

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 18.11.2005

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR
Gregor-B. Sprißler
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann
Dr. Michael S. Korte
Steuerberater

Beurteilung von Dauervermietung

Recht: Anerkennung der Verluste

Die Rechtsprechungsentwicklung in den letzten Jahren machte es immer schwieriger, Vermietungsverluste beim Finanzamt überhaupt noch steuerlich durchzusetzen. Die Hürden wurden immer schwieriger und zunehmend wurden die Verluste mit dem Hinweis gestrichen, dass Liebhaberei vorliegen würde wegen mangelnder Einkünfteerzielungsabsicht. Beurteilung als Liebhaberei droht häufig bei nur befristeten Mietverträgen und bei Ferienwohnungen.

Sichere Anerkennung der Verluste bei Dauervermietung

Bei normaler Dauervermietung zu einem üblichen Mietzins werden deswegen die Finanzämter auch keine Prognoserechnung fordern, um die Einkünfteerzielungsabsicht zu überprüfen. In der Praxis können deshalb in einem solchen Fall keine steuerlichen Risiken entstehen, selbst wenn über viele Jahre hintereinander Verluste steuerlich erklärt wurden. Wenn der Grundstückseigentümer nach mehr als zehn Jahren das Grundstück veräußert, ist dieser private Erlös jedenfalls vollkommen steuerfrei. Die Frage der Liebhaberei wird nur rückwirkend bei einem Verkauf innerhalb von fünf Jahren geprüft. Selbst wer die Spekulationsfrist von zehn Jahren genau abwartet oder nach Absinken der degressiven Abschreibung den Verkauf vornimmt, kann auch damit rechnen, dass steuerlich keine Gefahren durch sogenannte Liebhaberei auftauchen (DB 2002, S. 2568; DStZ 2003, S. 189), was zur Nichtanerkennung der steuerlichen Vermietungsverluste führen würde.

Verlängerung der Spekulationsfrist

Die Politiker haben schon mehrfach angekündigt, die Spekulationsfristen zu verlängern, gegebenenfalls sogar bis unendlich. Ob eine solche Verlängerung der Spekulationsfrist auch für früher angeschaffte Grundstücke verfassungsrechtlich überhaupt zulässig ist (verfassungsrechtliches Rückwirkungsverbot), erscheint sehr fraglich. Darüber wird möglicherweise demnächst das Bundesverfassungsgericht entscheiden (EFG 2002, S 1236, Az. des BVerfG: 2 BvL 14/02).

Nach Presse-Veröffentlichungen soll in dem Koalitionsvertrag vom 11. November 2005 vorgesehen sein, alle Veräußerungsgewinne von vermieteten, privaten Immobilien und Wertpapieren pauschal mit 20 % zu versteuern.

Stand November/ 2005

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner