

Sind Aufwendungen für Sanierungskosten vor Vermietungsbeginn abzugsfähig?

Sie planen eine Immobilie zu vermieten, müssen diese davor aber noch sanieren?

In diesem Beitrag erfahren Sie, was Sie berücksichtigen müssen, damit die Kosten für die Sanierung auch steuerlich berücksichtigt werden können.

Grundsätzlich können Aufwendungen wie zB Sanierungen, Reparaturen, welche noch vor Beginn der Vermietung anfallen, steuerlich berücksichtigt werden. Dies gilt auch für die Abzugsfähigkeit der entsprechenden Vorsteuern. Allerdings muss nachgewiesen werden, dass **ernsthafte Vermietungsabsicht besteht**. Die Rechtsprechung zeigt, dass bloße Absichtserklärungen nicht ausreichend sind, vielmehr verlangt das Finanzamt bindende Vereinbarungen oder Nachweise über einen klaren Vermietungentschluss. **Bereiten Sie sich daher schon vor Beginn der Sanierung eines Vermietungsobjekts auch in steuerlicher Hinsicht für das Gelingen Ihres Projekts vor:**

Sind die Aufwendungen der Sanierung hoch und der Zeitraum zwischen Beginn der Sanierung und tatsächlicher Vermietung lang, so erhöht dies das Risiko, dass die Vermietung als Liebhaberei eingestuft wird. Außerdem verlangt das Finanzamt bei jahrelangen Vorbereitungshandlungen Nachweise, dass ernsthafte Vermietungsabsicht besteht.

Folgende Faktoren begünstigen nach Judikatur und Verwaltungspraxis die Abzugsfähigkeit:
Anzeige der geplanten Vermietung beim Finanzamt vor Beginn der Sanierung
Planmäßiges Handeln gemäß eines Sanierungsplans (Ausgabenplanung) und eines Vermietungskonzepts (Einnahmenplanung)
Durchführung der Sanierung durch befugte Unternehmer (Arbeiten in Eigenregie erhöhen das Liebhabereirisiko)
Erstellen einer realistischen Prognoserechnung
Objekt eignet sich hinsichtlich Lage, Größe, etc. zur Vermietung
Makler für Mietersuche

Kritische Faktoren für die Abzugsfähigkeit von vorweggenommenen Werbungskosten:
Eigennutzung kann nicht ausgeschlossen werden
Verkauf wird in Erwägung gezogen
Mietersuche im Bekanntenkreis
Langwierige Sanierungsarbeiten

Kontaktieren Sie uns rechtzeitig, damit Ihr Projekt auch steuerlich gelingt!