

Erhaltungsaufwand nach Mieterauszug ist steuerlich nicht absetzbar

Das BFG hatte sich (GZ RV/7104281/2018 vom 27.11.2023) mit einem Sachverhalt auseinanderzusetzen, in dem eine Wohnung über rund 20 Jahre für Wohnzwecke vermietet wurde und entsprechend Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt wurden. Nach Auszug des letzten Mieters (Ende August 2015) - die Wohnung war aufgrund der langen Dauer der Vermietung sanierungsbedürftig - wurden gegen Ende des Jahres in der Wohnung einige Sanierungsarbeiten durchgeführt (Austausch der Badezimmerausstattung, Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallationen, Ausmalen wie auch Sanierung der Fliesen). Der Wohnungseigentümer wollte die damit angefallenen Kosten von rund 50.000 € als Erhaltungsaufwand und somit als Werbungskosten steuerlich absetzen und auch den Vorsteuerabzug geltend machen. Bedeutsam im vorliegenden Fall war, dass der Wohnungseigentümer nach der Sanierung die Wohnung an seinen Sohn im Schenkungswege weitergab und dieser die Wohnung in Folge für private Wohnzwecke nutzte. Die Eigentumsübertragung an den Sohn in Form der Schenkung spontan und kurz vor Jahresende 2015 sei dadurch motiviert gewesen, steuerlich günstiger dazustehen, als dies nach Änderung der Gesetzeslage im Bereich der Grunderwerbsteuer möglich gewesen wäre.

Das BFG setzte sich im Rahmen der Entscheidungsfindung ausführlich mit der zeitlichen Abfolge der Vermietungstätigkeit inklusive Beendigung, der Renovierung der Wohnung und der Schenkung der Wohnung auseinander. So wurde das Mietverhältnis durch den Mieter mit 31. August 2015 gekündigt - die Sanierungsarbeiten erfolgten schwerpunktmäßig im November und Dezember 2015. Mit Schenkungsvertrag vom 17.12.2015 wurde die Wohnung an den Sohn übergeben, wobei der Vater sich kein Fruchtgenussrecht hatte einräumen lassen. Im Mai 2016 schließlich zog der Sohn in die neu renovierte Wohnung ein und meldete mit 29. Dezember 2016 seinen Hauptwohnsitz in dieser Wohnung.

Der ehemalige Wohnungseigentümer argumentierte für die Geltendmachung als Werbungskosten (bzw. der Vorsteuer) damit, dass die getätigten Werbungskosten kausal mit den vereinnahmten (ehemaligen) Mieteinkünften zusammenhängen.

Darüber hinaus war er im Zeitpunkt der Entscheidung zur Sanierung davon ausgegangen, dass die Vermietungstätigkeit fortgeführt werden würde. Das Finanzamt war hingegen der Ansicht, dass die im Zuge der Renovierung angefallenen Kosten ausschließlich mit der Schenkung der Wohnung an den Sohn zusammenhängen und somit die Renovierung aus privaten Gründen erfolgte. Die privaten Gründe führen dazu, dass die Kosten zur Gänze nicht Einkünfte mindernd absetzbar sind und auch kein Vorsteuerabzug geltend gemacht werden kann. Überdies seien vom ehemaligen Wohnungseigentümer keine ernsthaften Absichten hinsichtlich einer späteren Vermietung ersichtlich gewesen.

Das BFG betonte - auch mit Hinweis auf VwGH-Judikatur - dass bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung der Werbungskostenbegriff weit zu fassen ist und Aufwendungen auch dann Werbungskosten sein können, wenn ihnen gerade keine Einnahmen gegenüberstehen. Wichtige Voraussetzung dafür ist allerdings, dass ernsthafte Absichten zur späteren Erzielung positiver Einkünfte als klar erwiesen angesehen werden können. Der Entschluss des Steuerpflichtigen muss klar und eindeutig nach außen hin in Erscheinung treten - eine bloß behauptete, nicht nach außen getretene Vermietungsabsicht reicht hingegen nicht aus. Wird während der Unterbrechung einer Einnahmenerzielung der Entschluss gefasst, das Wohnobjekt nicht weiter zur Einnahmenerzielung zu verwenden, sondern z.B. zur Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses zu nutzen, so sind ab diesem Zeitpunkt die Aufwendungen für das Objekt keine Werbungskosten mehr. Aufwendungen, welche die Zeit nach der Einstellung der Vermietungstätigkeit betreffen, können auch keine nachträglichen Werbungskosten darstellen.

Im Endeffekt verneinte das BFG den Werbungskostenabzug für die Renovierungsarbeiten, da die behauptete Vermietungsabsicht nicht ausreicht, wenn sie nicht entsprechend nach außen gerichtet ist - es fehlte nach Beendigung des letzten Mietverhältnisses an dem eindeutig erkennbaren und nach außen tretenden Entschluss zur Fortführung der Vermietung der Wohnung. So ist nicht nachvollziehbar, wieso weder nach Kündigung durch den Mieter noch während der Sanierung des Mietobjekts ein Immobilienmakler beauftragt wurde, um für die renovierte Wohnung einen (weiteren) Mieter zu finden. Ebenso wenig wurden Inserate in Print- oder Onlinemedien geschaltet. Überdies bezweifelte das BFG den spontanen Entschluss zur Schenkung an den Sohn aufgrund grunderwerbsteuerlicher Überlegungen. Da der Schenkungsvertrag mit 17. Dezember 2015 datiert ist, mussten jedenfalls schon davor entsprechende

Überlegungen angestellt worden sein, gerade da es zum Jahreswechsel 2015 hin einen großen Andrang bzgl. Liegenschaftsübertragungen gegeben hat und es bei einer spontanen Aktion nicht zweifelsfrei hätte gewährleistet werden können, dass die Liegenschaftsübergabe durch Notare bzw. Rechtsanwälte noch rechtzeitig vor Jahresende erfolgt. Schließlich wurde auch noch der Vorsteuerabzug versagt, da nach Beendigung des letzten Mietverhältnisses keine unternehmerische Tätigkeit mehr vorlag und die geltend gemachten Aufwendungen somit nicht für das Unternehmen ausgeführt worden sind.

Bild: © Adobe Stock - hanohiki