

Nr. 4 / 2016 vom 31.03.2016

Langjährige Sanierung – Vermietungsabsicht dokumentieren!

Bei langjähriger Sanierung leerstehender Wohnungen sind wichtige Grundsätze zu beachten, wenn die Ausgaben zu steuerlichen Verlusten aus Vermietung und Verpachtung führen sollen.

Nach vorheriger Selbstnutzung können die Ausgaben für die Sanierung einer leerstehenden Wohnung als Vorabwerbungskosten anerkannt werden, wenn sich der Bürger endgültig zur Vermietung entschlossen hat. War die leerstehende Wohnung vorher vermietet, ist die Absicht zur Erzielung von Einkünften so lange nicht aufgehoben, wie sich der Steuerpflichtige ernsthaft um neue Mieter bemüht. Werden im Rahmen einer Sanierung kleine Wohnungen zu größeren zusammengefasst, ist die Vermietungsabsicht mit den kleineren Wohnungen untergegangen. Die Vermietungsabsicht bezüglich der größeren Wohnungen muss neu nachgewiesen werden.

Der Steuerpflichtige muss seine Absicht zur Vermietung der Wohnung anhand objektiver, äußerer und daher nachprüfbarer Umstände nachweisen, so insbesondere durch Dokumentation von Anzeigen in elektronischen Immobilienbörsen, von Anzeigen in Zeitungen, durch Nachweis von Makleraufträgen oder durch Protokolle über Gespräche mit Mietinteressenten.

Sanierungsaufwendungen „neu für alt“ führen zu Vorabwerbungskosten, wenn die bisherige Ausstattung mit den vorhandenen Funktionen erneuert wird, also keine wesentlichen neuen Funktionen hinzukommen. Dies trifft unter anderem bei folgenden Maßnahmen zu: Erneuerung der Türen, der Fußböden, der Heizkörper und der Heizzentrale, der elektrischen Leitungen und Steckdosen, des Bades, der Fenster, des Daches, Dämmung von Dach und Wänden und Malerarbeiten.

Eine Sanierung, die sich über sechs Jahre und mehr hinzieht, ohne dass abzusehen ist, ob und gegebenenfalls wann die Wohnung vermietet wird, zeigt an, dass keine Vermietungsabsicht besteht. Vorabwerbungskosten werden nicht anerkannt (zuletzt BFH v. 13.1.2015 IX R 46/13). Anders sieht es aus, wenn die Wohnung binnen drei Jahren saniert wird und bei intensiven Vermietungsbemühungen knapp vier Jahre nach Sanierungsbeginn vermietet wird. Die entstandenen Verluste sind laut BFH (vgl. BStBl 2013 II S. 367) anzuerkennen.

Erich Nöll, Geschäftsführer des BDL: „Der Steuerpflichtige sollte vor Sanierung eines Objektes einen finanziell abgesicherten Plan haben, dass die Fertigstellung binnen drei Jahren gesichert ist. Mit den intensiven Vermietungsbemühungen sollte schon vor Abschluss der Sanierung begonnen werden. Sie müssen ausführlich dokumentiert werden.“