Keine vorweggenommenen Werbungskosten bei „ewiger Sanierung“

Kosten und Aufwendungen, welche schon vor der Erzielung steuerpflichtiger Einnahmen geleistet werden, können dennoch Werbungskosten darstellen. Voraussetzung für das Vorliegen solcher vorweggenommenen Werbungskosten ist, dass Umstände gegeben sind, welche über die bloße Absichtserklärung zur künftigen Einnahmenerzielung hinausgehen und klar und deutlich nach außen in Erscheinung treten. Die ernsthafte Absicht zur späteren Einnahmenerzielung muss aufgrund bindender Vereinbarungen oder sonstiger, über die Absichtserklärung hinausgehender Umstände mit ziemlicher Sicherheit feststehen. Liegen solche Umstände zunächst vor, fallen sie aber später weg, so ist ab dem Wegfall auch kein Werbungskostenabzug mehr möglich.

Im Zusammenhang mit künftigen Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung können den EStR folgend (Rz 4035) etwa Schuldzinsen für die Anschaffung des Baugrunds, öffentliche Abgaben vom Grundbesitz bis zur Fertigstellung des Gebäudes oder die AfA von der Bereitstellung zur Vermietung bis zur effektiven Vermietung als vorweggenommene Werbungskosten geltend gemacht werden. Demnach wird bei der Vermietung dienenden Gebäuden die AfA nicht erst ab der tatsächlichen Überlassung an den Mieter angesetzt, sondern schon ab der in der Vermietungsabsicht erfolgten Bereitstellung des Gebäudes (da bei Gebäuden die rein altersbedingte Abnutzung in den Vordergrund tritt).

Das BFG hatte sich (GZ RV/5100117/2023 vom 14.4.2025) mit dem Sachverhalt auseinanderzusetzen, in dem eine Liegenschaft erworben wurde und ein über den Kaufpreis hinausgehender Kredit aufgenommen wurde. Vor der geplanten Vermietung war noch eine umfassende Sanierung angedacht – konkret sollten zwei Wohnungen im Obergeschoss und Geschäftsräumlichkeiten im Erdgeschoss entstehen und anschließend vermietet werden. Nach anfänglichen kleinen Sanierungen in den ersten vier Jahren stoppte das Projekt jedoch aufgrund von Unstimmigkeiten mit den Eigentümern des Nachbargrundstücks im Jahr 2015. Seitdem wurden keine nennenswerten Baumaßnahmen mehr durchgeführt und das Gebäude war ein Rohbau ohne Fenster und Türen, ohne Innenausbau und

Installationen etc.

In der Steuererklärung wurden dennoch negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erklärt, welche vom Finanzamt nicht anerkannt wurden (mangels Anerkennung als Einkunftsquelle). Das BFG betonte in seiner Entscheidung, dass die Prüfung, ob vorweggenommene Werbungskosten vorliegen, gedanklich der Liebhabereibeurteilung vorgelagert ist. Demnach kann aus einem Umbau bzw. einer Gebäudesanierung noch nicht zwingend der Entschluss abgeleitet werden, das Gebäude in Folge zu vermieten. Dieser auf die Vermietung des Objekts gerichtete Entschluss des Steuerpflichtigen muss jedoch klar und eindeutig nach außen hin in Erscheinung treten; das Erzielen von tatsächlichen Einnahmen ist hingegen keine Voraussetzung für die Berücksichtigung von vorweggenommenen Werbungskosten. Mangels erkennbarer ernsthafter Vermietungsabsichten durch den Steuerpflichtigen – bedingt durch die "ewige Sanierung" des Gebäudes – lagen für das BFG keine vorweggenommenen Werbungskosten vor, sodass keine negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung steuerlich geltend gemacht werden konnten.

Bild: © Adobe Stock – DESIGN ARTS