

Presseinformation

Frankfurt am Main, 28.Juli 2011

Die Steuerberaterkammer Hessen informiert

Liebhaberei oder Einkunftserzielungsabsicht – wichtig für die steuerliche Einordnung von Immobilien

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von Immobilien unterliegen der Einkommensteuer. Damit Kosten und/oder Verluste steuerlich geltend gemacht werden können, ist zu klären, ob der Erwerb der Immobilie eine „Liebhaberei“ ist oder mit einer Einkunftserzielungsabsicht erfolgte. Bei der Liebhaberei im steuerlichen Sinne steht das Eigeninteresse und das Vergnügen im Vordergrund. Von einer wirtschaftlichen Gewinnerzielungsabsicht geht man dagegen aus, wenn der Käufer eine auf Dauer angelegte Vermietungstätigkeit nachweisen kann. Hierbei wird ein so genannter normgemäßer Ablauf und nicht der tatsächliche Geschehensverlauf als maßgebend angesehen. Konkret bedeutet das: normgerecht verhält sich ein Vermieter, wenn seine Vermietungstätigkeit langfristig angelegt ist und eine Gewinnerzielungsabsicht glaubhaft dargestellt werden kann. Das geschieht mit Hilfe einer Totalgewinn-Rechnung, die Aufschluss gibt über die in der Vergangenheit erzielten und künftig zu erwartenden Vermietungs- oder Veräußerungsgewinne. Auch ist der Vermieter gehalten 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 steuerlich geltend zu machen. Dies kann beispielsweise bei Beteiligungen an Verlustzuweisungsgesellschaften oder Mietkauf-

Hg: **Steuerberaterkammer Hessen**
Präsident: Günther Fischer Postfach 111762 60052 Frankfurt
www.stbk-hessen.de

Ansprechpartnerin: Angela Giesselmann, Referentin für Öffentlichkeitsarbeit
E-Mail: angela.giesselmann@stbk-hessen.de

modellen vorliegen. Es kann u.a. auch dann unterstellt werden, wenn eine Vermietung dauerhaft unter Marktniveau stattfindet oder langfristigen Leerstand nicht mit nachweisbaren ernsthaften Vermietungsbemühungen begegnet wird.

Vermietung oder Eigennutzung

Wer eine eigene Immobilie vermietet, kann die damit verbundenen Kosten 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 dies steuerlich gesehen eine Liebhaberei und angefallene Kosten können steuerlich nicht geltend gemacht werden. 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 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

Hg: **Steuerberaterkammer Hessen**
Präsident: Günther Fischer Postfach 111762 60052 Frankfurt
www.stbk-hessen.de

Ansprechpartnerin: Angela Giesselmann, Referentin für Öffentlichkeitsarbeit
E-Mail: angela.giesselmann@stbk-hessen.de

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.

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 Gewerbeimmobilie nicht mehr marktgerechten Ansprüchen genügt, 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 Internetseite der Steuerberaterkammer Hessen unter www.stbk-hessen.de.

Die Steuerberaterkammer Hessen ist die berufliche Selbstverwaltung aller in Hessen niedergelassenen Steuerberater und Steuerberaterinnen. Als Körperschaft des öffentlichen Rechts vertritt sie die beruflichen Interessen ihrer mehr als 7.800 Mitglieder.

Hg: **Steuerberaterkammer Hessen**
Präsident: Günther Fischer Postfach 111762 60052 Frankfurt
www.stbk-hessen.de

Ansprechpartnerin: Angela Giesselmann, Referentin für Öffentlichkeitsarbeit
E-Mail: angela.giesselmann@stbk-hessen.de