

Breit aufstellen

Fonds-Brief direkt

Aktuelle Informationen zu geschlossenen Fonds und anderen Kapitalanlagen

Ausgabe: 26. November 2015 · www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Steuerrecht

- > Vermietungsabsicht bei einem Ferienhaus auf Mallorca

Finanz- und Abgaberecht

- > Einkommensteuer – Zur Verfassungsmäßigkeit des individuellen Werbungskostenausschlusses für Kapitaleinkünfte ab 2009

Steuerrecht

- > Vermietungsabsicht bei einem Ferienhaus auf Mallorca

Von **Volker Böckermann**, Rödl & Partner Hamburg

In seinem jüngst veröffentlichten Urteil vom 29. Juni 2015 (Az. 7-K-2102/13) hat sich das Finanzgericht München mit der Überprüfung einer Vermietungsabsicht bei einem auf Mallorca liegenden Ferienhaus befasst.

Die in Deutschland ansässige Klägerin hat im Jahr 2003 ein unbebautes Grundstück auf Mallorca erworben und dieses durch einen Generalunternehmer mit einem Einfamilienhaus (EFH) bebauen lassen. Eine Fertigstellung sei für das Jahr 2004 vereinbart worden, tatsächlich allerdings erst in 2006 erfolgt. Anschließend sei eine langfristige Vermietung an bis zu acht erwachsenen Personen vorgesehen.

Aufgrund der geänderten Rechtsprechung zu Mietverlusten im EU-Ausland beehrte die Klägerin im Rahmen der Überschussermittlung für die Jahre 2004 und 2006

bis 2010 die Berücksichtigung von Schuldzinsen und AfA als Werbungskosten in einem erheblichen Umfang.

Mieteinnahmen wurden erstmals im Jahr 2007 erklärt. Sowohl in 2007 als auch in den folgenden Jahren konnten nur geringe Mieteinnahmen erzielt werden. Eine Vermietung des Objektes sei laut Aussage der Klägerin erst im Jahr 2007 mit dem Anschluss an das Stromnetz möglich gewesen.

Das zuständige Finanzamt erkannte die geltend gemachten Verluste zunächst an und erließ hinsichtlich der Überschusserzielungsabsicht vorläufige Einkommensteuerbescheide. Im Veranlagungsjahr 2010 kam das Finanzamt schließlich zu der Erkenntnis, dass sämtliche geltend gemachten Verluste aufgrund der fehlenden Überschusserzielungsabsicht nicht anzuerkennen seien. Entsprechend erließ es für die Streitjahre Änderungsbescheide ohne Berücksichtigung der Verluste aus Vermietung und Verpachtung.

Das gegen die Änderungsbescheide gerichtete Einspruchsverfahren blieb ohne Erfolg, da die Einsprüche als unbegründet zurückgewiesen wurden.

Hiergegen richtete sich die Klage beim Finanzgericht München. Die Klägerin beehrte weiterhin den Abzug der erheblichen Werbungskosten. Die Versagung des Werbungskostenabzugs sei zu Unrecht erfolgt. Der beauftragte, inzwischen insolvente, Generalunternehmer habe das Haus mit größeren Baumängeln hinterlassen. Insbesondere hätten weder die sanitären Anlagen noch der Stromanschluss funktioniert. Der Stromanschluss erfolgte in 2007, so dass das EFH erst seit diesem Zeitpunkt zur Vermietung hätte angeboten werden können. Weitere Schäden, wie regelmäßige Stromausfälle, hätten erst in den Jahren 2009/2010 durch einen fremden Elektriker behoben werden können. Schäden durch Schimmelbildung seien erst Ende des Jahres 2011 durch Fremdfirmen beseitigt worden.

Ein im Jahr 2008 eingeschalteter Makler habe trotz vereinbarter Besichtigungstermine keine Vermietungen

vermitteln können. Nach dem Standortwechsel des Maklers sei trotz größter Bemühungen kein renommierter Makler zu finden gewesen. Mietinserate in verschiedensprachigen Zeitungen seien ebenfalls ohne Erfolg geblieben. Einige wenige Mietinteressenten hätten aufgrund der vorhandenen Baumängel das Interesse verloren.

Aufgrund des Leerstandes des EFH habe die Klägerin das Objekt ihren Mandanten unter Wert zur Nutzung überlassen. Ein schriftlicher Mietvertrag sei nicht geschlossen worden. Die Vergütung sei nach dem Kostentragungsprinzip festgesetzt worden.

Erst mit dem Engagement eines neuen Maklers in 2013 habe sie eine angemessene Vermietung des EFH erreichen können.

Nach Auffassung des Finanzgerichtes hat das Finanzamt die Überschusserzielungsabsicht zu Recht versagt und den begehrten Werbungskostenabzug abgelehnt. Insbesondere nach Anschluss an das Stromnetz hätte die Klägerin nicht die erforderlichen und gebotenen Maßnahmen eingeleitet, um eine schnellstmögliche Vermietung zu erreichen. Stattdessen hätte die Klägerin Mietausfälle in beträchtlicher Höhe in Kauf genommen. Auch die erstmalige vergebliche Einschaltung eines Maklers in 2008 und daran anschließend erst wieder in 2013 sprechen laut Auffassung des Senats nicht für eine Vermietungsabsicht.

Beweismittel, wie die Inserate in fremdsprachigen Zeitungen, konnte die Klägerin trotz gerichtlicher Anordnung nicht vorlegen. Die von der Klägerin angesprochenen größeren Baumängel wurden weder durch die verantwortliche Architektin noch durch das Landgericht Palma in dem Prozess gegen den insolventen Generalunternehmer bestätigt. Laut gerichtlicher Gutachten handele es sich lediglich um behebbare punktuelle Schönheitsfehler, welche den Gebrauch des Ferienhauses nicht verhindert haben.

Mit diesem Urteil unterstreicht das Finanzgericht München die bisherige Rechtsauffassung des Bundesfinanzhofs, wonach ein langer Wohnungsleerstand eines Ferienhauses gegen eine Überschusserzielungsabsicht spricht. Insbesondere bei fehlenden Vermietungshindernissen und wie im vorliegenden Fall bei mangelnden Maßnahmen zur Vermietung einer Immobilie kann es zu einer Verneinung der Überschusserzielungsabsicht und damit zum Ausschluss der Verluste aus Vermietung und Verpachtung kommen.

Kontakt für weitere Informationen



Volker Böckermann

Diplom-Volkswirt

Tel.: + 49 (40) 22 92 97 – 517

E-Mail: volker.boeckermann@roedl.com

Finanz- und Abgaberecht

> Einkommensteuer – Zur Verfassungsmäßigkeit des individuellen Werbungskostenausschlusses für Kapitaleinkünfte ab 2009

Von **Christian Honisch**, Rödl & Partner Hamburg

In dem am 2. November 2015 vom Finanzgericht Münster veröffentlichten Urteil (Az. 3 K 1277/11 E vom 30. September 2015) befasste sich das Gericht mit der Verfassungsmäßigkeit des Ausschlusses des individuellen Werbungskostenabzugs in Verbindung mit Kapitalerträgen.

In dem genannten Fall erklärte der Kläger in seiner Einkommensteuererklärung des Streitjahres 2009 Einkünfte aus Kapitalvermögen. Im Rahmen der Überschussermittlung begehrte der Kläger den Abzug der höheren tatsächlichen Werbungskosten und nicht den in § 20 Abs. 9 des Einkommensteuergesetzes 2009 (EStG) geregelten Abzug des Sparer-Pauschbetrags in Höhe von 801 Euro.

Das Finanzamt berücksichtigte bei der Veranlagung des Steuerpflichtigen lediglich den Sparer-Pauschbetrag. Der vom Steuerpflichtigen hiergegen eingelegte Einspruch wurde von dem beklagten Finanzamt abgewiesen.

Im Rahmen des Klageverfahrens begehrte der Steuerpflichtige anschließend die Berücksichtigung der mit den Einnahmen aus Kapitalvermögen im Zusammen-

hang stehenden Werbungskosten unter Verweis auf den Verstoß gegen Art. 3 und Art. 2 Abs. 1 des Grundgesetzes. Weiterhin fehle nach Auffassung des Klägers eine Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH) bzw. des Bundesverfassungsgerichts hinsichtlich des Abzugsverbots.

Das beklagte Finanzamt beantragte eine Abweisung der Klage unter Verweis auf die Verfassungsmäßigkeit des § 20 Abs. 9 EStG.

Nach Auffassung des Finanzgerichts Münster war die Klage zulässig, jedoch nicht begründet, da der mit Einspruch angefochtene Einkommensteuerbescheid rechtmäßig sei und der Kläger nicht in seinen Rechten verletzt wurde.

Das Gericht begründete die Entscheidung mit der Rechtmäßigkeit der in § 20 Abs. 9 EStG genannten Regelung, wonach der Steuerpflichtige im Rahmen der Überschussermittlung lediglich den Sparer-Pauschbetrag von den Einnahmen abziehen kann. In der jüngeren Vergangenheit hat auch der BFH mehrfach die Verfassungsmäßigkeit dieser Regelung bestätigt (beispielsweise in den Urteilen vom 1. Juli 2014

VIII R 53/12, BStBl. II 2014, 975; vom 1. Juli 2014 VIII R 54/12).

Auch eine den Steuerpflichtigen in seinen Rechten einengende Wirkung des Art. 3 und Art. 2 Abs. 1 Grundgesetz konnte das Gericht nicht feststellen. Vielmehr ist es für den Gesetzgeber grundsätzlich möglich und zulässig, eine Typisierung der Werbungskosten in Form des Sparer-Pauschbetrags vorzunehmen, ohne damit gegen die im Einzelfall verbundenen Härten und das Prinzip der Belastungsgleichheit zu verstoßen.

Kontakt für weitere Informationen



Christian Honisch

Diplom-Kaufmann (FH)

Tel.: + 49 (40) 22 92 97 – 545

E-Mail: christian.honisch@roedl.com

Breit aufstellen

„Steuern, Finanzen, Recht – unsere Mandanten haben das Vertrauen zu uns, dass wir Ihre Angelegenheiten mit breit aufgestellten Kompetenzen verfolgen.“

Rödl & Partner

„Jeder Menschenturm beginnt mit einer breit aufgestellten Basis, damit die Castellers an der Spitze einen sicheren Stand haben.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Fonds-Brief direkt, 26. November 2015

Herausgeber: **Rödl Rechtsanwalts- und Steuerberatungsgesellschaft mbH**
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
 Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1021 | www.roedl.de
 fondsbrief-direkt@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:
Frank Dißmann
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Frank Dißmann
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Layout/Satz: **Stephanie Kurz**
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.