

Wohnungsvermietung Leerstand und Verlustperioden

Moers, im April 2013

Genereller Prüfungsauftrag der Finanzämter bei Verlusten

Die Finanzämter sind berechtigt, die Umstände für Verluste - teils langjährige Verluste - auch bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung von Gewerbe- und Wohnimmobilien zu prüfen. Dies führt in vielen Fällen zur Ablehnung der Verluste, weil bestimmte Kriterien seitens der Vermieter nicht beachtet werden. Bereits in der Vergangenheit haben die Steuergerichte viele Fälle entschieden, bei denen es aufgrund von Leerstand zu länger andauernden Verlusten gekommen ist. Dabei ist generell für jedes Objekt einzeln zu prüfen, ob bei der Vermietung einer Immobilie eine Einkünfteerzielungsabsicht (also Gewinnabsicht) besteht.

Aktuelle Rechtsprechung zu langjährigen Verlusten bei Wohnimmobilien

Der Bundesfinanzhof hat nunmehr Ende des Jahres 2012 in 3 wesentlichen und sehr umfassenden Entscheidungen (BFH v. 11.12.2012 - IX R 14/12; BFH v. 11.12.2012 - IX R 40/11; BFH v. 11.12.2012 - IX R 41/11) präzisiert, unter welchen Voraussetzungen für langjährig leer stehende Wohnimmobilien Verluste steuerlich anzuerkennen sind:

- Verluste bei einer nach Herstellung, Anschaffungen oder Selbstnutzung leer stehenden Wohnung können steuerlich abziehbar sein, wenn der Vermieter die danach folgende Einkünfteerzielungsabsicht hinsichtlich dieses Objekts bereits erkennbar aufgenommen und sie später nicht wieder aufgegeben hat.
- Verluste bei einer Wohnung, die nach vorheriger, auf Dauer angelegter Vermietung leer steht, sind auch während der Zeit des Leerstands steuerlich abziehbar, solange der Vermieter den ursprünglichen Entschluss zur Einkünfteerzielung im Zusammenhang mit dem Leerstand der Wohnung nicht endgültig aufgegeben hat.
- 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.
- Für die **Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit** von Vermietungsbemühungen als Voraussetzung einer fortbestehenden Einkünfteerzielungsabsicht trägt alleine der Vermieter die objektive Beweislast (Feststellungslast).
- Sind Vermietungsbemühungen erkennbar nicht erfolgreich, muss der Vermieter sein **Verhalten anpassen**, z.B. durch Einschalten eines Maklers, Nutzung weiterer oder alternativer Bewerbungsmöglichkeiten, Verbesserung des Wohnungsstandards oder Anpassung der Mieten.

- Kann der Vermieter im Falle eines langjährigen Leerstandes die Ernsthaftigkeit und die Nachhaltigkeit seiner Bemühungen nicht nachweisen, und hat er trotzdem sein Verhalten nicht angepasst, so hat der Vermieter seine Vermietungsabsicht damit erkennbar aufgegeben und bereits **objektiv keinen Einkünfteerzielungsbestand** mehr verwirklicht.
- Mit **Aufgabe der Vermietungsabsicht** reicht eine rein rechnerische Totalüberschussprognose unter Ansatz rein „fiktiv“ erzielbarer zukünftiger Mieten für den Nachweis der Einkünfteerzielungsabsicht nicht mehr aus. Bereits entstandenen Verluste dürfen steuerlich nicht mehr anerkannt werden.
- Zukünftig entstehende Verluste können nur dann steuerlich anerkannt werden, wenn der Vermieter seine Vermietungsabsicht objektiv wieder aufnimmt (s.o.).

Folgen für die Vermietungspraxis bei Wohnobjekten

Vermieter von Gewerbeobjekten standen schon immer stärker im Fokus der Finanzverwaltung, was das Geltendmachen länger andauernder Verluste angeht. In Zukunft werden die Finanzämter jetzt auch bei Wohnungsvermietern noch genauer Hinsehen und sich die subjektiv gegebene Vermietungsabsicht durch objektive Begleitumstände belegen lassen. Darauf sollten sich nunmehr jeder Vermieter einstellen und Vorsorge treffen.

Den Vermieter trifft im Zweifel die objektive Beweislast (Feststellungslast) für das Vorliegen dieser Einkünfteerzielungsabsicht. Zeigt sich aufgrund bislang vergeblicher Vermietungsbemühungen, dass für das Objekt, so wie es gestaltet und gelegen ist, kein Markt (mehr) besteht und die Immobilie deshalb bereits längerfristig nicht vermietbar war und ist, so muss der Vermieter dringend reagieren. Bleibt er untätig und nimmt den Leerstand auch künftig hin, spricht alleine schon dieses Verhalten - nämlich die eigene Untätigkeit - gegen die Vermietungsabsicht. Entstehende Verluste sind dann entsprechend steuerlich nicht mehr anzuerkennen und ein Verlustausgleich mit anderen Einkunftsarten ist zu versagen.

Wechsel von langjähriger Verlust- und Überschussphase

Wichtig und zu beachten ist auch, dass im Extremfall länger andauernde Verlustphasen nicht anzuerkennen sein werden, während vorangegangene oder aber sich daran wieder anschließende Überschussphasen sehr wohl zu einer Steuerfestsetzung führen. Vielfach wird seitens der Vermieter nicht beachtet, dass die Einkommensteuer eine „zeitraumbezogene“ Steuer ist, deren Besteuerungsgrundlagen in jedem Veranlagungszeitraum (Kalenderjahr) neu zu prüfen und überdenken sind. Der Ausschluss von Verlusten in einem Jahr hat nun mal nicht zwangsläufig die Nichtbesteuerung von Überschüssen in einem anderen Kalenderjahr zur Folge.

Platz für Ihre Anmerkungen/Notizen: