

B & P Steuer-Tipp

02/2012

Steuerliche Risiken bei Leerstand einer Immobilie im Privatvermögen

Ausgangslage

Sie erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Aus der über 15 Jahre lang vermieteten Eigentumswohnung zieht Ihr Mieter aus. Für Sie stellen sich nun zwei künftige Nutzungsalternativen dar:

- a) Neuvermietung zu besseren Mietkonditionen als bisher oder
- b) Verkauf bei entsprechendem Kaufangebot oder Selbstnutzung.

Es verstreicht ein längerer Zeitraum, in welchem Ihr Mietobjekt leersteht aber weitere Fixkosten wie z.B. Zinsen, Versicherungen, öffentliche Abgaben, etc. anfallen. Diese Aufwendungen möchten Sie wie bisher als Werbungskosten geltend machen. Ist das möglich und was gilt es zu beachten?

Grundsatz

Aufwendungen für eine Wohnung, die nach auf Dauer angelegter Vermietung leer steht, sind als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehbar, wenn Sie Ihre Einkünfteerzielungsabsicht nicht endgültig

aufgegeben haben. Solange Sie sich ernsthaft und nachhaltig um eine Vermietung der leerstehenden Wohnung bemühen, kann regelmäßig nicht von einer endgültigen Aufgabe der Einkünfteerzielungsabsicht ausgegangen werden. Hierfür tragen Sie die sogenannte Feststellungslast, d. h. Sie müssen Ihre Bemühungen, einen Nachmieter zu finden, nachweisen. Fehlt es hieran, wird die Finanzverwaltung Ihnen unterstellen, keinen Mieter finden zu wollen und Ihre Einkünfteerzielungsabsicht verneinen.

Neuvermietung

Ein langjähriger Leerstand einer Immobilie mit untätiger Hinnahme dieser Situation spricht aus Sicht der Finanzverwaltung für die Aufgabe der Einkünfteerzielungsabsicht. Die Werbungskosten sind nicht einkommensmindernd zu berücksichtigen.

Dieses können Sie aber z. B. vermeiden, indem Sie möglichst kurzfristig nach Kündigung Ihres bisherigen Mieters damit beginnen, Inserate zu schalten bzw. einen Makler mit der Neuvermietung der Wohnung zu beauftragen. Sie sind so mit Ihren Vermietungsabsichten an den Woh-



nungsmarkt herangetreten und haben Ihre Bereitschaft zur Neuvermietung objektiv dokumentiert. Die Werbungskosten bleiben abzugsfähig.

Spätestens im Zeitpunkt des Abschlusses eines neuen Mietvertrages erhalten Sie nicht nur zusätzliche Liquidität, sondern haben auch die Finanzverwaltung von Ihren Vermietungsabsichten überzeugt.

Verkauf oder Selbstnutzung

Der Verkauf der Immobilie nach einer mehr als 10-jährigen Behaltenszeit, wie auch die Selbstnutzung einer eigenen Immobilie, ist einkommensteuerrechtlich unbeachtlich. Das heißt u. a., dass keine Werbungskosten mehr berücksichtigt werden können.

Haben Sie Ihre Entscheidung zur Selbstnutzung bzw. zum Verkauf nach Erhalt der Mieterkündigung getroffen, werden Sie keine Annoncen zur Weitervermietung schalten und haben damit – indirekt – Ihre Einkünfteerzielungsabsicht aufgegeben. Die Ausgaben für Ihre Wohnung sind dann steuerneutral.

Fällen Sie allerdings Ihren Entschluss zur Selbstnutzung/Verkauf erst, weil Sie trotz wiederholter Annoncen, Ortstermine, Besichtigungen etc. keinen geeigneten Nachmieter haben finden können, liegt erst dann die Aufgabe der Einkünfteerzielungsabsicht vor. Bis zu diesem Zeitpunkt

können Sie die Werbungskosten mit steuerlicher Wirkung geltend machen.

Wie aber können Sie diesen Zeitpunkt gegenüber der Finanzverwaltung objektiv belegen?

Auch hier gilt: Schalten Sie möglichst frühzeitig Inserate und fertigen Sie Besichtigungs- und Gesprächsprotokolle mit Adressen der Mietinteressenten an.

Aber: Keine Regel ohne Ausnahme. Wenn Sie zeitgleich neben dem Veräußerungsauftrag auch Vermietungsannoncen in Auftrag geben, besteht eine Verwendungskonkurrenz zwischen – weiterhin - steuerpflichtiger Vermietung einerseits und steuerfreier Veräußerung andererseits. Der BFH hat entschieden (02.03.1993 IX R 69/89 BFH NV 2003, 532): Hier liegt gerade (noch) keine endgültige Aufgabeklä rung der Vermietungsabsicht vor, die Aufwendungen sind als Werbungskosten abzugsfähig.

Zusammenfassung und Tipp

Immobilienleerstand ist teuer und kostet Geld; daher ist es legitim, diese Aufwendungen dann steuerlich geltend zu machen, wenn und soweit sie mit steuerpflichtigen Einkünften im Zusammenhang stehen. Bei den vorgenannten Varianten hängt die steuerliche Qualifikation der Ausgaben als Werbungskosten zunächst davon ab, ob Sie weiterhin Einkünfte erzielen wollen. Streben Sie allerdings die



Selbstnutzung bzw. den Verkauf erst nach einiger Zeit nach Mietende an, hängt die Akzeptanz der Werbungskosten seitens der Finanzverwaltung in hohem Maße davon ab, wie und bis zu welchem Zeitpunkt Sie Ihre Einkünfteerzielungsabsicht dokumentieren und nachweisen können. Hierbei ist Zeitnähe zum Beginn des Immobilien-Leerstands von immenser Bedeutung, da bestimmte Vorgänge im Nachhinein nicht „heilbar“ sind.

Sie sollten sich also bei sich abzeichnendem Leerstand einer Immobilie direkt ernsthaft um Nachmieter bemühen und durch wiederholte Einschaltung Dritter (Makler, Tageszeitung, Internet etc.) beweisen, dass Sie Mieterträge erzielen wol-

len. Die Finanzverwaltung wird erfahrungsgemäß diese Unterlagen anfordern, um die geltend gemachten Werbungskosten anerkennen zu können.

Gerne sind wir Ihnen bei Ihren Überlegungen, Planungen und Entscheidungen behilflich.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. U., d. h. für diese Informationen ausschließen.

