

Einkunftserzielungsabsicht: Gesamtüberschuss bei befristeter Vermietung

Wird eine Wohnung durch einen befristeten Mietvertrag ohne Verlängerungsklausel vermietet und ist ein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten in dieser Zeit unmöglich zu erzielen, dann ist keine Einkunftserzielungsabsicht anzunehmen. Werbungskostenüberschüsse im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung können dann nicht berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Fall hatte ein Ehepaar mit seinem Sohn einen befristeten Mietvertrag abgeschlossen. Die Wohnung sollte im Anschluss an das Mietverhältnis eigengenutzt werden. Der Mietvertrag hielt nicht dem Fremdvergleich stand, insbesondere war durch die befristete Vermietung kein Gesamtüberschuss zu erwarten.

Das Finanzgericht Baden-Württemberg hatte entschieden, dass bei einer auf Dauer angelegten Vermietung grundsätzlich davon auszugehen ist, dass der Steuerpflichtige beabsichtige, einen Überschuss zu erwirtschaften. Die Einkunftserzielungsabsicht ergebe sich aber nicht bei einem von vornherein befristeten Mietverhältnis, das keinen Gesamtüberschuss erwarten lässt (FG Baden-Württemberg, Urteil vom 25.7.2003, Az. 12 K 41/98). Gegen das Urteil wurde Revision beim Bundesfinanzhof (Az. IX R 1/04) eingelegt.

Auch die Finanzverwaltung vertritt den Grundsatz, dass nur bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit ohne weitere Prüfung vom Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht auszugehen ist, sofern keine besonderen Indizien für eine private, nicht mit der Erzielung von Einkünften zusammenhängende Veranlassung sprechen (Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 8.10.2004, Az. IV C 3 - S 2253 - 91/04).