



Steuergestaltungen 2008

Tips für Vermieter

Sachbearbeiter beim Finanzamt sind aufgefordert worden, bei dauerhaften Vermietungsverlusten die Einkunftserzielungsabsicht genauer unter die Lupe zu nehmen. Grund genug für uns, Ihnen in einer praxisnahen Checkliste klare Handlungsempfehlungen zu geben.

Nichts zu befürchten haben Sie, wenn Sie eine Immobilie dauerhaft vermieten. Bei befristeter Vermietung darf das Finanzamt hingegen eine Liebhaberei-Prüfung vornehmen. Sonderregelung gelten bei leerstehenden Wohnungen, bei sog. Luxuswohnungen, bei Ferienwohnungen und bei verbilligter Vermietung.

Checkliste „Einkunftserzielungsabsicht bei Vermietung“

Check I: Auf Dauer angelegte Vermietung

Interessante Steuerspar-Chancen eröffnen sich bei einer auf Dauer angelegten Vermietung. Gelten keine Besonderheiten, ist nach der BFH-Rechtssprechung bei dauerhafter Vermietung generell ohne weitere Prüfung typisierend vom Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht auszugehen. Voraussetzung ist, daß die Vermietungstätigkeit nach den bei Beginn der Vermietung ersichtlichen Umständen nicht befristet ist. Das Finanzamt darf dann keine Liebhaberei-Prüfung vornehmen und muß Vermietungsverluste auch über einen längeren Zeitraum anerkennen.

WICHTIG:

Das gilt auch beim Ausweis hoher Verlust, z.B. bei Inanspruchnahme von Abschreibungsvergünstigung für Baudenkmäler oder bei der Finanzierung mit tilgungsfreien Krediten, die erst am Ende der Laufzeit durch eine Lebensversicherung abgelöst werden. Ausnahmsweise ist aber trotz langfristiger Vermietung die Einkunftserzielungsabsicht zu prüfen, wenn auch die Schuldzinsen fremdfinanziert werden und somit immer höhere Schulden auflaufen, ohne daß durch ein Finanzierungskonzept von vornherein deren Kompensation durch spätere positive Ergebnisse vorgesehen ist.



Check 2: Vorübergehende Vermietungen

Bei befristeter vorübergehender Vermietung ist die Einkunftserzielungsabsicht nicht automatisch zu unterstellen. Verluste sind daher nur abzugfähig, wenn der Vermieter glaubhaft machen kann, daß voraussichtlich im Vermietungszeitraum ein Totalüberschuß der Einnahmen über die Werbungskosten erzielt wird. Da eine solche Prognoserechnung nur selten zu einem positiven Ergebnis führt, ist es natürlich klug einer Liebhaberei-Prüfung aus dem Weg zu gehen. Vermeiden Sie daher den Eindruck, daß Sie sich bei Anschaffung oder bei Herstellung noch nicht endgültig entschieden haben, ob Sie eine Immobilie langfristig vermieten wollen.

Entscheidend ist, ob die Vermietungstätigkeit auf Dauer angelegt ist. Das kann auch dann der Fall sein, wenn befristete Mietverträge abgeschlossen werden. Gegen eine auf Dauer angelegte Vermietungstätigkeit spricht es nach Auffassung der Finanzverwaltung, wenn Sie eine Immobilie innerhalb von 5 Jahren nach Anschaffung oder Herstellung veräußern oder selbst nutzen. Je kürzer der Abstand zwischen Kauf oder Bau und der nachfolgenden Veräußerung oder Selbstnutzung ist, um so mehr soll dies gegen eine auf Dauer angelegte Vermietung und für eine von vornherein bestehende Veräußerungs- oder Selbstnutzungsabsicht sprechen.

Das Finanzamt darf eine befristete Vermietung nicht allein mit einem Zeitmietvertrag begründen. Es müssen vielmehr weitere Umstände hinzutreten, die den Schluß rechtfertigen, der Vermieter habe seine Tätigkeit nicht auf Dauer ausgerichtet.

Unser Tip:

Haben Sie bei Beginn der Vermietung endgültig den Entschluß gefaßt, auf Dauer zu vermieten, ist auch dann keine Liebhaberei-Prüfung vorzunehmen, wenn eine Immobilie später auf Grund eines neu gefaßten Entschlusses veräußert wird. Gleiches gilt, wenn eine zunächst vermietete Wohnung aus nicht vorhersehbaren Gründen wegen Eigenbedarf (z.B. überraschende Kündigung) benötigt wird.

Unser Tip:

Bei der geplanten Veräußerung einer vermieteten Immobilie vertreten viele Sachbearbeiter reflexartig die Auffassung, daß die früher bestehende Vermietungsabsicht durch die Veräußerungsabsicht verdrängt wird. Das müssen Sie sich jedoch nicht gefallen lassen. Selbstverständlich können die Vermietungsabsicht und die Veräußerungsabsicht nebeneinander bestehen. Besonders kritisch beäugt werden sog. modellhafte Gestaltungen. Bei einer Beteiligung an einem Mietkaufmodell oder einem Bauherrenmodell geht die Finanzverwaltung davon aus, daß die Vermietung nicht auf Dauer angelegt ist, wenn ein Rückkaufsangebot oder eine Verkaufsgarantie vereinbart wurde.



Check 3 Leerstehende Immobilien

Steht eine Immobilie nach Kauf oder Bau leer, ist dies nach Auffassung der Finanzverwaltung ein Indiz dafür, daß Sie sich noch nicht entschieden haben, ob sie das Objekt veräußern, selbst nutzen oder dauerhaft vermieten wollen. Selbstverständlich haben Sie aber die Möglichkeit, die Annahme des Finanzamts zu entkräften, indem Sie Ihre Bemühungen zur dauerhaften Vermietung einer leerstehenden Immobilie darlegen. Steht ein Objekt nach vorheriger auf Dauer angelegter Vermietung leer, sind die Aufwendungen weiterhin als Werbungskosten abzugsfähig wenn Sie die Einkunftserzielungsabsicht nicht endgültig aufgegeben haben.

Unser Tip:

Machen Sie deutlich, daß Sie sich ernsthaft und nachhaltig um eine Vermietung der leerstehenden Wohnung bemüht haben. Legen Sie dem Finanzamt ein konkretes Vermietungskonzept vor und weisen Sie Ihre Vermietungsbemühungen (z.B. Einschaltung eines Maklers, Zeitungsinserate) nach.

Check 4 Luxuswohnungen

Trotz dauerhafter Vermietung ist ausnahmsweise die Einkunftserzielungsabsicht zu prüfen, wenn bei Vermietung einer besonders aufwendig gestalteten oder ausgestatteten Wohnung (sog. Luxuswohnung) die am Wohnungsmarkt erzielbare Miete den besonderen Wohnwert offensichtlich nicht angemessen widerspiegelt. Eine Liebhaberei-Prüfung erfolgt ,wenn die Wohnfläche der vermieteten Wohnung 250 qm übersteigt oder eine Schwimmhalle vorhanden ist oder besonders gewichtige Ausstattungs- und Gestaltungsmerkmale für ein persönliches Wohnbedürfnis des Wohnungsinhabers gegeben sind (z.B. 1.600 qm großes Grundstück in Gebieten mit weit überdurchschnittlichen Grundstückspreisen, besonders aufwendige architektonische Gestaltung, besonders wertvolle Bau und Ausstattungsmerkmale, aufwendige Gestaltung des Gartens und der Außenanlagen).



Check 5 Ferienwohnungen

Bei einer nicht selbstgenutzten Ferienwohnung, die ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermietet und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehalten wird, ist regelmäßig davon auszugehen, daß eine Einkunftserzielungsabsicht vorliegt. Auch bei hohen Verlusten ist keine Liebhaberei-Prüfung vorzunehmen. Das gilt unabhängig davon, ob die Ferienwohnung in Eigenregie oder durch Einschalten eines fremden Dritten vermietet wird. Die gesamten Aufwendungen für eine ausschließlich vermietete Ferienwohnung sind – auch für die Zeit, in der die Wohnung leer steht – in voller Höhe als Werbungskosten abzugsfähig.

Wichtige Einschränkung:

Auch bei einer nicht selbstgenutzten Ferienwohnung, ist die Einkunftserzielungsabsicht ausnahmsweise zu prüfen wenn die ortsübliche Vermietungszeit um mindestens 25% unterschritten wird und keine besonderen Gründe (sog. Vermietungshindernisse Renovierungsarbeiten) hier für erkennbar ist.

Das Bundesfinanzministerium nennt die folgenden Fälle, bei denen Finanzbeamte davon ausgehen können, daß eine Ferienwohnung ausschließlich fremdvermietet wird:

- Der Eigentümer hat die Entscheidung über die Vermietung der Ferienwohnung einem ihm nicht nahestehenden Vermittler (z.B. überregionaler Reiseveranstalter, Kurverwaltung) übertragen und eine Eigennutzung vertraglich für das gesamte Jahr ausgeschlossen.
- Die Ferienwohnungen befinden sich im selben Haus wie die Hauptwohnung des Vermieters bzw. in unmittelbarer Nähe.
- Der Vermieter hat am selben Ort mehr als eine Ferienwohnung und nutzt nur eine dieser Ferienwohnungen für eigene Wohnzwecke. Die weiteren Wohnungen sind als ausschließlich vermietet anzusehen.

Unser Tip:

In allen anderen Fällen ist zunächst davon auszugehen, daß der Vermieter die Wohnung auch selbstgenutzt bzw. unentgeltlich überlassen hat. Selbstverständlich haben Sie aber die Möglichkeit, auf andere Weise glaubhaft zu machen, daß Sie die Ferienwohnung ausschließlich vermietet haben.

Bei einer gemischt genutzten Ferienwohnung besteht die Gefahr, daß die Prognoserechnung zu keinem positiven Ergebnis führt. Während Sie als Vermieter sonst bemüht sind hohe Werbungskosten gelten zu machen, gilt es bei der Prognose geringe Kosten und damit ein möglichst positives Ergebnis auszuweisen.

Gestaltungsmöglichkeiten ergeben sich vor allem bei der Finanzierung. Die Finanzierung mit Eigenkapital erhöht den Totalüberschuß. Gewerbetreibende und Freiberufler sollten prüfen, ob Finanzierungskosten mit Hilfe eines Zwei-Konten-Modells in eine andere Einkunftsart verlagert werden können. Vermieter mit mehreren Objekten sollten dauervermietete Immobilien in großem Umfang fremd finanzieren und Eigenkapital für die gemischt genutzte Ferienwohnung verwenden. Spielraum haben Sie auch bei Instandhaltungsarbeiten.



Check 6

Verbilligte Vermietungen

Bei verbilligter Vermietung sind für die Beurteilung der Einkunftserzielungsabsicht drei Fallgruppen zu unterscheiden. Keine Rolle spielt es, ob an fremde Dritte oder an Angehörige verbilligt vermietet wird. Maßgeblich ist jeweils das gesamte Entgelt für die Überlassung einer Immobilie (Kaltmiete und Nebenkosten).

1. Die vereinbarte Miete beträgt mind. 75% der ortsüblichen Miete.
Die Einkunftserzielungsabsicht ist grundsätzlich zu bejahen. Es erfolgt keine Liebhaberei—Prüfung .Die Werbungskosten sind in voller Höhe steuerlich abzugsfähig. Im Klartext: 80 % Miete bei 100% Werbungskosten .
2. Die vereinbarte Miete beträgt mind. 56%, jedoch weniger als 75% der ortsüblichen Miete. Die Einkunftserzielungsabsicht ist anhand einer Totalüberschußprognose (30 Jahre) zu prüfen.
 - a) **Positive Prognose:** Die mit der verbilligten Vermietung zusammenhängenden Werbungskosten sind in voller Höhe abziehbar.

Im Klartext: 60% Miete + positive Prognose - 100% Werbungskosten .
 - b) **Negative Prognose:** Es muß eine Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil erfolgen. Die auf den entgeltlichen Teil entfallenden Werbungskosten sind trotz fehlender Einkunftserzielungsabsicht anteilig abziehbar.

Im Klartext: 60% + negative Prognose - 60% Werbungskosten.
3. Die vereinbarte Miete beträgt weniger als 56% der ortsüblichen Miete. Es ist keine Prüfung der Einkunftserzielungsabsicht vorzunehmen. Die Kosten sind nur zu berücksichtigen, soweit sie auf den entgeltlichen Teil entfallen.

Im Klartext: 40% Miete - 40% Werbungskosten.

Diese Angaben erfolgen nach bestem Wissen und entsprechen dem Rechtsstand November 2008