

Online-Nachricht vom 16.11.2023 09:02

Einkommensteuer | Keine Steuerersparnis durch die Vermietung von Luxusimmobilien (BFH)

Bei der Vermietung eines Objekts mit einer Wohnfläche von mehr als 250 qm besteht eine Ausnahme von der typisierten Annahme der Einkünfteerzielungsabsicht bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit, die Anlass zu deren Überprüfung mittels einer Totalüberschussprognose gibt (BFH, Urteil v. 20.6.2023 - IX R 17/21; veröffentlicht am 16.11.2023).

Sachverhalt: Streitig ist, inwieweit eine Totalüberschussprognose bei der Vermietung von Immobilien mit **jeweils mehr als 250 qm** zum Nachweis einer Einkünfteerzielungsabsicht angezeigt ist.

Die zusammen zur Einkommensteuer veranlagten Kläger vermieteten in den Streitjahren 2011 bis 2014 drei Villengebäude an deren Kinder und dessen Ehepartner. Durch die Vermietung entstanden den Steuerpflichtigen jährliche Verluste zwischen 172.000 € und 216.000 €. Diese Verluste verrechneten sie mit ihren übrigen Einkünften.

In der Folge einer bei den Klägern durchgeführten Außenprüfung versagte das FA die Werbungskostenüberschüsse.

Der BFH hat die Verrechnung der Verluste mit den übrigen Einkünften nicht zugelassen:

- Wird eine Immobilie mit einer Wohnfläche von mehr als 250 qm vermietet, muss der Steuerpflichtige nachweisen, dass die Vermietung mit der Absicht erfolgt, einen finanziellen Überschuss zu erzielen. Kann er diesen Nachweis nicht führen, weil er über einen längeren Zeitraum Verluste erwirtschaftet, handelt es sich bei der Vermietungstätigkeit um eine steuerlich nicht beachtliche sog. Liebhaberei. Im Fall einer Liebhaberei sind aus dieser Tätigkeit stammende Verluste nicht mit anderen positiven Einkünften verrechenbar.
- Der BFH bestätigt mit dieser Entscheidung seine bisherige Rechtsprechung, wonach bei der Vermietung von aufwendig gestalteten oder ausgestatteten Objekten (z.B. Größe von mehr als 250 qm Wohnfläche; Schwimmbad) nicht automatisch von einer steuerbaren Tätigkeit auszugehen ist (vgl. z.B. BFH, Urteil v. 6.10.2004 - IX R 30/03).
- Denn insoweit handelt es sich um Objekte, bei denen die Marktmiete den besonderen Wohnwert nicht angemessen widerspiegelt und die sich aufgrund der mit ihnen verbundenen Kosten oftmals auch nicht kostendeckend vermieten lassen. Daher ist bei diesen Objekten anlässlich der steuerlichen Erfassung der Einkünfte regelmäßig nachzuweisen, dass über einen 30-jährigen Prognosezeitraum ein positives Ergebnis erwirtschaftet werden kann.

Anmerkung von Dr. Nils Trossen, Richter im IX. Senat des BFH:

Der BFH bestätigt mit der Entscheidung seine bisherige Rechtsprechung (vgl. u.a. BFH, Urteil v. 6.10.2004 - IX R 30/03), wonach bei der Vermietung eines Objekts mit einer **Wohnfläche von mehr als 250qm** das Vorliegen der Überschusserzielungsabsicht stets nachzuweisen ist. Denn Objekte mit einer solchen Größe werden üblicherweise nicht vermietet. Die Vermutung, dass eine vollentgeltliche Vermietung mit Überschusserzielungsabsicht erfolgt, gilt daher nicht.

Dies hat sich in der Folge der Schaffung des § 21 Abs. 2 Satz 2 EStG nicht geändert, wonach bei der auf Dauer angelegten Vermietung einer Immobilie zu mehr als 66% der Marktmiete die Vermietung als entgeltlich gilt und die Überschusserzielungsabsicht damit gesetzlich fingiert

wird. Ein Abstellen auf die Grenze des § 21 Abs. 2 Satz 2 EStG ist bei derartigen Objekten auch regelmäßig kam möglich, da sich eine **Marktmiete nicht ermitteln** lässt. Objekte derartiger Größe werden im Regelfall nicht von den Spannen des jeweiligen örtlichen Mietspiegels erfasst. Auch Immobiliensachverständige tun sich schwer, für solche Objekte eine passende Marktmiete zu ermitteln, da in den betroffenen Kommunen keine ausreichende Zahl an Vermietungsobjekten vorhanden ist, um entsprechende Vergleichswerte zu erheben. Darüber hinaus ist es oft auch kaum möglich, derartige Objekte kostendeckend zu vermieten, da die Immobilien nicht als Renditeobjekt errichtet worden sind und eine zu erzielende Miete daher oft nicht einmal zur Kostendeckung ausreicht.

Aus Vermietersicht werden Objekte mit dieser Größe in der Praxis auch fast immer mit privater Mitmotivation vermietet. Entweder werden die Objekte - wie im Streitfall - an nahe Angehörige überlassen oder es ist für einen späteren Zeitraum eine Eigennutzung geplant. Ein wirtschaftlich denkender Vermieter ist eher geneigt, ein solches Objekt in kleinere Wohnungen aufzuteilen, da sich für diese regelmäßig eine höhere Miete erzielen lässt. Für die Beratungspraxis bedeutet dies, dass Mandanten über die steuerlichen Risiken einer solchen Vermietung aufzuklären sind und im Fall der Geltendmachung von Verlusten die Überschusserzielungsabsicht anhand einer Totalüberschussprognose nach Maßgabe des BMF-Schreibens v. 8.10.2004 - IV C 3 - S 2253 - 91/04 konkret nachzuweisen ist.

Quelle: BFH, Urteil v. 20.6.2023 - IX R 17/21; NWB Datenbank; BFH-Pressemitteilung Nr. 44/2023 v. 16.11.2023 (JT)

Fundstelle(n):
NWB OAAAJ-52531