

Objektbezogene Prüfung von Mieteinkünften

Von einer Einkünfteerzielungsabsicht ist grundsätzlich immer dann auszugehen, wenn eine auf Dauer angelegte Vermietungstätigkeit vorliegt. Werbungskostenüberschüsse sind dann als steuermindernd zu berücksichtigen. Die Annahme einer Einkünfteerzielungsabsicht gilt aber grundsätzlich nur für das bebaute Grundstück, wenn es zusammen mit einem unbebauten Grundstück vermietet ist.

Die Steuerkanzlei Alexander Hill macht in diesem Zusammenhang auf ein entsprechendes Urteil aufmerksam:

Zwei nebeneinander liegende Grundstücke wurden auf Kredit erworben. Eines dieser Grundstücke war mit einem Einfamilienhaus bebaut, das andere stand leer. Beide Objekte wurden einem Mieter zu einer Gesamtmiete überlassen. Etwa nach zehn Jahren baute der Vermieter ein

Mehrfamilienhaus auf dem unbebauten Grundstück.

Die Richter waren der Auffassung, dass die Finanzierungskosten für den unbebauten Teil keine Werbungskosten darstellen. Die objektbezogene Beurteilung von Mieteinkünften gilt auch, wenn mehrere Immobilien zusammen vermietet werden. Eine auf Dauer angelegte Vermietung und einer damit verbundenen Einkünfteerzielungsabsicht ist da-

bei nur für das Einfamilienhaus mit dem dazugehörigen Grundstück gegeben.

Der Bundesgerichtshof unterstellt bei einer Verpachtung von unbebautem Grundbesitz ohne positive Überschussprognose keine Einkünfteerzielungsabsicht.

(info@hillsteuerberater.de, www.hillsteuerberater.de)