

## Steuertipp für Vermieter: Einkünfteerzielungsabsicht bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit: Kein Überschuss – besteht Liebhaberei?

Die Abziehbarkeit von Werbungskosten bei vermieteten Objekten gerät beim Finanzamt in Zweifel, wenn auf Dauer keine Überschüsse erzielt werden und wenn sich durch eine „Totalüberschußprognose“ eine Einkünfteerzielungsabsicht nicht herleiten lässt. Das bedeutet, dass aufgrund der Vermietertätigkeit keine Einkünfte und folglich auch keine Verluste anerkannt würden, die mit anderen Einkünften verrechnet und sich folglich steuermindernd auswirken. Es wird „Liebhaberei“ unterstellt.

Was bedeutet „Totalüberschußprognose“?

Zunächst mal geht der Fiskus davon aus, dass bei einer auf Dauer angelegten – auf Wohnimmobilien bezogenen Vermietungstätigkeit – das Vorliegen einer Einkünfteerzielungsabsicht besteht. Dabei wird in der Steuererklärung des Vermieters die Grundmiete und die umgelegten Betriebskosten als Einnahmen und die ausgegebenen Kosten für den Betrieb der Immobilie sowie die Kosten für Instandsetzung, Erhaltung und Modernisierung wie auch die Kosten der Finanzierung derselben, als auch die Abschreibung (AFA) als Werbungskosten gegengerechnet. Erzielt der Vermieter über mehrere Kalenderjahre keinen Überschuss, verlangt das Finanzamt eine Prognose des sich entwickelnden Verlustes bzw. Überschusses.

Die Grundsätze, nach denen eine Totalüberschussprognose durchzuführen ist, wurden vom BFH im Jahr 2001 (Urteil v. 6.11.2001, IX R 97/00, BStBl II 2002, 726) zwar für Ferienwohnungen konzipiert, werden aber auch in anderen Fällen zu Rate gezogen. Eine vom Finanzamt geforderte und vom Steuerpflichtigen durchzuführende Totalüberschussprognose – Feststellungslast – ist auf einen typisierten Zeitraum von 30 Jahren zu beziehen und schlüsselt die in dieser Zeitspanne voraussichtlich erzielbaren steuerpflichtigen Einnahmen und die anfallenden Werbungskosten auf.

Falls der Steuerpflichtige nicht aussagefähig über die objektiven Umstände der zukünftigen Entwicklung ist, sind die zu erwartenden Überschüsse anhand des Durchschnitts der in der Vergangenheit in einem bestimmten Zeitraum (i. d. R. in den letzten 5 Veranlagungszeiträumen) angefallenen Einnahmen und Werbungskosten zu schätzen. Künftig anfallende Instandhaltungsaufwendungen können in die Schätzung einbezogen werden. Wegen Unsicherheiten bei einer Prognose über einen Zeitraum von bis zu 30 Jahren, kann auf die Gesamtsumme der geschätzten Einnahmen ein Sicherheitszuschlag von 10 % und auf die Gesamtsumme der geschätzten Ausgaben ein Sicherheitsabschlag von 10 % vorgenommen werden.

**Praxistipp:** Vermietungen weit unter dem Mietpreisspiegel (i. d. R. unter 66%) – wie unter Verwandten manchmal anzutreffen – oder auch Ferienwohnungen selbst genutzt bzw. Dritten zeitlich befristet unentgeltlich überlassen, können durchaus die Einkünfteerzielungsabsicht auf Dauer unterlaufen.

Wir freuen uns, Sie auch zur persönlichen Beratung in unseren Büros mit Terminvereinbarung treffen zu können.

Dipl.- Kfm.

**Gerhard Güllich GmbH**

Steuerberatungsgesellschaft

Kanzlei Hilpoltstein

Bürozeiten:

Mo.-Do. 7:30-16:30

Fr. 7:30-12:30

Dipl.- Kfm.

**Gerhard Güllich**

Steuerberater

Kanzlei Erlangen

Kontakt:

Dipl.-Kfm. Gerhard Güllich GmbH  
Steuerberatungsgesellschaft

Ohmstraße 9

91161 Hilpoltstein

Tel. 09174 / 47 96 – 0

Fax 09174 / 47 96 50

[guellich.info](http://guellich.info) Email: [hip@guellich.info](mailto:hip@guellich.info)



**Jetzt DIGITAL mit  
unseren  
Steuerkanzleien  
abwickeln.**

Dipl.-Kfm. Gerhard Güllich  
Steuerberater

Äußere Brucker Straße 51

91052 Erlangen

Tel. 09131 / 80 83 – 0

Fax 09131 / 80 83 33

[guellich.info](http://guellich.info) Email: [er@guellich.info](mailto:er@guellich.info)

