

Wohnungen stehen seit Jahrzehnten leer

Eigentümerin kann bei der Steuererklärung keine Werbungskosten aus Vermietung geltend machen

Das Gebäude war 1976 errichtet worden. Ein Ladengeschäft im Erdgeschoss, einige Lagerräume im Keller und gewerbliche Räume im ersten Stock konnten vermietet werden. Doch mehrere Wohnungen und gewerbliche Räume in den oberen Stockwerken stehen seit 1976 leer. Nichtsdestotrotz wollte die Eigentümerin bei ihrer Einkommensteuererklärung 2003 Aufwendungen für die leer stehenden Räume als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung steuermindernd geltend machen.

Die Finanzbeamten lehnten es ab, die Ausgaben zu berücksichtigen. Zu Recht, wie der Bundesfinanzhof (BFH) entschied (IX R 54/08). Der BFH wies die Klage der Steuerzahlerin gegen den Steuerbescheid ab. Nur wenn Ausgaben dazu dienten, Einnahmen durch Vermieten zu sichern, seien sie als Werbungskosten anzuerkennen. Das könne durchaus auch bei Aufwendungen für eine leer stehende Wohnung der Fall sein.

Allerdings nur dann, wenn der Eigentümer ernsthaft beabsichtige, die Räume zu vermieten und damit Einkünfte zu erzielen. Der Steuerpflichtige müsse belegen, dass er sich nachhaltig bemüht habe, sie zu vermieten. Einen Makler zu beauftragen, genüge dafür nicht. Wenn für ein Objekt, so wie es baulich gestaltet sei, kein Markt bestehe, müsse der Eigentümer das Objekt umbauen, um es vermieten zu können (zum Beispiel einen Aufzug einbauen).

Doch im konkreten Fall sei nichts dergleichen geschehen: Die Eigentümerin habe den Leerstand einfach so hingenommen und das seit nun über drei Jahrzehnten. Dabei gebe es in der Region kein Überangebot von Immobilien, ein Umbau hätte sich durchaus lohnen können. Den Plan, die Räume in den oberen Geschossen zu vermieten, habe die Eigentümerin also entweder nie ernsthaft verfolgt oder sie habe ihn aufgegeben.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/wohnungen-stehen-seit-jahrzehnten-leer>