

IX R 14/12 - Einkünfteerzielungsabsicht bei langjährigem Leerstand von Wohnungen

In seinem Urteil vom 11. Dezember 2012 [IX R 14/12](#) hat der [Bundesfinanzhof](#) (BFH) die Grundsätze präzisiert, unter welchen Voraussetzungen Aufwendungen für langjährig leerstehende Wohnimmobilien als vorab entstandene [Werbungskosten](#) bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehbar sind.

In dem Verfahren ging es um zwei Wohnobjekte in einem vom Kläger (teilweise) selbst bewohnten, 1983 bezugsfertig gewordenen Haus: Eine [Wohnung](#) im ersten Obergeschoss war bis August 1997 vermietet; seitdem steht sie leer. Der Kläger schaltete etwa vier Mal im Jahr Chiffreanzeigen in einer überregionalen Zeitung, in denen er die [Wohnung](#) möbliert zur Anmietung anbot. Die Miethöhe errechnete er aus dem jeweils aktuellen Mietspiegel. Nach Angaben des Klägers hätten sich bis heute – keine „geeignet erscheinenden [Mieter](#)“ gemeldet. Ein im Dachgeschoss des Hauses liegendes Zimmer mit Bad war zu keinem Zeitpunkt vermietet. Nach Angaben des Klägers sei eine Vermietung auch nicht (mehr) beabsichtigt; in früheren Jahren habe er aber gelegentlich (erfolglos) Aushänge in der Nachbarschaft angebracht, mit denen das Zimmer zur Anmietung angeboten wurde. Wegen des Leerstands machte der Kläger in seinen Einkommensteuererklärungen Werbungskostenüberschüsse aus Vermietung und Verpachtung geltend, die weder das Finanzamt noch das [Finanzgericht](#) unter Hinweis auf eine fehlende Vermietungsabsicht des Klägers berücksichtigten. Der BFH wies die Revision des Klägers als unbegründet zurück.

Der IX. Senat ging davon aus, dass der Kläger keine ernsthaften und nachhaltigen Vermietungsbemühungen entfaltet habe. Zwar stehe es dem Steuerpflichtigen frei, die im Einzelfall geeignete Art und Weise der Platzierung eines von ihm angebotenen Mietobjekts am Wohnungsmarkt und ihrer Bewerbung selbst zu [bestimmen](#). Eine Berücksichtigung der für das Dachgeschosszimmer entstandenen Aufwendungen komme aber schon deshalb nicht in Betracht, weil der Kläger dieses Objekt gar nicht habe vermieten [wollen](#). Aber auch die für die [Wohnung](#) im ersten Obergeschoss angefallenen Kosten könnten nicht abgezogen werden. Denn die geschalteten Zeitungsanzeigen seien erkennbar nicht erfolgreich gewesen; daher hätte der Kläger sein Verhalten anpassen und sowohl geeignetere Wege der Vermarktung suchen als auch seine Vermietungsbemühungen intensivieren müssen. Zudem sei es dem Kläger zuzumuten gewesen, Zugeständnisse (etwa bei der Miethöhe oder im Hinblick auf die für ihn als [Mieter](#) akzeptablen [Personen](#)) zu machen. Da der Kläger dies nicht getan habe, sei davon auszugehen, dass er den Entschluss zur Einkünfteerzielung aufgegeben habe.

Die Gründe der Leitentscheidung vom 11. Dezember 2012 [IX R 14/12](#) geben auch Hinweise, wie andere Leerstandssituationen – etwa im Falle regelmäßiger, aber aus anderen Gründen vorübergehend erfolgloser oder nur verhaltener Vermietungsaktivitäten des Steuerpflichtigen – zu beurteilen sind. Daneben nimmt der Senat auch zu der Frage Stellung, wie mit dem langjährigen Leerstand in Gebieten mit einem strukturellen Überangebot von [Immobilien](#) zu verfahren ist. Denn der langjährige Leerstand von Wohnungen ist ein allgemeines Problem, zu dem beim BFH noch eine Reihe von Verfahren anhängig sind (s. etwa Aktenzeichen IX R 68/10: Reaktion auf „Mietgesuche“ als ernsthafte Vermietungsbemühung? IX R 39-41/11: Keine Nachweise über Art, Umfang und Intensität von Vermietungsbemühungen in der Leerstandszeit; IX R 9/12: „Punktueller Vermietungsbestrebungen“ bei gleichzeitiger Verkaufsabsicht; IX R 19/11: Leerstand bei [Untervermietung](#); IX R 7/10: Leerstand bei [Zwischenvermietung](#)).

BFH-Urteil vom 11.12.12, Az. [IX R 14/12](#); PM 07/2013