



Einkünfteerzielungsabsicht bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien



BFH überträgt dem Steuerpflichtigen die objektive Beweislast für das Vorliegen der Einkünfteerzielungsabsicht

In ständiger Rechtsprechung hat der Bundesfinanzhof (BFH) judiziert, dass bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit grundsätzlich davon auszugehen sei, dass der Steuerpflichtige beabsichtigt, einen Einnahmen-überschuss aus der Vermietung einer Immobilie zu erwirtschaften (sog.

typisierende Vermutung eines Totalüberschusses). [Eine Vermietung ist nach der Rechtsprechung auf Dauer angelegt, wenn sie nach den bei oder vor Beginn der Vermietung ersichtlichen Umständen keiner Befristung unterliegt; dies schließt mehrere aufeinanderfolgende Mietverträge nicht aus]. Es ist also grundsätzlich ohne weitere Prüfung vom Vorliegen der Einkünfteerzielungsabsicht auszugehen. Werden somit auch über einen längeren Zeitraum Werbungskostenüberschüsse aus der Vermietung erzielt, sind diese gleichwohl vom Finanzamt anzuerkennen und mit anderen positiven Einkünften verrechenbar.

Diese Grundsätze gelten allerdings nur für die Vermietung von Wohnimmobilien, nicht indes für die Vermietung von Gewerbeobjekten, so der BFH in einem aktuellen Urteil (Az. IX R 49/09).

Der BFH hat entschieden, dass den Steuerpflichtigen im Zweifel die objektive Beweislast (Feststellungslast) für das Vorliegen der Einkünfteerzielungsabsicht treffe. Bei Gewerbeimmobilien habe der Steuerpflichtige darzulegen und nachzuweisen, ob er auf die voraussichtliche Dauer der Nutzung der Immobilie beabsichtigt, einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen.

Im Streitfall erwarb ein Steuerpflichtiger eine altes, renovierungsbedürftiges in einem Mischgebiet gelegenes Gewerbegebäude und erwirtschaftete seit Erwerb über einen Zeitraum von 12 Jahren bei jeweils nur sehr geringen Mieteinnahmen in jedem Jahr erhebliche Werbungskostenüberschüsse. Das Gebäude wies während des gesamten Zeitraumes einen erheblichen Leerstand auf, die Vermietungsbemühungen (Beauftragung von Maklern, Schalten von Zeitungsinseraten) waren vergeblich. Das beklagte Finanzamt erkannte die geltend gemachten Verluste aus der Vermietung des Gewerbegebäudes für die Jahre 1996 bis 2001 an, ab 2002 versagte es deren Anerkennung wegen fehlender Einkünfteerzielungsabsicht. Die Klage vor dem Finanzgericht blieb ohne Erfolg. Der BFH folgte im Ergebnis der Rechtsauffassung der Vorinstanz und führt in seinem Urteil zur Begründung aus, dass, wenn sich aufgrund bislang vergeblicher Vermietungsbemühungen zeige, dass für das Objekt, so wie es baulich gestaltet ist, kein Markt besteht und die Immobilie deshalb nicht vermietbar ist, der Steuerpflichtige - will er seine fortbestehende Vermietungsabsicht belegen - zielgerichtet darauf hinwirken muss, unter Umständen auch durch bauliche Umgestaltungen, um einen vermietbaren Zustand des Objekts zu erreichen.

Als Quintessenz dieses Urteils für die Praxis bleibt festzuhalten, dass bereits beim Erwerb von Gewerbeimmobilien die Marktgängigkeit des Objekts in Anbetracht seines Zustands, seiner Belegenheit und der wirtschaftlichen Situation in der Region bei der Prüfung der Einkünfteerzielungsabsicht eine wesentliche Rolle spielt. Steuerpflichtige werden anhand geeigneter Unterlagen und konkreter tatsächlicher Maßnahmen dem Finanzamt nachweisen müssen, dass sie sowohl im Falle von anfänglichen als auch später eintretenden und länger anhaltenden Vermietungsverlusten sich hinreichend ernsthaft und nachhaltig um die Vermietbarkeit des Objektes bemühen.

Falls Sie nähere Informationen wünschen, wenden Sie sich bitte jederzeit gern an uns!

Ihre Ansprechpartner:

Berlin

Dipl. - Kfm. Stefan Schönwolff
Steuerberater
Telefon: 030 / 810 302 -81
schoenwolff@dextra-fs.de

Hamburg

Dipl. - Kfm. Volkhardt Felst
Steuerberater
Telefon: 040 / 411 60 69 - 0
felst@dextra-fs.de

