

Steuertipp

BAUERNSCHLAU DAS FINANZAMT ÜBERTÖLPELN?

Unternehmer Müller baute 2012 ein fremdfinanziertes Eigenheim, das er auf zwei Jahre vermietete. Anschließend zog er mit seiner Familie selbst ein. Den Eigenbedarf hatte er schon im Mietvertrag angekündigt. Müller wollte durch die Vermietung die hohen Schuldzinsen innerhalb der ersten Jahre steuerlich geltend machen.

Pech für ihn: Das Finanzamt erkannte keine Einkünfteerzielungsabsicht an. Müller konnte daher keine Verluste aus Vermietung und Verpachtung ansetzen. Dasselbe wäre ihm übrigens auch passiert, wenn er das Haus innerhalb der ersten fünf Jahre nach Fertigstellung verkauft hätte. Sowohl der Zeitmietvertrag als auch der Verkauf nach kurzer Zeit sprechen für das Finanzamt gegen eine auf Dauer angelegte Vermietungstätigkeit. Deshalb wird geprüft, ob in diesem abgekürzten Prognosezeitraum ein Totalüberschuss erzielt werden kann. Ist das Ergebnis negativ, können keine Verluste aus Vermietung und Verpachtung geltend gemacht werden. Bei einer auf Dauer angelegten Vermietung erstreckt sich der Prognosezeitraum dagegen über 30 Jahre, in denen ein Totalgewinn erzielt werden muss. Ein Vermietungsverhältnis ist zum Beispiel auf Dauer angelegt, wenn der Mietvertrag unbefristet ist. Die Finanzämter sind auch misstrauisch,



Joachim Schramm ist Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Vorsitzender der Steuerpolitischen Kommission von „Die Familienunternehmer“, Berlin.

wenn ein kurzfristiger Verkauf mit einer Änderung der Lebensumstände wie finanziellen Schwierigkeiten begründet wird. Wie üblich gibt es bei diesem Thema zahlreiche Ausnahmen und Sonderregelungen, zum Beispiel für die Vermietung von Luxuswohnungen oder Baudenkmalen. Bei Mietkaufmodellen oder bei Erwerb mit Rückkaufgarantie durch den Bauträger kann die Fünf-Jahres-Frist sogar ausgedehnt werden. Auf jeden Fall empfiehlt es sich, innerhalb der ersten fünf Jahre nach Erwerb der Immobilie keine Anhaltspunkte dafür zu setzen, dass die Vermietungstätigkeit nur vorübergehender Natur ist. Die Handhabung des Themas ist eine weitere Verschärfung in Fortführung der bereits bisher steuerlich nicht anerkannten Überkreuzvermietung. Deshalb ist es empfehlenswert, sich zu informieren, bevor vollendete Tatsachen geschaffen werden.

► WWW.SCHRAMM-UND-PARTNER.DE