

Artikel in der

## Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 17.09.2004

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

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

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

### Großzügige Handhabung

Immobilien: Nutzungsüberlassung kann später geändert werden

---

Eine Woche vor Weihnachten zeigte sich Ende 2003 der Bundesfinanzhof sehr steuerzahlerfreundlich. Es ging in dem Streitfall um die Frage, ob grundsätzlich Verträge im Rahmen von Grundstücksübertragungen im späteren Zeitraum noch geändert werden können.

Die Eltern hatten ihr Zweifamilienhaus auf den Sohn übertragen und dabei eine unentgeltliche Nutzungsüberlassung vereinbart. Nach einigen Jahren verzichteten die Eltern auf dieses unentgeltliche Nutzungsrecht und schlossen mit dem Sohn einen entgeltlichen Mietvertrag ab. Mit dieser Gestaltung wollte letztlich der Sohn erreichen, dass sich Werbungskostenüberschüsse aus der Vermietung bei ihm steuermindernd auswirken würden. Diese Änderung des Vertragsverhältnisses geschah schon circa 2 1/2 Jahre nach der Grundstücksübertragung. Hier meinten die obersten deutschen Finanzrichter: „Ersetzen die Vertragspartner eine bisher gewährte unentgeltliche Nutzungsüberlassung durch eine entgeltliche, so stellen sie eine Rechtslage her, die sie bereits beim Eigentumsübergang hätten herstellen können und deren Herstellung zu einem späteren Zeitpunkt nicht anders beurteilt werden kann.“

Wahrlich eine sehr erstaunlich großzügige Handhabung durch die obersten Steuerrichter. Denn die Eltern gaben ja die günstige Rechtsposition, dass sie also eine unentgeltliche Nutzungsüberlassung beanspruchen konnten, auf und vereinbarten nunmehr ein Mietentgelt für die Wohnung. Die obersten Finanzrichter akzeptierten aber diese Änderung. Dieses führte natürlich dazu, dass der Sohn nach 2 1/2 Jahren hier seine Steuervergünstigungen voll wirksam geltend machen konnte, indem er jetzt die Werbungskostenüberschüsse als Verlust beim Finanzamt anerkannt bekam. Mit Sicherheit gibt es eine Reihe von Fällen, in denen man sich auf dieses sehr günstige Urteil berufen kann. Ansonsten ist dieses Urteil auch eine gute Idee für künftige Gestaltungen. Denn immer dann, wenn man größere Aufwendungen zu tätigen hat, die steuerlich ins Leere gehen, weil keine Mieteinnahmen vorhanden sind, sollte man vorher über eine Vertragsänderung nachdenken und eben auch eine Miete vereinbaren, wenn sich unterm Strich deutliche Werbungskostenüberschüsse ergeben.

Stand 09/2004

Alle Angaben ohne Gewähr  
Copyright © 2005 Korte & Partner