

## Vermietungsverluste: Anerkennung trotz Zeitmietvertrag

Allein der Abschluss eines Mietvertrags auf eine bestimmte Zeit und ohne so genannte Verlängerungsklausel rechtfertigt nicht den Schluss, dass die Vermietungstätigkeit nicht auf Dauer ausgerichtet ist. Die für den Werbungskosten- oder Verlustabzug erforderliche Einkünfteerzielungsabsicht kann nur in Ausnahmefällen verneint werden.

Eine Vermietungstätigkeit ist auf Dauer angelegt, wenn sie nach den bei Beginn der Vermietung ersichtlichen Umständen keiner Befristung unterliegt. Sie kann aber auch dann auf Dauer angelegt sein, wenn zum Beispiel der ursprünglich befristete Vertrag verlängert oder mehrere Zeitmietverträge hintereinander abgeschlossen werden sollen. Um die Einkünfteerzielungsabsicht zu verneinen, müssen dementsprechend weitere Umstände hinzutreten, die diesen Schluss zulassen. Im Einzelnen gilt:

- Für eine auf Dauer angelegte Vermietungstätigkeit spricht vor allem, dass der Steuerpflichtige seine Wohnung nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit tatsächlich wiederum vermietet oder einen befristeten Vertrag verlängert.
- Gegen die Einkünfteerzielungsabsicht spricht zum Beispiel der Umstand, dass bereits im Mietvertrag die Befristung mit einer ausdrücklich erklärten Selbstnutzungs- oder Verkaufsabsicht verknüpft wird.
- Weitere Beweisanzeichen, die gegen eine Dauervermietungsabsicht sprechen, sind: Beteiligung an einem Mietkaufmodell mit festgelegter Verkaufsverpflichtung, Verkauf oder Selbstnutzung innerhalb von fünf Jahren nach Anschaffung oder Herstellung, Abschluss einer kurzfristigen Finanzierung, Suche eines Käufers kurze Zeit nach Anschaffung oder Herstellung des Mietobjekts, Kündigung des Mietverhältnisses kurze Zeit nach Anschaffung der Mietimmobilie.
- Unschädlich ist es, wenn der ursprüngliche Entschluss zur Dauervermietung später auf Grund eines nachweislich neu gefassten Entschlusses ersetzt und das Grundstück veräußert oder selbst genutzt wird. Der Steuerpflichtige kann gegen die Dauervermietung sprechende Beweisanzeichen erschüttern oder schlüssig darlegen, dass er den Entschluss zur Veräußerung oder Selbstnutzung erst nachträglich gefasst hat.

Zu beachten ist, dass der Verkauf einer Immobilie innerhalb von fünf Jahren außerdem die Gefahr birgt, dass die Immobilie Zählobjekt im Sinne eines gewerblichen Grundstückshandels wird. Der enge zeitliche Zusammenhang zwingt geradezu dazu, von Anfang an eine (bedingte) Veräußerungsabsicht anzunehmen, die in einem solchen Fall grundsätzlich nicht mehr entkräftet werden kann.

**Hinweis:** Im Mietvertrag sollten unbedingt Formulierungen vermieden werden, die eine Befristung enthalten, eine sich an das Mietverhältnis anschließende Selbstnutzung mit anführen oder gar auf einen geplanten Verkauf der Immobilie hindeuten. Bei der Vermietung an Angehörige sollte zudem darauf geachtet werden, dass die Vereinbarungen einem Fremdvergleich standhalten (BFH-Urteil vom 14.12.2004, Az. IX R 1/04; BMF-Schreiben vom 8.10.2004, Az. IV C 3 - S 2253 - 91/04).