

## **Vermietungsabsicht: Erhöhte Nachweise bei langjährigem Leerstand**

Bei einer leer stehenden Wohnung kommt es nur dann zu vorweggenommenen Werbungskosten im Bereich der Vermietung und Verpachtung, wenn die Vermietungsabsicht feststellbar ist und konkret besteht. Bei langjährigem Leerstand stellt die erfolglose stereotype Wiederholung von Vermietungsanzeigen nach der Überzeugung des Finanzgerichts München keine ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühung dar.

Steht eine zur Vermietung beabsichtigte Wohnung über längere Zeit leer - im Urteilsfall über zehn Jahre - müssen besondere Anstrengungen unternommen werden, um nachweisen zu können, dass die Vermietungsabsicht besteht und die Suche nach neuen Mietern nachhaltig erfolgt. Bloße langjährige Anzeigen reichen hierzu nicht aus. So ist es bei einem längeren Leerstand naheliegend, etwa einen Makler mit der Vermietung zu beauftragen. Wenn die Mietersuche lange erfolglos bleibt, kann jedoch verlangt werden, dass der Hausbesitzer sowohl bei der geforderten Miethöhe als auch im Hinblick auf die für ihn akzeptablen Mieter entsprechende Zugeständnisse macht. Gegen ein ernsthaftes Bemühen spricht, wenn in den geschalteten Anzeigen im Laufe der Jahre sogar kontinuierlich eine höhere Miete gefordert wird.

**Hinweis:** Die Entscheidung deckt sich mit der aktuellen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs, wonach ein Hausbesitzer bei bislang vergeblicher Vermietungsbemühung besonders intensiv darauf hinwirken muss, den Zustand der Immobilie zu verbessern bzw. marktgerechter zu machen. Bleibt er untätig, spricht das gegen die Einkünfteerzielungsabsicht (FG München, Urteil vom 14.10.2009, Az. 1 K 845/09, Revision unter VIII R 51/09; BFH-Urteil vom 25.6.2009, Az. IX R 54/08).