

Keine Anerkennung von Schadensbehebung als nachträgliche Werbungskosten der Vermietung

Die Anerkennung von Ausgaben als Werbungskosten ist im Rahmen der Vermietungstätigkeit grundsätzlich weit gefasst. So werden sowohl Aufwendungen im Vorfeld der Vermietungstätigkeit als auch Ausgaben, welche in einer Phase zwischen zwei Vermietungen anfallen, steuerlich anerkannt, sofern die **Veranlassung durch die Vermietungstätigkeit** nachgewiesen werden kann. Erfolgen allerdings Renovierungsarbeiten bzw. Schadensbehebung nach Beendigung der Vermietung und vor der anschließenden privaten Nutzung, so können keine nachträglichen Werbungskosten geltend gemacht werden. Der UFS (RV/0607-I/06 vom 9.1.2008) hat dies unlängst entschieden und damit die laufende Rechtsprechung von VwGH und BFH bestätigt. Die Begründung liegt darin, dass nach Beendigung der Vermietungstätigkeit kein Zusammenhang mehr mit dieser außerbetrieblichen Einkünfteerzielung besteht und die **geplante private Nutzung** des Mietobjekts für die Renovierung **ausschlaggebend** ist. An der fehlenden steuerlichen Geltendmachung ändert auch der Umstand nichts, dass der Austausch von Böden, Fliesen, Waschbecken etc. durch die Abnutzung seitens der Mieter hervorgerufen wurde. Ist die Renovierung auf **private Motive** zurückzuführen kann überdies mangels unternehmerischen Zusammenhangs **kein Vorsteuerabzug** erfolgen.

Die steuerliche Anerkennung von Schadensbehebungen bzw. Renovierungskosten als nachträgliche Werbungskosten gestaltet sich demnach außerordentlich schwierig und ist nur bei der **Beseitigung von Schäden** möglich, welche **über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen** bzw. sogar **mutwillig** verursacht wurden. Von Bedeutung ist hierbei auch, ob ernsthaft wenngleich letztlich erfolglos Regressansprüche an die Mieter gestellt wurden. Da ein Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit offensichtlich ist, sind Ausgaben wie z.B. die Nachzahlung von Zinsen oder auf den Vermietungszeitraum entfallende Grundsteuer als nachträgliche Werbungskosten steuerlich anerkannt.