

Werbungskostenabzug für leerstehende Wohnungen

Für die Anerkennung von Werbungskosten im Rahmen der Vermietung und Verpachtung ist es notwendig die Finanzverwaltung regelmäßig von der **tatsächlichen Vermietungsabsicht** zu überzeugen. Dies ist beispielsweise bei Aufnahme der Vermietungstätigkeit der Fall, wenn durch **Prognoserechnungen** zu beweisen ist, dass langfristig betrachtet ein Gesamtüberschuss zu erwarten ist und es sich daher **nicht** um steuerlich unbeachtliche **Liebhaberei** handelt. Die Absicht, eine Wohnung vermieten zu wollen bedeutet naturgemäß nicht, dass dies auch immer von Erfolg gekrönt ist und keinesfalls Zeiträume eintreten, in denen das Objekt leersteht.

Der **UFS** hat entschieden (GZ RV/0469-F/07 vom 4.12.2009), dass die Ausgaben für eine **zwischenzeitlich leerstehende Wohnung** als **Werbungskosten** geltend gemacht werden können, wenn die weitere Vermietungsabsicht nachgewiesen wird und eine Nutzung für private Zwecke objektiv nicht erkennbar ist. In dem konkreten Fall wurden über Jahre hinweg positive Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt und dann für eine Wohnung - mitbedingt durch das Fehlen von Balkon und Parkplatz - kein Nachmieter gefunden. Ähnlich dem VwGH in einer früheren Entscheidung ist auch der UFS zu dem Schluss gekommen, dass von der erforderlichen Vermietungsabsicht erst dann **nicht mehr ausgegangen werden kann**, wenn die **private Nutzung** des Objekts (z.B. für private Wohnzwecke des Eigentümers) **objektiv erkennbar** ist oder die Bemühungen um das **Erlangen von Mietern** als **beendet** anzusehen sind. Diese Umstände waren allerdings im aktuellen Fall nicht erfüllt, da durch die Beauftragung eines Immobilienbüros sowie durch die Einschaltung von Inseraten in Printmedien und im Internet das Weiterbestehen der Vermietungsabsicht nicht schon im ersten Jahr des Leerstehens der Wohnung abgesprochen werden kann. Entlastend kommt hinzu, dass auch noch weitere Wohnungen in demselben Gebäude vermietet werden.

Zu beachten ist allerdings, dass mit zunehmender Dauer des Leerstehens der Wohnung auch die konkret getätigten Schritte für eine erneute Vermietung **genauer nachgewiesen** werden müssen. Fehlt umgekehrt die Bereitschaft zur Sanierung oder auch zur Senkung des Mietzinses, so kann dies die Vermutung

stärken, dass keine Vermietungsabsicht mehr vorliegt und folglich keine Werbungskosten mehr anzuerkennen sind.