

Liebhabelei oder Einkunftserzielungsabsicht – wichtig für die steuerliche Einordnung von Immobilien

Nach Paragraph 2 Abs.1 Einkommensteuergesetz (EStG) unterliegen Einkünfte aus sieben unterschiedlichen Einkunftsarten der Einkommensteuer. Neben beispielsweise Einkünften aus einem Gewerbebetrieb oder aus selbstständiger Arbeit gehören auch Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung dazu. Gemeinsam ist den sieben Einkunftsarten, dass sie wirtschaftliches Handeln voraussetzen, durch das ein positiver Einkommensüberschuss erzielt werden soll. Bei der so genannten Liebhabelei im steuerlichen Sinne ist das nicht der Fall. Sie wird vielmehr als menschliche Tätigkeit bezeichnet, die im Eigeninteresse ohne wirtschaftliche Gewinnerzielungsabsicht, also sozusagen zum eigenen Vergnügen ausgeübt wird, und die deshalb keine steuerliche Relevanz hat.

Normgerecht oder nicht?

Grundsätzlich, so hat der Bundesfinanzhof (BFH) schon Ende der neunziger Jahre entschieden, ist bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit von der Absicht des Steuerpflichtigen auszugehen, letztlich einen Einnahme-Überschuss zu erzielen. Hierbei wird ein so genannter normgemäßer Ablauf und nicht der tatsächliche Geschehensverlauf als maßgebend angesehen. Aber was bedeutet das konkret? Normgerecht verhält sich ein Vermieter, wenn seine Vermietungstätigkeit langfristig angelegt ist und eine Gewinnerzielungsabsicht glaubhaft dargestellt werden kann. Das geschieht etwa mit Hilfe einer Totalgewinn-Rechnung, der - vereinfacht dargestellt - die in der Vergangenheit erzielten und künftig zu erwartenden Vermietungs- oder Veräußerungsgewinne zugrunde liegen. Auch ist der Vermieter gehalten, beispielsweise bei Leerstand geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um den wirtschaftlichen Aspekt der Vermietungstätigkeit zu sichern. Das heißt im Umkehrschluss: In Fällen nicht normgerechten Verhaltens wird der Vermieter es schwer haben, seine Kosten oder Verluste steuerlich geltend zu machen. Dies kann beispielsweise bei Beteiligungen an Verlustzuweisungsgesellschaften oder Mietkaufmodellen vorliegen. Es kann u.a. auch dann unterstellt werden, wenn eine Vermietung dauerhaft unter Marktniveau stattfindet oder langfristigem Leerstand nicht mit nachweisbaren ernsthaften Vermietungsbemühungen begegnet wird.

Vermietung oder Eigennutzung

Wer eine eigene Immobilie vermietet, kann die damit verbundenen Kosten steuerlich geltend machen. So darf der Eigentümer die laufenden Kosten bei vermieteten Objekten komplett 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. Die selbst genutzte Immobilie ist in diesem Zusammenhang steuerlich unbedeutend.

Ferienimmobilien

Wird eine Ferienimmobilie ausschließlich privat und selbst genutzt, ist das im Prinzip ein vergleichbarer Tatbestand ohne steuerliche Relevanz. Wird sie aber vermietet oder teilweise vermietet, ändert sich das. Das Schlüsselwort heißt auch hier: 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 auch die Grundsteuer steuermindernd als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend machen. Relativ einfach ist dieser Nachweis, wenn die Ferienimmobilie ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermietet wird bzw. in den Leerstandszeiten für eine Vermietung bereit steht. In solchen Fällen darf das Finanzamt die Gewinnerzielungsabsicht auch bei Ferienwohnungen nicht in Frage stellen, hat der Bundesfinanzhof in einem Urteil vom 24.08.2006 bestätigt (BFH, IX R 15/06). Auch Vermietungsverluste für Ferienwohnungen in einem Land der Europäischen Union oder im Europäischen Wirtschaftsraum werden unter bestimmten Bedingungen vom deutschen Fiskus anerkannt. 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. Dies hat zur Folge, dass Kosten, die im Zusammenhang mit der Ferienwohnung entstehen, nicht steuerlich geltend gemacht werden können.

Gewerbeimmobilien

Anders als bei Wohnobjekten kann es sein, dass bei Gewerbeobjekten trotz langfristiger Vermietung eine Gewinnerzielungsabsicht nicht ohne weiteres akzeptiert wird. Sie ist vielmehr im Einzelfall konkret festzustellen. So wurde mit einem Urteil des BFH vom 20.07.2010, IX R 49/09, die Entscheidung des Finanzgerichtes (FG) bestätigt, die einem Gewerbevermieter die Anerkennung der geltend gemachten Werbungskosten versagte. Die fraglichen Gewerberäume waren u.a. nur zeit- und teilweise sowie unter Wert vermietet worden. Somit war nicht eindeutig die Gewinnerzielungsabsicht zu erkennen, für die der Steuerpflichtige die Beweislast hat. Er müsste sogar unter Umständen Investitionen tätigen, wenn seine Gewerbeimmobilien nicht mehr marktgerechten Ansprüchen genügen, um die steuerliche Anerkennung zu sichern.

Fazit

Immobilien können steuerlich Vorteile bringen, aber die Voraussetzungen dafür müssen einer individuellen, fachlich fundierten Prüfung unterzogen werden. Orientierungshilfe bei der Auswahl eines professionellen Beraters gibt der Steuerberater-Suchdienst auf der Website der Steuerberaterkammer Brandenburg unter www.stbk-brandenburg.de .