Deloitte.

URL: http://www.deloitte-tax-news.de/steuern/private-einkommensteuer/fg-rheinland-pfalz-nachweis-der-vermietungsabsicht.html

11.05.2012

Private Einkommensteuer

FG Rheinland-Pfalz: Nachweis der Vermietungsabsicht

Hat ein Wohnungseigentümer einem Makler einen Auftrag zum Verkauf seiner Wohnung erteilt, so genügt es für den Nachweis der Vermietungsabsicht nicht, dass er lediglich eine sich zufällig ergebende Chance nutzt, um die Wohnung zur Vermietung anzubieten, wenn es tatsächlich nicht zur Vermietung kommt und weitere Vermietungsbemühungen nicht nachgewiesen werden.

---

bestätigt durch BFH, Urteil vom 11.12.2012, IX R 9/12

FG Rheinland-Pfalz:
Sachverhalt
Der Kläger hatte im Jahr 1998 eine Eigentumswohnung erworben und vermietete diese bis zum Jahr 2003. Seither stand diese leer. Der Kläger gibt an, im Anschluss an die Beendigung des Mietverhältnisses in 2003, weiterhin die Absicht gehabt zu haben, die Wohnung zu vermieten. Parallel habe er sich um den Verkauf der Wohnung bemüht, indem er einen Makler vorrangig mit dem Verkauf seiner Wohnung beauftragt habe. Auf ein Mietgesuch hin bot er die Wohnung zur Vermietung an, letztlich kam es jedoch nicht dazu. Eine Vermietungsannonce gab er auch auf, setzte seine Vermietungsbemühungen jedoch auf Anraten des Maklers, der angesichts des Verkaufswunsches abgeraten hatte, nicht fort. Ende 2007 wurde die Wohnung verkauft. Das Finanzamt hat die geltend gemachten Vermietungsverluste nicht anerkannt.

Entscheidung
Die Klage wurde abgewiesen. Eine einmalige zufällige Vermietungschance reicht nicht aus, um eine Vermietungsabsicht zu belegen.

Der Abzug von Aufwendungen als Werbungskosten setzt voraus, dass sie der Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen. Folglich hat der Steuerpflichtige die Absicht, auf Dauer aus der Vermietung einen Einnahmenüberschuss zu erzielen. Nach dem Regelungszweck des § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG ist bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit grundsätzlich davon auszugehen, dass der Steuerpflichtige beabsichtigt, einen solchen Einnahmenüberschuss zu erwirtschaften.

Aufwendungen für eine Wohnung, die nach vorheriger auf Dauer angelegter Vermietung leer steht, sind als Werbungskosten abziehbar, solange der Steuerpflichtige den Entschluss zur Einkünfteerzielung im Zusammenhang mit dem Leerstand der Wohnung nicht endgültig aufgegeben hat. Der endgültige Entschluss des Steuerpflichtigen zur Vermietung muss sich anhand objektiver Umstände durch ernsthaft und nachhaltige Vermietungsbemühungen des Steuerpflichtigen belegen lassen. Die Feststellungslast für die Vermietungsabsicht trägt der Steuerpflichtige (vgl. BFH-Urteil vom 09.07.2003). Der Kläger habe für das Streitjahr seine Vermietungsabsicht nicht hinreichend nachgewiesen. Der Makler war vorrangig mit dem Verkauf der Wohnung beauftragt worden, Bemühungen hinsichtlich einer Vermietung konnten nicht nachgewiesen werden. Auch eine einmalige Vermietungsanzeige sowie das Melden auf ein einzelnes Mietgesuch hin reiche nicht aus, um vom Fortbestehen der Vermietungsabsicht überzeugen zu können. Die Klage ist somit unbegründet.

Betroffene Norm
§ 21 EStG, Streitjahr 2006

Anmerkungen
Das Finanzgericht Köln hatte in einem ähnlichen Fall ebenfalls die Vermietungsabsicht bei fehlender Anschlussvermietung nicht anerkannt. Bei höherwertigen Objekten in bevorzugter Wohnlage wird die Einschaltung eines Maklers für nötig gehalten werden, um die Vermietungsabsicht nachzuweisen (Finanzgericht Köln, Urteil vom 15.12.2011, 10 K 1365/09).
Mit Urteil vom 11.12.2012 hat der BFH (IX R 15/12, nicht amtlich veröffentlicht) das Urteil des FG Köln aufgehoben und die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an

das FG zurückverwiesen. Aufwendungen für eine Wohnung, die nach vorheriger (auf Dauer angelegter) Vermietung leer steht, seien auch während der Zeit des Leerstands als Werbungskosten abziehbar, solange der Stpfl. den ursprünglichen Entschluss zur Einkünfteerzielung im Zusammenhang mit dem Leerstand der Wohnung nicht endgültig aufgegeben habe. Art, Umfang und zeitliche Abfolge der vom Steuerpflichtigen vorgenommenen Renovierungsarbeiten könnten den möglichen Schluss zulassen, dass eine Selbstnutzung des Objekts geplant und damit seine Einkünfteerzielungsabsicht schon mit Beginn der Renovierungsphase aufgegeben habe. Ein solcher Schluss wäre etwa dann zulässig, wenn anhand objektiver Umstände feststünde, dass der Steuerpflichtige die Vermietungsbemühungen nur zum Schein unternommen hätte.

Mit weiterem Urteil vom 11.12.2012 (IX R 14/12) hat der BFH die Grundsätze präzisiert, unter welchen Voraussetzungen Aufwendungen für langjährig leerstehende Wohnimmobilien als vorab entstandene Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehbar seien. Voraussetzung für eine Abzugsfähigkeit sei, dass der Steuerpflichtige seine Einkünfteerzielungsabsicht nicht aufgegeben habe und die Vermietungsabsicht ernsthaft verfolge. Keine ernsthaften und nachhaltigen Vermietungsbemühungen während des Leerstandes von Wohnungen seien anzunehmen, wenn die Bemühungen über eine lange Zeitspanne erfolglos blieben und der Vermieter sein Verhalten weder durch Intensivierung seiner Vermietungsbemühungen oder Wahl von geeigneteren Wegen der Vermarktung noch durch Änderung der Zielrichtung (etwa Zugeständnisse bei der Miethöhe) anpasse.

Fundstellen
BFH, Urteil vom 11.12.2012, IX R 9/12
Finanzgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 12.04.2011, 6 K 1566/08, EFG 2012, S. 694

Weitere Fundstellen
BFH, Urteil vom 11.12.2012, IX R 15/12
BFH, Urteil vom 11.12.2012, IX R 14/12, siehe Deloitte Tax-News
BFH, Urteil vom 09.07.2003, IX R 102/00, BStBl II 2003, S. 940

www.deloitte-tax-news.de

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.