

Werbungskosten: Erhöhte Nachweispflichten bei Leerstand

Sollen Aufwendungen für eine zunächst selbst bewohnte, anschließend leer stehende und noch nicht vermietete Wohnung als Werbungskosten anerkannt werden, muss der Vermieter seinen endgültigen Entschluss, diese Wohnung zu vermieten, durch ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühungen belegen.

Vorab entstandene Werbungskosten können nur berücksichtigt werden, wenn ein ausreichend bestimmter wirtschaftlicher Zusammenhang mit einer Einkunftsart besteht. Dieser Grundsatz gilt auch für eine leer stehende Wohnung. Eine endgültige Entscheidung zur Einkünfteerzielung liegt aber nicht vor, wenn der Besitzer alternativ erwägt, die Wohnung zu veräußern. Daher muss bei einer zunächst selbst genutzten Wohnung nachgewiesen werden, dass die Entscheidung zwischen Vermietung und Verkauf zugunsten der Vermietung endgültig getroffen ist.

Hinweis: Als Nachweis verlangt der Bundesfinanzhof objektiv nachgewiesene Umstände wie beispielsweise ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühungen. Diese Bedingungen war im Urteilsfall nicht gegeben, da die Vermietungsbemühungen bei einer teuren, schwer vermietbaren und schon seit Jahren leer stehenden Wohnung – abgesehen von einer Wohnungsbesichtigung und einer Vermietungsanzeige – nicht weiter forciert wurden. Auch ein Makler wurde nicht eingeschaltet (BFH-Urteil vom 28.10.08, Az. IX R 1/07).