

Einkunftserzielungsabsicht bei Vermietung ist wichtig für die steuerliche Anerkennung

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zählen zu den Einkunftsarten, die der Einkommensteuer unterliegen. Dabei wird ein wirtschaftliches Handeln vorausgesetzt, mit dem, bezogen auf die gesamte Zeit der einkunftsrelevanten Tätigkeit, ein Einnahmenüberschuss erzielt werden soll. Einkünfte - und damit auch anzuerkennende Verluste - liegen also dann vor, wenn der Steuerpflichtige mit Einkunftserzielungsabsicht handelt. Ist das nicht der Fall, d. h. wird auf Dauer kein Gewinn erwartet und werden fortdauernd Verluste erzielt, handelt es sich steuerlich um Liebhaberei. Aufwendungen, die der Liebhaberei zugeordnet werden, sind steuerlich irrelevant und können nicht als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben steuermindernd geltend gemacht werden.

Vermietung mit klaren Vorgaben

Grundsätzlich ist bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit von der Absicht des Steuerpflichtigen auszugehen, einen Gewinn zu erzielen, wie der Bundesfinanzhof (BFH) schon Ende der neunziger Jahre entschied. Als maßgebend wird hierbei ein so genannter normativer Ablauf angesehen, der vorliegt, wenn eine Vermietungstätigkeit langfristig angelegt ist und eine Gewinnerzielungsabsicht glaubhaft dargestellt werden kann, z. B. mit einer Totalgewinn-Rechnung. Dieser liegen die in der Vergangenheit erzielten und künftig zu erwartenden Vermietungs- oder Veräußerungsgewinne zugrunde. Auch ist der Eigentümer beispielsweise bei Leerstand gehalten, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um den wirtschaftlichen Aspekt der Vermietungstätigkeit zu sichern. Bei einer Vermietung dauerhaft unter Marktniveau oder langfristigem Leerstand ohne nachweisbare ernsthafte Vermietungsbemühungen wird er es schwer haben, seine Kosten bzw. Verluste steuerlich geltend zu machen.

Sind die Voraussetzungen für eine steuerliche Anerkennung erfüllt, kann der Eigentümer die mit der Vermietung verbundenen Kosten als Werbungskosten von den Einkünften abziehen. Dazu gehören u. a. Finanzierungskosten und Schuldzinsen, Abschreibungen, Grundsteuer, Betriebskosten und einiges mehr. Der vollständige Abzug ist ausschließlich bei komplett vermieteten Immobilien möglich. Schon bei gemischt genutzten Gebäuden ist Vorsicht geboten, denn in einem solchen Fall müssen detaillierte Kostentrennungen und entsprechende Zuordnungen vorgenommen werden. Bei der Vermietung an Angehörige oder Freunde sind Mietgrenzen zu beachten, um die steuermindernde Kostenanerkennung zu sichern. So dürfen seit 2012 die vollen Werbungskosten abgezogen werden, wenn die Miete mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete beträgt.

Ferienimmobilien

Wird eine Ferienimmobilie komplett oder teilweise vermietet, gilt auch hier als Orientierung für die steuerliche Einordnung die Gewinnerzielungsabsicht. Ist diese - trotz anfänglicher und möglicherweise langjährig einzuplanender Verluste - glaubhaft nachweisbar, so kann der Vermieter generell Unterhalts- und Bewirtschaftungskosten, Abschreibungen auf Gebäude und Einrichtung, Aufwendungen für die Vermietung wie Anzeigen und Provisionen sowie ggf. anfallende Schuldzinsen und die Grundsteuer steuermindernd als Werbungskosten geltend machen. Dabei sollte die Dauer der Vermietung dem Durchschnitt der am Ort

üblichen Vermietungszeiten entsprechen. Werden diese und weitere Kriterien nicht vorschriftsmäßig eingehalten, besteht die Gefahr, dass die ganze Vermietung als Liebhaberei eingestuft wird mit der Folge, dass Kosten, die im Zusammenhang mit der Ferienwohnung entstehen, nicht steuerlich absetzbar sind. Wird eine Ferienimmobilie ausschließlich privat und selbst genutzt, ist das ein Tatbestand ohne steuerliche Relevanz.

Vermietungsabsicht muss erkennbar sein

Aber wie stets steckt auch hier der Teufel im Detail, denn über die steuerliche Zuordnung gibt es immer wieder juristische Auseinandersetzungen, wie u. a. ein Urteil des BFH aus dem Dezember 2012 (IX R 14/12) zeigt. Im fraglichen Urteil ging es – hier verkürzt dargestellt – um zwei Wohnobjekte in einem vom Kläger teilweise selbst bewohnten Haus. Dabei handelte es sich um eine im ersten Obergeschoss gelegene Wohnung und ein im Dachgeschoss des Hauses liegendes Zimmer mit Bad. Während die Wohnung für einige Jahre vermietet war und dann leer stand, war das Zimmer im Dachgeschoss zu keinem Zeitpunkt vermietet. Nach Angaben des Klägers hätten sich für die Wohnung trotz einiger Anzeigen keine geeigneten Mieter gemeldet. Auch für das Dachgeschoss habe er trotz gelegentlicher Aushänge in der Nachbarschaft keinen Mieter gefunden, und er wolle dies nun nicht mehr vermieten. Wegen des Leerstandes machte der Kläger in seinen Einkommensteuererklärungen Werbungskostenüberschüsse aus Vermietung und Verpachtung geltend. Aber da hatte er die Rechnung ohne den Fiskus gemacht. Denn sowohl das Finanzamt als auch das Finanzgericht waren nicht bereit, die Kosten steuermindernd zu berücksichtigen mit der Begründung, dass eine ernsthafte Vermietungsabsicht fehle. Dieser Einschätzung schloss sich auch der BFH an. Er beanstandete u. a., dass die Vermietungsbemühungen des Klägers nicht ernsthaft und nachhaltig genug waren, und er diese hätte intensivieren müssen. Zudem sei es dem Kläger auch zuzumuten, etwa Zugeständnisse bei der Miethöhe zu machen, um dem Leerstand abzuwehren.

Fazit

Die Abgrenzung zwischen Einkunftserzielungsabsicht und Liebhaberei kann mit erheblichen finanziellen Auswirkungen verbunden sein. Deshalb empfiehlt sich eine professionelle Beratung. Orientierungshilfe bei der Auswahl eines qualifizierten Profis gibt der Steuerberater-Suchdienst auf der Website der Steuerberaterkammer Brandenburg unter www.stbk-brandenburg.de .