesetz für Beamte und nicht für andere Arbeitnehmer bzw. Selbstständige und zweitens kann es eben etwas länger dauern, bis man einen geeigneten Käufer gefunden bzw. einen angemessenen Kaufpreis für die Wohnung erzielt hat. Unterstützt wird diese Argumentation durch ein Urteil des Finanzgerichts Rheinland-Pfalz (EFG 1996, S. 975).

Auch Verluste aus Immobilienverkäufen wegen Umzugs können steuerlich geltend gemacht werden. Das Argument: Auf lange Sicht war keine kostendeckende Vermietung des Objekts möglich, also musste es verkauft werden. Spielt das Finanzamt nicht mit, empfiehlt sich ein Einspruch mit dem Verweis auf das beim BFH anhängige Revisionsverfahren VI R 17/96 gegen ein Urteil des FG Nürnberg vom 21.10.1996.

Welche Kosten das Finanzamt anerkennt

Für Familien mit einem großen Hausstand ist ein Wohnungswechsel mit erheblichen Kosten und viel Arbeit verbunden. Wer die Kosten für den Umzug nicht von seinem Arbeitgeber bezahlt bekommt, der sollte prüfen, an welchen Ausgaben sich das Finanzamt finanziell beteiligt.

Werbungskosten

Steuerlich anerkannt und als Werbungskosten absetzbar sind beruflich bedingte Umzüge. Dies ist zweifelsfrei der Fall, wenn man wegen einer neuen Arbeitsstelle den Wohnort wechselt. Absetzbar sind aber auch Umzugskosten bei einem Wohnungswechsel innerhalb des Ortes. Voraussetzung hierfür ist, dass der Umzug entweder im Interesse des Arbeitgebers erfolgt, sich der tägliche Weg zur Arbeit (Hin- und Rückfahrt) um mindestens eine Stunde verkürzt oder die Arbeitsstelle von der neuen Bleibe aus in weniger als zehn Gehminuten zu erreichen ist. Zu den Werbungskosten gehören

Umzüge auch dann, wenn sie eine bislang bestehende doppelte Haushaltsführung beenden oder man in der beruflichen und sozialen Stellung so weit aufgestiegen ist, dass sich Ansehen und Lebensstellung deutlich geändert haben. So zumindest sahen es die Richter des Bundesfinanzhofs (BStBl 1975 II, S. 327). Abzugsfähig sind einzeln nachgewiesene Umzugsaufwendungen. Dazu zählen die Kosten für die Speditionsfirma oder den Leih-Lkw, die Transportversicherung, Kosten für eine eventuell nötige Zwischenlagerung von Gegenständen, Lohn für die Umzugshelfer und Verpflegungskosten. Weiterhin anerkannt sind Reise- und Übernachtungskosten, zum Beispiel die Fahrt mit dem eigenen Pkw zur Wohnung (0,27 Euro je km), aber auch vorausgegangene Fahrten zur Besichtigung der neuen Bleibe. Zusätzlich können Pauschalen für die „Verpflegungsmehraufwendung“ geltend gemacht werden. Bei ganztägiger Abwesenheit vom Wohnort beispielsweise 24 Euro pro Person. Muss die neue Stelle unerwartet schnell angetreten werden, so dass die alte Wohnung nicht mehr fristgerecht gekündigt werden kann, ist die Miete für die alte Wohnung noch bis zum Ablauf der Kündigungsfrist von der Steuer absetzbar – längstens jedoch sechs Monate. Absetzbar ist zudem die Maklercourtage für die neue Wohnung sowie eventuell notwendiger Nachhilfeunterricht für die Kinder. Dieser kann bis zu einer Höhe von derzeit 1.297 Euro geltend gemacht werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass bis zur Hälfte dieses Betrages die Ausgaben in voller Höhe angegeben werden können, darüber hinaus nur noch zu drei Viertel.

Pauschbeträge

Alle sonstigen Umzugskosten können entweder per Einzelnachweis oder pauschal angesetzt werden. Zu den sonstigen Kosten zählen kleinere Ausgaben wie Wohnungsinserate, Telefonkosten und Gebühren wie Um- und Abmeldungen usw. Des Weiteren notwendige Gegenstände, die in der neuen Wohnung angeschafft oder installiert werden müssen, zum Beispiel: Rollos, Gardinenstangen und Gardinen, Lampen, Waschbecken etc. Die Pauschbeträge liegen derzeit bei 515,90 EUR für Alleinstehende und 1031,80 EUR für Verheiratete. Für jede zum Haushalt gehörende Person erhöht sich der Betrag um 227,50 EUR. Kleiner Tipp: Wer innerhalb von fünf Jahren ein zweites Mal beruflich bedingt umziehen muss, für den erhöhen sich die Pauschbeträge um 50 Prozent. Einen Vorteil genießen auch Geschiedene und Witwen: Sie dürfen die höheren Pauschalsätze für Verheiratete ansetzen.