

Artikel in der

# Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 02.03.2007

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

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

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

## **Finanzamt schaut kritisch hin**

Vermietungsabsicht auch bei langjährigem Leerstand/ Keine Nachteile durch Mieterwechsel

---

Das Finanzgericht Saarland musste beurteilen, ob beim Leerstand einer Immobilie von über zehn Jahren steuerlich überhaupt noch von einer erforderlichen Einkunftserzielungsabsicht ausgegangen werden kann. Die Richter bejahten diese Frage und begründeten ihre Auffassung damit, dass im Urteilsfall bereits aus anderen Umständen ein „Streben nach Überschuss“ hergeleitet werden könnte.

### Totalüberschuss nach 47 Jahren

Die Richter hatten bei dieser Entscheidung zu berücksichtigen, dass wegen finanzieller Engpässe Renovierungsarbeiten vorübergehend nicht beendet werden konnten. Dadurch kam es zu einem längeren Leerstand und zu der Situation, dass man für den Totalüberschuss immerhin rechnerisch 47 Jahre brauchte. Dieses störte die Richter aber nicht und sie meinten, dass nur Voraussetzung ist, dass der Entschluss zur Einkünfterzielungsabsicht endgültig gefasst wird und später auch nicht wieder wegfällt. Wegen der Bejahung der Einkunftserzielungsabsicht konnten die Verluste aus Vermietung und Verpachtung steuerwirksam in Abzug gebracht werden.

### Keine Nachteile durch häufig wechselnde Mieter

Der Bundesfinanzhof bestätigte erneut in einem anderen Rechtsstreit seine Auffassung, dass bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit grundsätzlich und ohne Nachweispflicht davon auszugehen ist, dass ein Einnahmeüberschuss erwirtschaftet werden soll. Bei befristeten Mietverträgen prüfen die Finanzämter besonders kritisch die Einkunftserzielungsabsicht. Die Richter vertraten in dem Urteilsfall aber die Auffassung, dass bei der Vermietung von möblierten Wohnungen an häufig wechselnde Mieter genau wie bei der Vermietung von Ferienwohnungen davon auszugehen ist, dass keine besonderen Umstände vorliegen, die gegen die geforderte Einkünfterzielungsabsicht sprechen. Der typische häufige Mieterwechsel rechtfertigt es nicht, besondere Nachweise in Form von Prognoserechnungen anzufordern. Mit diesem Urteil widerspricht der Bundesfinanzhof wohl einigen Entscheidungen verschiedener Finanzgerichte, die sich diesbezüglich schon mehrmals deutlich kleinlicher zeigten.

(1. Urteil: FG Saarland, 23.05.2006, AZ: 1 K 443/02; 2. Urteil: BFH 04.05.2006, AZ: VI R 67/03)

Stand Februar / 2007

Alle Angaben ohne Gewähr  
Copyright © 2005 Korte & Partner