Steuerberatung GERNOTH

Der grüne Zweig bei UNSER RADIO

Radiointerview:

Vermietungsverluste: Steuerfalle Leerstand

UnserRadio sprach mit Christian Gernoth

Frage: Herr Gernoth, viele Menschen erwerben ein Haus oder eine Eigentumswohnung, um sie zu renovieren und dann zu vermieten.
Können dabei die Renovierungskosten steuerlich geltend gemacht werden?

Gernoth: Ja, grundsätzlich können die Renovierungskosten als vorweggenommene Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend gemacht werden.
Das bedeutet damit auch, dass in den Jahren der Renovierung Vermietungsverluste geltend gemacht werden können, da noch keine Mieteinnahmen vorliegen.

Frage: Das hört sich ja positiv für die Steuerpflichtigen an.
Ist bei diesen Konstellationen etwas zu berücksichtigen?

Gernoth: Es gibt dabei einige Grundregeln zu beachten. Es muss von Anfang an eine Vermietungsabsicht vorliegen und die Vermietungsabsicht muss auch gegenüber der Finanzverwaltung glaubhaft gemacht werden können. Es müssen also objektive Umstände vorliegen, die auf eine Vermietungsabsicht schließen lassen.
Indizien für eine Vermietungsabsicht sind zum Beispiel Vermietungsanzeigen in Tageszeitungen oder die Beauftragung eines Maklers, um einen Mieter zu suchen. Zudem muss der Vermieter zügig und innerhalb eines überschaubaren Zeitraums das Objekt so herrichten, dass eine Vermietung möglich wird.

Frage: Wie lange darf dann die Renovierung dauern?

Gernoth: Ein fester Zeitraum dafür existiert leider nicht. Der Bundesgerichtshof hatte sich erst vor Kurzem mit dem Thema beschäftigt, wie lang der Renovierungszeitraum sein darf. Umso länger die Renovierung bzw. der Leerstand dauert, umso eher darf die Finanzverwaltung von fehlender Vermietungsabsicht ausgehen.
Der BFH urteilte, dass ein Renovierungszeitraum bzw. ein Leerstand von mehr als 10 Jahren als zu lang angesehen wird. Dauert die Renovierung länger als 10 Jahre, darf das Finanzamt folglich die Vermietungsverluste streichen.

Aber auch wenn die Renovierung weniger als 10 Jahre dauert, sollte man die Vermietungsabsicht mit Zeitungsanzeigen oder der Einschaltung eines Maklers nachweisen können, damit man auf der sicheren Seite ist.

© Steuerberatung Gernoth GmbH