

**Leerstehende Ferienwohnung bezahlt nicht der Fiskus**

Lässt der Besitzer einer Ferienwohnung seine Immobilie über Jahre leer stehen, weil er sie verkaufen will, so kann er die Aufwendungen für die Instandhaltung nicht als Werbungskosten von seinem steuerpflichtigen Einkommen abziehen, da er aus freien Stücken auf eine Vermietung verzichtet hat.

Quelle: Wolfgang Büser

**Werbungskosten bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung; Begriff der "veranlassten Aufwendungen"; Abzugsfähigkeit von auf Grund des Leerstehens einer Wohnung getätigten Aufwendungen als Werbungskosten**

**Gericht:** BFH

**Entscheidungsform:** Urteil

**Datum:** 05.04.2005

**Referenz:** JurionRS 2005, 13694

**Aktenzeichen:** IX R 48/04

**ECLI:** [keine Angabe]

**Verfahrensgang:**

vorgehend:

FG Bremen - 11.06.2004 - AZ: 1 K 265/03

**Rechtsgrundlagen:**

§ 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG

§ 9 Abs. 1 S. 2 EStG

**Fundstellen:**

BFH/NV 2005, 1299-1300 (Volltext mit amtl. LS)

EStB 2005, 247-248 (Kurzinformation)

---

**BFH, 05.04.2005 - IX R 48/04**

**Gründe**

**1 I.**

Die Beteiligten streiten über die steuerliche Berücksichtigung negativer Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung hinsichtlich einer im Streitjahr (2001) leerstehenden Wohnung.

**2** Die Kläger und Revisionskläger (Kläger) sind Eheleute. Der Kläger erwarb im Jahr 1993 eine Eigentumswohnung in A, die er zunächst an seine Tochter (unbefristet) vermietete. Nach deren Auszug entschloss sich der Kläger ab dem Jahr 1996, die Wohnung zu verkaufen. Da die Marktlage einen Verkauf zu einem für den Kläger angemessenen Kaufpreis nicht zuließ, entschied er sich dazu, die Wohnung für kurzfristige Vermietungen bereitzuhalten. Eine dauerhafte Vermietung wollte er --als Verkaufshindernis-- vermeiden, weil die Veräußerung des Wohnungseigentums für ihn weiterhin im Vordergrund stand.

**3**

Von dem Jahr 2000 abgesehen, in dem er die Wohnung an 74 Tagen vermietete, blieben die Vermietungsbemühungen des Klägers ohne Erfolg. Die Wohnung stand in den Jahren 1997 bis 1999 und ebenso im Streitjahr leer. Nur der Kläger selbst bewohnte die Wohnung im Streitjahr an zwei Tagen als Zwischenstation auf einer Reise nach ... und im Oktober zu Renovierungszwecken.

- 4 Im Einkommensteuerbescheid für das Streitjahr lehnte der Beklagte und Revisionsbeklagte (das Finanzamt --FA--) die Berücksichtigung des geltend gemachten Werbungskostenüberschusses ab. Auch der Einspruch blieb ohne Erfolg. Es könne --so das FA-- nicht von einer permanenten Überschusserzielungsabsicht ausgegangen werden.
- 5 Das Finanzgericht (FG) wies die Klage in seinem in Entscheidungen der Finanzgerichte (EFG) 2005, 361 veröffentlichten Urteil als unbegründet ab.
- 6 Hiergegen richtet sich die Revision, die die Kläger auf Verletzung materiellen Rechts stützen. Der Kläger habe die Wohnung nur zu einem angemessenen Preis verkaufen wollen, der aber nicht zu erzielen gewesen sei. Deshalb habe er sie für die mietweise Unterbringung von wechselnden Besuchern bereitgehalten. Bei einer Ertragsprognose müsse die geringe Wertschätzung der Wohnlage berücksichtigt werden, die einen nur geringen Mietzins zulasse. Indes müsse auch bei der Auslegung des § 21 Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes (EStG) beachtet werden, dass bei einem Überangebot von Wohnungen eine Vermietung lediglich zu einem geringen Mietzins möglich sei.
- 7 Die Kläger beantragen,  
das angefochtene Urteil aufzuheben und der Klage stattzugeben.
- 8 Das FA beantragt,  
die Revision als unbegründet zurückzuweisen.
- 9 **II.**  
Die Revision ist unbegründet und nach § 126 Abs. 2 der Finanzgerichtsordnung (FGO) zurückzuweisen.
- 10 **1.**  
Im Ergebnis zutreffend hat das FG die dem Kläger im Zusammenhang mit der Wohnung entstandenen Aufwendungen unberücksichtigt gelassen.
- 11 Der Kläger kann diese Aufwendungen nicht als Werbungskosten bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung abziehen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG).
- 12 Werbungskosten sind gemäß § 9 Abs. 1 EStG Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen. Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sind Werbungskosten grundsätzlich alle durch diese Einkunftsart veranlassten Aufwendungen. Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) liegt eine derartige Veranlassung vor, wenn (objektiv) ein wirtschaftlicher Zusammenhang mit der auf Vermietung und Verpachtung gerichteten Tätigkeit besteht und (subjektiv) die Aufwendungen zur Förderung der Nutzungsüberlassung gemacht werden (z.B. BFH-Urteil vom 20. Dezember 1994 IX R 122/92 , BFHE 177, 50, BStBl II 1995, 534). Dies ist nicht der Fall, soweit Aufwendungen allein oder ganz überwiegend durch die Veräußerung des Mietwohnobjekts veranlasst sind. Sie sind nicht als Werbungskosten abziehbar, weil der Verkauf eines solchen zum Privatvermögen gehörenden Vermögensgegenstands --abgesehen von privaten Veräußerungsgeschäften i.S. der § 22 Nr. 2 , § 23 EStG-- einen nicht steuerbaren Vorgang in der Vermögenssphäre darstellt (ständige Rechtsprechung des BFH, vgl. Urteil vom 14. Dezember 2004 IX R 34/03 , BFH/NV 2005, 620, unter II. 1. b, m.w.N.).

- 13** Im Streitfall erzielte der Kläger keine Einkünfte aus der Vermietung der Wohnung. Sie stand während des gesamten Streitjahres leer und wurde nur an wenigen Tagen von den Klägern selbst genutzt. Der Leerstand der Wohnung beruhte nicht auf einer fortbestehenden Vermietungsabsicht, sondern auf der geplanten Veräußerung der Wohnung.
- 14** a)
- Zwar können auch Aufwendungen für eine Wohnung, die --wie hier-- nach auf Dauer angelegter Vermietung leer steht, als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgezogen werden, jedenfalls wenn sich der Steuerpflichtige ernsthaft und nachhaltig um eine Vermietung bemüht und deshalb seine auf dauerhaftes Vermieten gerichtete Einkünfterzielungsabsicht trotz daneben entfalteter Verkaufsaktivitäten nicht endgültig aufgegeben hat (BFH-Urteil vom 9. Juli 2003 IX R 102/00 , BFHE 203, 86, BStBl II 2003, 940).
- 15** Diese Voraussetzungen liegen indes hier nicht vor. Anlass für den langjährigen Leerstand der Wohnung war nach den bindenden Feststellungen des FG allein die ausschließlich durch den beabsichtigten Verkauf geprägte, nur eingeschränkte Vermietungstätigkeit des Klägers. Für diese Art von Vermietungen auf Zeit, mit der der Kläger den mit einer dauerhaften Vermietung verbundenen Mieterschutz als Verkaufshindernis ausschließen wollte, bestand in A kein Markt, so dass die Wohnung fast vollständig leer stand und ein Überschuss der Mieteinnahmen über die angefallenen Werbungskosten --wie das FG in Übereinstimmung mit dem Kläger festgestellt hat-- nicht zu erzielen war. Deshalb hängen die mehrjährigen Leerstandszeiten nicht mit der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung zusammen, auch nicht, wie die Revision meint, mit einem Überangebot an Wohnraum, sondern mit der ins Auge gefassten Veräußerung der Wohnung, die nur deshalb unterblieb, weil der Kläger den von ihm für angemessen gehaltenen Preis aufgrund der Marktsituation nicht erzielen konnte und auch nicht bereit war, den Preis marktkonform zu ermäßigen. Insoweit unterscheidet sich der Streitfall vom Fall des BFH-Urteils vom 4. März 1997 IX R 29/93 (BFHE 183, 75, BStBl II 1997, 610), in dem die Kläger nach der Kündigung einer Bauherrengemeinschaft für die Zeit bis zur --von ihnen zeitlich nicht zu beeinflussenden-- Auseinandersetzung und Veräußerung des Grundstücks weiterhin Kosten zu tragen hatten. In jenem Fall hing die weitere Entstehung von Werbungskosten --im Gegensatz zum Streitfall-- nicht vom Willen der Steuerpflichtigen ab und stand in keinem Zusammenhang mit der beabsichtigten Veräußerung.
- 16** b)
- Selbst wenn man aber --wie dies die Revision erwägt-- auf die im Streitjahr angestrebte Vermietung der Wohnung an ständig wechselnde Großstadtbesucher --was wegen der vergleichbaren Art der Tätigkeit nahe liegt-- die Grundsätze über die steuerrechtliche Behandlung von Ferienwohnungen anwendet, führte dies für das Streitjahr zu keinem abweichenden Ergebnis. Denn auch dann müssten die Leerstandszeiten in vollem Umfang unberücksichtigt bleiben, weil der Kläger die Wohnung im Streitjahr nur selbst genutzt, indes an keinem Tag fremdvermietet hat (vgl. dazu BFH-Urteil vom 6. November 2001 IX R 97/00 , BFHE 197, 151, BStBl II 2002, 726, unter II. 1. e bb (2)).

---

Hinweis: Das Dokument wurde redaktionell aufgearbeitet und unterliegt in dieser Form einem besonderen urheberrechtlichen Schutz. Eine Nutzung über die Vertragsbedingungen der Nutzungsvereinbarung hinaus - insbesondere eine gewerbliche Weiterverarbeitung außerhalb der Grenzen der Vertragsbedingungen - ist nicht gestattet.