

## **Keine Werbungskosten: Leerstand bei nicht marktgerechter Immobilie**

Ist eine Immobilie aufgrund ihrer baulichen Gestaltung nicht vermietbar, müssen unter Umständen auch bauliche Umgestaltungen vorgenommen werden, um vorweggenommene Werbungskosten geltend machen zu können, so der Tenor des Bundesfinanzhofs in einem aktuellen Urteil.

Im Streitfall ging es um ein Wohn- und Geschäftsgrundstück, auf dem 1976 ein dreigeschossiges Gebäude errichtet wurde. Im Erdgeschoss, Keller und ersten Obergeschoss waren ein Ladengeschäft, Lager- und Personalräume gewerblich vermietet. Demgegenüber standen seit der Fertigstellung einige Räume leer. Die auf die leer stehenden Räumlichkeiten entfallenden Aufwendungen erkannte der Bundesfinanzhof bei der Einkommensteuerveranlagung 2003 nicht als Werbungskosten an, da keine ernsthafte Vermietungsabsicht bestand.

**Hinweis:** In der Urteilsbegründung führten die Richter aus, dass Aufwendungen für eine leer stehende Wohnung als vorab entstandene Werbungskosten abziehbar sein können, wenn der Steuerpflichtige sich endgültig entschlossen hat, daraus Einkünfte zu erzielen (Einkünfteerzielungsabsicht). Sofern die Vermietungsbemühungen allerdings zeigen, dass für das Objekt kein Markt besteht, muss der Steuerpflichtige zielgerichtet darauf hinwirken einen vermietbaren Zustand des Objekts zu erreichen. Bleibt er untätig und nimmt er den Leerstand auch künftig hin, spricht dieses Verhalten gegen die Vermietungsabsicht (BFH-Urteil vom 25.6.2009, Az. IX R 54/08).