

Leerstand: Vermietungsbemühungen plausibel nachweisen

Das Finanzamt lässt den Werbungskostenabzug für die Dauer des Leerstands nur dann zu, wenn der Vermieter seine Vermietungsbemühungen plausibel nachweisen kann.

In einem vom Finanzgericht Thüringen entschiedenen Fall wohnte die Eigentümer-Familie im 2. Obergeschoss. Nach einer umfangreichen Sanierung zogen die Eltern in das 1. Obergeschoss des Hauses. Die Kinder blieben im 2. Obergeschoss wohnen. Die Sanierungsaufwendungen machten die Eltern als Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung geltend. Dies lehnte das Finanzgericht Thüringen jedoch ab, da es keine nachhaltigen Vermietungsversuche erkennen konnte.

Zu dieser Ansicht gelangte das Finanzgericht u.a. deshalb, weil sich die Vermietungsbemühungen nur auf zwei Zeitungsanzeigen und einige, nicht bewiesene Aushänge in einem Supermarkt beschränkten. Darüber hinaus ließen die Anzeigen wichtige Informationen zu Lage, Größe, Preis und Ausstattung der Wohnung vermissen.

Hinweis: Steht eine Immobilie längere Zeit leer, sollte ein Hausbesitzer bei vergeblichen Vermietungsbemühungen besonders intensiv darauf hinwirken, den Zustand der Immobilie zu verbessern bzw. marktgerechter zu machen. Bleibt er untätig, spricht das nach Ansicht des Bundesfinanzhofs nämlich gegen die Einkünfteerzielungsabsicht (FG Thüringen, Urteil vom 3.11.2010, Az. 3 K 285/10; BFH-Urteil vom 25.6.2009, Az. IX R 54/08).