



# Gonze & Schüttler AG

## Wirtschaftsberatung

### Steuerberatungsgesellschaft



Nidderau – Frankfurt/Main – Leipzig – Döbeln

## Steuerliche Probleme beim Leerstand von Mietwohnungen

Nach Beendigung eines Mietverhältnisses und fortdauerndem Wohnungsleerstand prüft die Finanzverwaltung regelmäßig, ob die Vermietungsabsicht weiterhin besteht. Der Steuerpflichtige trägt hier die objektive Beweislast. Der Bundesfinanzhof hat in den Leitsätzen in seiner Entscheidung vom 11.12.2012, IX R 14/12, den Stand der Rechtsprechung zusammengefasst.

### Leitsätze der BFH-Entscheidung:

1. Aufwendungen für eine nach Herstellung, Anschaffung oder Selbstnutzung leer stehende Wohnung können als vorab entstandene Werbungskosten abziehbar sein, wenn der Steuerpflichtige die Einkünfteerzielungsabsicht hinsichtlich dieses Objekts erkennbar aufgenommen und sie später nicht aufgegeben hat.
2. Aufwendungen für eine Wohnung, die nach vorheriger, auf Dauer angelegter Vermietung leer steht, sind auch während der Zeit des Leerstands als Werbungskosten abziehbar, solange der Steuerpflichtige den ursprünglichen Entschluss zur Einkünfteerzielung im Zusammenhang mit dem Leerstand der Wohnung nicht endgültig aufgegeben hat.
3. Im Einzelfall kann ein besonders lang andauernder Leerstand - auch nach vorheriger, auf Dauer angelegter Vermietung - dazu führen, dass eine vom Steuerpflichtigen aufgenommene Einkünfteerzielungsabsicht ohne sein Zutun oder Verschulden wegfällt.
4. Für die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit von Vermietungsbemühungen als Voraussetzung einer (fort-) bestehenden Einkünfteerzielungsabsicht, deren Feststellung und Würdigung im Wesentlichen dem FG als Tatsacheninstanz obliegt, trägt der Steuerpflichtige die Feststellungslast.

### Handlungsempfehlung:

1. Leer stehenden Wohnraum frühzeitig am Markt durch **Anzeigen** anbieten.
2. Ein lfd. **Nachweis zu aufgegebenen Anzeigen führen**, dies insbesondere bei kostenlosen Anzeigen in Online-Portalen etc. (z.B. durch Ausdruck der Anzeige).
3. Alle **ortsüblichen Maßnahmen** ergreifen, die für eine Mietersuche hilfreich sind.
4. Denkbare Maßnahmen (je nach Dauer des Leerstandes)
  - a. **Anzeigenaufgabe** in Onlineportalen (Beispiel: immoscout24)
  - b. **Aushänge in Läden** etc. (am besten fotografieren)
  - c. **Anzeigenaufgabe in örtlichen Zeitungen**
  - d. **Anpassung der Miete** an die ortsübliche Miete
  - e. **Beauftragung eines Maklers**
  - f. Durchführung von **Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität** der Mietsache

**Hinweis:** In vielen Fällen geht die Finanzverwaltung anfänglich von einem Fortbestehen der Einkünfteerzielungsabsicht aus und wartet zunächst einige Jahre ab. Kommt die Finanzverwaltung dann zur Erkenntnis, dass von Anfang an oder von einem bestimmten Zeitpunkt an keine Vermietungsabsicht mehr vorlag, so werden die Steuerbescheide rückwirkend geändert. Dies führt zu Steuernachforderungen und zusätzlichen Zinsbelastungen gem. § 233a AO (6% p.a.). In vielen Fällen ergehen die Steuerbescheide hier bereits mit einem Vorläufigkeitsvermerk.

Gegen überzogene Anforderungen des Finanzamtes muss man sich wehren. Hier ist fachkundiger Rat und die Vorlage einer schlüssigen Argumentation gefragt.

Weitere Infos finden Sie auch unter [www.steuer-gonze.de](http://www.steuer-gonze.de)  
Sprechen Sie mit uns: **Tel. 06187 / 92 080**