

## **Vermietungsabsicht: Keine Werbungskosten bei uneinigen Erben**

Besteht zwischen den Mitgliedern einer Erbengemeinschaft sowohl Uneinigkeit über die künftige Verwendung der Immobilie als auch über die Art möglicher Mieter, fehlt es am gemeinschaftlichen Willen Einkünfte zu erzielen. Daher sind die Aufwendungen für eine leer stehende Wohnung nicht als vorweggenommene Werbungskosten abzugsfähig. Im vom Finanzgericht München rechtskräftig entschiedenen Fall hatten Schwestern eine Doppelhaushälfte geerbt und umfangreiche Umbaumaßnahmen durchgeführt. Da es zwischen den Geschwistern Unstimmigkeiten gab, wurde das Objekt nach ca. sechs Jahren verkauft.

Aufwendungen für eine leer stehende Wohnung können nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs als vorweggenommene Werbungskosten abziehbar sein, wenn sich der Hausbesitzer endgültig entschlossen hat, Einkünfte aus der Vermietung zu erzielen. Dieser Wille muss aus äußeren Umständen erkennbar und konkret sein. Werden Aufwendungen zu einer Zeit getätigt, in der der Steuerpflichtige seinen Entschluss zur Einkünfteerzielung noch nicht aufgegeben hat, besteht der Zusammenhang mit den Mieteinkünften auch dann noch, wenn diese Absicht später wegfällt.

**Hinweis:** Die notwendige Vermietungsabsicht fehlt jedoch, wenn das Objekt nach dem Erbfall zunächst leer steht, erst langsam mit der Räumung begonnen wird und zwischen den Erben Unklarheit über den Umfang der notwendigen Umbauarbeiten, über die dadurch anfallenden Kosten und über die Kostenverteilung besteht. Da die Erbengemeinschaft die Vermietungsabsicht im Streitfall auch nicht durch konkrete Nachweise (Zeitungsinsertate, Einschaltung eines Maklers oder eindeutige Vermietungsbemühungen im persönlichen Umfeld) belegen konnte, erkannte das Finanzgericht München die Aufwendungen steuerlich nicht an (FG München, Urteil vom 25.11.2009, Az. 10 K 3260/08).