

## B & K Steuer-Tipp

07/2017

### Langjähriger Leerstand einer Eigentumswohnung – liegt noch Einkunftserzielungsabsicht vor?

#### I. Ausgangssituation

Sie besitzen eine Eigentumswohnung, die Sie wegen ausstehender Instandsetzungsarbeiten nicht vermieten können. Die Sanierungskosten wollen Sie naturgemäß steuerlich geltend machen. Dadurch entstehen Verluste aus Vermietung und Verpachtung, die Sie mit anderen positiven Einkunftsarten verrechnen wollen. Die Dauer der Reparaturarbeiten erstreckt sich schon über mehrere Monate und deren Ende ist noch nicht abzusehen. Aktuell ist eine Vermietbarkeit nicht gegeben.

#### II. Steuerliche Rahmenbedingungen

Verluste aus Vermietung und Verpachtung sind nur dann steuerlich relevant, wenn Sie die Absicht haben (und auch dokumentieren können), auf Dauer gesehen nachhaltig Überschüsse zu erzielen. Das ist grundsätzlich gegeben, wenn eine auf Dauer angelegte Vermietungstätigkeit vorliegt.

Gegen die Einkunftserzielungsabsicht spricht u.a. eine über mehrere Jahre leer stehende Immobilie. Entscheidungserheblich ist zum einen die Dauer des Leerstandes, zum anderen die Frage, ob und in welchem Umfang Sie Bemühungen nachweisen können, einen Mieter zu finden.

In einem aktuellen Urteil wurde die Einkunftserzielungsabsicht vom Bundesfinanzhof (BFH) negiert, da bei einer Eigentumswohnung ein umfangreicher Sanierungsstau bestand, der über annähernd 17(!) Jahre nur unzureichend von der Eigentümergemeinschaft behoben wurde. Infolge dessen standen Eigentumswohnungen mangels Vermietbarkeit leer.

Hierdurch war gemäß Auffassung des BFH die objektive Vermietungsmöglichkeit weggefallen, so dass die vom Steuerpflichtigen geltend gemachten Werbungskostenüberschüsse (Verluste aus Vermietung und Verpachtung) nicht anerkannt wurden.

### III. Fazit

Achten Sie also insbesondere bei Leerstand Ihrer Immobilie auf die baldige objektive Vermietungsmöglichkeit. Sorgen Sie für deren Bewohnbarkeit, weisen Sie Ihre Bemühungen, Mieter zu finden z.B. durch Anzeigen-Rechnungen, Makler-Beauftragungen o.ä. nach und unterstreichen damit Ihre Vermietungsabsicht, damit Sie die entstehenden Verluste bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung steuerlich geltend machen können.

Für weitere Fragen im Zusammenhang mit der Einkunftserzielungsabsicht stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**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. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.