

Artikel in der

## Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 20.01.2006

Diplom-Finanzwirt  
**Werner F. Korte**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann  
**Dr. Michael S. Korte**  
Steuerberater

### **Ein schneller Verkauf kann Probleme machen**

Recht: Steuerliche Vermietungsverluste werden oft nicht anerkannt / Amt geht von Liebhaberei aus

---

Wenn Immobilien auf Dauer langfristig vermietet werden, drohen steuerlich keine Gefahren, dass durch die Annahme von Liebhaberei die steuerlichen Vermietungsverluste nicht anerkannt werden. Anders urteilen die Finanzgerichte aber bei einer kurzfristigen Veräußerung des Grundstücks, einer nur kurzfristigen Vermietung wegen anschließender Selbstnutzung, bei der verbilligten Überlassung einer Wohnung zu weniger als 75 % der Marktmiete sowie bei gemischt genutzten Ferienwohnungen. In diesen Fällen fordert der Bundesfinanzminister, dass die Einkünfteerzielungsabsicht mittels Prognoserechnungen geprüft wird.

#### Bei Verkauf innerhalb von fünf Jahren drohen Steuernachzahlungen

Erfolgt der Verkauf innerhalb von fünf Jahren, so meint die Finanzverwaltung, dass die Veräußerung von Anfang an geplant war. Wenn sich dann in diesem Zeitraum ein Totalverlust ergibt, werden steuerliche Verluste wegen des Vorliegens von Liebhaberei nicht anerkannt. Das Finanzamt wird es natürlich in der Praxis nicht so einfach haben, diese Vermutung durch Hinweise zu belegen.

#### Gefahren bei Zeitmietverträgen

Schließt der Hauseigentümer nur kurzfristige Zeitverträge ab, so spricht dieser Umstand sicherlich für eine anschließende Selbstnutzung bzw. einen beabsichtigten Verkauf. Auch wird als Indiz gewertet, wenn nur eine außergewöhnlich kurzfristige Finanzierung erfolgt. Werden die Mietverträge insgesamt gekündigt, so wird man unterscheiden müssen, aus welchen Gründen dieses geschah. Will man renovieren und dann weiterhin aber günstiger vermieten, so gibt es sicherlich keine Probleme; anders sieht es aber aus, wenn die leere Immobilie verkauft wird. Eindeutig klar ist es auch wohl dann, wenn sofort nach der Anschaffung ein Käufer gesucht wird. In allen Fällen droht die Nichtanerkennung der Verluste wegen fehlender Einkünfteerzielungsabsicht. Die Vermietung wird als Liebhaberei steuerlich eingeordnet, was zur Streichung der steuerlichen Verluste führt und damit oft zu größeren Steuernachzahlungen.

Stand Januar/ 2006

Alle Angaben ohne Gewähr  
Copyright © 2005 Korte & Partner