

Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung: Bei Leerstandszeiten

Steht ein Haus wegen umfangreicher Renovierungsarbeiten länger leer, zählen die währenddessen anfallenden Aufwendungen auch dann noch zu den Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung, wenn nicht absehbar ist, ob und wann die Räume für eine Vermietung genutzt werden können. Denn es ist allein die Entscheidung des Eigentümers, darüber zu befinden, ob und inwieweit Renovierungsarbeiten aus Zeit- oder Geldgründen langsamer oder schneller und in Eigenleistung oder durch Fremdfirmen durchgeführt werden. Werbungskosten können schon anfallen, wenn mit dem Aufwand zusammenhängende Einnahmen noch nicht erzielt werden. Voraussetzung hierfür ist lediglich, dass ein ausreichend bestimmter Zusammenhang mit einer Einkunftsart besteht und der Entschluss zur steuerpflichtigen Vermietung endgültig gefasst ist.

Dieser Grundsatz gilt auch bei Leerstand, wenn der Entschluss zur Einkünfteerzielung nicht aufgegeben wurde. Für diese Feststellung können äußere Umstände als Indizien herangezogen werden, etwa der zeitliche Zusammenhang zwischen Aufwand und späterer Vermietung. Dabei ist nicht nur auf das Jahr der Renovierung abzustellen.

Hinweis: Schädlich wäre es nur, wenn sich der Besitzer im Zeitpunkt der Bauarbeiten noch nicht entschieden hat, ob er die Immobilie selbst nutzen, vermieten oder verkaufen will (BFH-Urteil vom 31.7.2007, Az. IX R 30/05).