

Einkommensteuer | Erstellung einer Totalüberschussprognose bei der Vermietung von Objekten mit mehr als 250 qm Wohnfläche

Kernaussage des BFH:

Mit Urteil v. 20.6.2023 entschied der BFH, werde ein Objekt mit einer Wohnfläche von mehr als 250 qm vermietet, könne nicht typisierend unterstellt werden, dies geschehe in der Absicht der Einkünfteerzielung. Vielmehr sei die Überschusserzielungsabsicht mittels einer Totalüberschussprognose zu überprüfen. Diese sei über einen Prognosezeitraum von 30 Jahren aus der Sicht ex ante auf den Schluss des jeweils streitigen Veranlagungszeitraums aufzustellen.

Einordnung:

Bei der (vollentgeltlichen) Vermietung von Objekten zu Wohnzwecken ist zwar grundsätzlich und typisierend davon auszugehen, dass dies in der Absicht geschieht, einen Einnahmenüberschuss zu erwirtschaften, auch wenn sich über längere Zeiträume Werbungskostenüberschüsse ergeben. Dies gilt aber nur mit Bezug auf Wohnungen, die üblicherweise vermietet werden. Schon nach der bisherigen Rechtsprechung ist die Vermietung einer aufwendig gestalteten oder ausgestatteten Wohnung von der unterstellten Annahme des Handelns in Einkünfteerzielungsabsicht ausgenommen, vgl. BFH-Urteil v. 6.10.2004 - IX R 30/03, BStBl 2005 II S. 386, NWB VAAAB-42221. Der BFH arbeitet heraus, dass eine aufwendig gestaltete oder ausgestattete Wohnung u. a. dann anzunehmen sei, wenn das Objekt eine Wohnfläche von mehr als 250 qm aufweise. Dem steht auch nicht die Regelung des § 21 Abs. 2 Satz 2 EStG entgegen, wonach die Wohnungsvermietung als entgeltlich gilt, wenn das Entgelt bei einer auf Dauer angelegten Wohnungsvermietung mindestens 66 % der ortsüblichen Miete beträgt. Daraus ergibt sich nach Sicht des IX. Senats des BFH nicht, dass über eine verbilligte Vermietung hinaus eine Totalüberschussprognose auch in anderen Ausnahmekonstellationen – wie jener eines aufwendig gestalteten Gebäudes – entfallen sollte (Rz. 24 der Entscheidungsgründe).

Sachverhalt:

Eheleute vermieteten in den Streitjahren 2011 bis 2014 drei Einfamilienhäuser, deren Anschaffung sie in vollem Umfang fremdfinanziert hatten. Mieter waren jeweils ihre Kinder mit deren Ehegatten. Die Wohnfläche der Objekte betrug zwischen 290,5 qm und 331 qm. Aus der Vermietung erlitten die Eheleute in den Streitjahren Werbungskostenüberschüsse zwischen 172.728 € und 216.785 €. Der Wiedergabe des Sachverhalts ist des Weiteren zu entnehmen, dass nach Ablauf der Streitjahre – in den Jahren 2017 und 2019 – einerseits die Mietzinsen reduziert und andererseits die vereinbarte Kaltmiete heraufgesetzt wurde (Letztere in einem Umfang zwischen 7,5 % und 25 %).

Nach einer steuerlichen Außenprüfung versagte das Finanzamt die steuerliche Berücksichtigung der Verluste und erfuhr damit Bestätigung durch das in erster Instanz entscheidende FG Baden-Württemberg mit Urteil v. 22.1.2021 - 5 K 1938/19. Der BFH hielt zwar die Revision der Kläger für begründet, entschied aber, das Finanzgericht habe im Ergebnis zutreffend eine Überprüfung der Einkünfteerzielungsabsicht für erforderlich gehalten, diese genüge jedoch nicht in vollem Umfang den dafür durch die Rechtsprechung aufgestellten Maßstäben. Vor diesem Hintergrund hob er die

Hilbertz, Einkünfteerzielungsabsicht bei Vermietung und Verpachtung, Grundlagen, NWB FAAAAE-40149

Vorentscheidung auf und wies die Sache an das Finanzgericht zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung zurück.

Anmerkung:

Das Urteil bedingt in der Praxis eine weitere Zunahme an Komplexität, da bislang unterstellt werden konnte, bei einer auf Dauer angelegten Überlassung zu Wohnzwecken sei die Einkünfteerzielungsabsicht allein zu prüfen, wenn die Miethöhe mindestens 50 %, aber weniger als 66 % der Marktmiete betrage. Werde der zuletzt genannte Schwellenwert aber überschritten, sei sowohl die Einkünfteerzielungsabsicht zu unterstellen als auch der ungekürzte Werbungskostenabzug zu gewähren, so z. B. Kulosa in L. Schmidt, EStG, 42. Aufl. 2023, § 21 Rz. 158; so auch ausdrücklich für die Regelung ab dem Veranlagungszeitraum 2012 Eggers in Korn, EStG, § 21 Rz. 133.2 (September 2013); (VorsRiaBFH a. D.) Heuermann, DStR 2011 S. 2082, 2084 („Wenn nun im Bereich oberhalb von 65 % [also mindestens 66 % und mehr] der ortsüblichen Marktmiete ein vollentgeltliches Geschäft anzunehmen ist, so ist die Rechtsfolge nach der ständigen Rechtsprechung determiniert durch eine weitere gesetzliche Typisierung: Denn bei einer auf Dauer angelegten Wohnraumvermietung [...] ist ohne weitere Prüfung von der Einkünfteerzielungsabsicht auszugehen. Eine Totalüberschussprognose entfällt.“).

Die damit einhergehende Reduzierung von Komplexität tritt nach der Besprechungsentscheidung nunmehr nicht vollumfassend ein. Zur Ausnahme der Vermietung aufwendig gestalteter oder ausgestatteter Wohnungen von der angenommenen Einkünfteerzielungsabsicht rekurriert der BFH auf eine längst vergangene gesetzliche Regelung, nämlich den Ansatz des Nutzungswerts der Wohnung im eigenen Haus im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach der bis zum 31.12.1999 gültigen Fassung von § 21 Abs. 2 Satz 1 EStG. Danach war der Nutzungswert der Wohnung im eigenen Haus anhand der Kostenmiete zu ermitteln, wenn sich in dem Wohnhaus eine Unterflurschwimmhalle befand oder die Wohnung eine privat genutzte Wohnfläche von mehr als 250 qm aufwies, vgl. BFH-Urteil v. 22.10.1993 - IX R 35/92, BStBl 1995 II S. 98 (NWB XAAAA-95450). In Anbetracht der gesetzlichen Typisierung hätte es nach meinem Dafürhalten eines Rückgriffs auf diese Regelungslage und die dazu ergangene Rechtsprechung nicht bedurft.

Ist eine Totalüberschussprognose aufzustellen, so gilt dafür nach den Urteilsgrundsätzen das Folgende:

(a) Der Prognosezeitraum beträgt 30 Jahre und beginnt mit dem Erwerb oder der Herstellung des für die Prognoseentscheidung maßgebenden Objekts (so ist das Objekt I im Streitfall am 13.12.2005 erworben worden, so dass sich der Prognosezeitraum bis zum Ende des Jahres 2034 erstreckt).

(b) Die Totalüberschussprognose ist zum Schluss des jeweiligen Veranlagungszeitraums aufzustellen. Dabei ist es nicht zu beanstanden, wenn die Überprüfung der Einkünfteerzielungsabsicht für mehrere Veranlagungszeiträume nur aufgrund einer einzigen Totalüberschussprognose für alle Zeiträume überprüft wird. Dies gilt jedoch nur, wenn innerhalb der streitigen Veranlagungszeiträume keine Änderung der für die Totalüberschussprognose relevanten Umstände eingetreten ist.

(c) Da die Totalüberschussprognose ex ante aufzustellen ist, sind zukünftig eintretende Faktoren in die Beurteilung nur einzubeziehen, wenn sie bei objektiver Betrachtung vorhersehbar waren (Rz. 33 der Entscheidungsgründe). Dies problematisiert der BFH im Streitfall im Hinblick auf die nach den Streitjahren erfolgten Mieterhöhungen sowie Zinsanpassungen. Letztere sind m. E. zu berücksichtigen, wenn sie von vornherein vereinbart sind oder das Darlehen in-

Zantopp, Immobilien:
Besteuerung, Grundlagen, NWB
QAAAE-56332

S. 3171

nerhalb des Prognosezeitraums planmäßig ausläuft. Auch Erhöhungen der Gebäudeabschreibungen können zu berücksichtigen sein (Rz. 34 der Entscheidungsgründe).

[Steuerberater Dr. Martin Strahl, Mitherausgeber der NWB und Partner der c•k•s•s Carlé • Korn • Stahl • Strahl Partnerschaftsgesellschaft mbB in Köln]

▶ BFH, Urteil v. 20.6.2023 - IX R 17/21, NWB HAAAJ-52529

Fundstelle(n):
NWB QAAAJ-52993