

Beginn der Vermietungsabsicht ist relevant für den Werbungskostenabzug

Die Einkünfteermittlung aus **Vermietung und Verpachtung** erfolgt nach dem Prinzip der **Gegenüberstellung** der **Einnahmen** und der **Werbungskosten**. Unter dem Begriff der **Werbungskosten** sind alle **Ausgaben**, die in Zusammenhang mit der **Vermietung** stehen absetzbar. Hierzu zählen z.B. **üblicherweise** die Absetzung für die Abnutzung (AfA), **Betriebskosten**, **Finanzierungszinsen**, Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen. Fallen bereits **Ausgaben** an, **bevor** man einen **Mieter gefunden** hat, können diese **ausnahmsweise** bereits **vor** Beginn der **Einnahmenerzielung** abgesetzt werden, sofern ein nachweisbarer **Zusammenhang** mit den **künftigen Mieteinnahmen** gegeben ist. Um **Werbungskosten** in solchen Fällen geltend zu machen und auch um sich die damit eventuell in Verbindung stehenden **Vorsteuern** zurückzuholen, ist **Grundvoraussetzung**, dass der **Entschluss zur Vermietung eindeutig nach außen** in Erscheinung tritt. Wenngleich die **Finanzverwaltung** klare **Beweise** für die Absicht des Steuerpflichtigen **fordern** darf, so steht der **EuGH-Judikatur** folgend bei der Vermietung eines Gebäudes der **Vorsteuerabzug** schon in der **Errichtungsphase** zu, auch wenn noch **keine Umsätze** getätigt werden. **Mitzubedenken** für die Geltendmachung des **Vorsteuerabzugs** sind auch die **Wahrscheinlichkeit** einer **steuerpflichtigen Vermietung** und jene einer **steuerfreien Veräußerung oder Vermietung**. Änderungen bei der **Finanzierung**, etwa hinsichtlich der **Fristigkeit** können auch ein **Indiz** für eine steuerpflichtige Vermietung eines Gebäudes darstellen.

Die **Vermietungsabsicht** muss nach gängiger **VwGH-Rechtsprechung** in einer **bindenden Vereinbarung** ihren Niederschlag gefunden haben oder aufgrund sonstiger, **über** die **Absichtserklärung** hinausgehender Umstände, **mit ziemlicher Sicherheit** feststehen. In der Praxis ist in Fällen, in denen im Nachhinein **kein passender Mieter** gefunden werden konnte, dieser **Nachweis** von Seiten des Steuerpflichtigen oft **schwierig** zu erbringen. Fraglich ist auch, **welche Beweise** hierbei von der Finanzverwaltung **anerkannt** werden. In einem aktuellen Urteil des **Bundesfinanzgerichts** vom 4.3.2014 (GZ RV/7103981/2009)

legte der Steuerpflichtige als Beweis für die **ernsthafte Vermietungsabsicht** einen **schriftlichen Maklerauftrag** vor. Das **BFG** entschied, dass dies als **Nachweis ausreichend** sei, auch wenn dann mangels Mieterfindung **keine tatsächliche Vermietung** erfolgte. Zudem wurde als Beweis zugelassen, dass der Steuerpflichtige die **Finanzierung** seines neuen **Familienwohnsitzes** nachweislich **mit** den zu erzielenden **Mieteinnahmen** plante. Das BFG bestätigte somit die Linie des VwGH, wonach **neben** reinem Abstellen auf **bindende Vereinbarungen auch andere Beweise** zur Darstellung der Vermietungsabsicht zu berücksichtigen sind. Im konkreten Fall konnte mangels Vermietung der Wohnung allerdings **keine AfA** auf die **Einrichtungsgegenstände** als Werbungskosten geltend gemacht werden.