

By PwC Deutschland | 01. Juli 2020

# Keine Anerkennung von Vermietungsverlusten bei von vorn herein geplanter unentgeltlicher Übertragung des Mietobjektes an Angehörige

**Das Niedersächsische Finanzgericht hat entschieden, dass Verluste aus der Vermietung einer Immobilie mangels Vorliegen einer Einkünfteerzielungsabsicht auch rückwirkend dann nicht mehr anerkannt werden können, wenn dem Finanzamt nachträglich Umstände bekannt werden, aus denen sich die bereits bei Abschluss des Mietvertrags bestehende Absicht einer späteren unentgeltlichen Übertragung des Vermietungsobjektes an die Mieter ergibt.**

## Sachverhalt

Im zugrunde liegenden Streitfall hatte der Kläger ein Einfamilienhaus, das er kurze Zeit zuvor von seiner Mutter im Wege der vorgenommenen Erbfolge übertragen bekommen hatte, an seinen Sohn und seine Schwiegertochter vermietet. Nach dem auf unbestimmte Zeit geschlossenen Mietvertrag sollte die Mietzeit am Tag des Besitzübergangs auf den Kläger (1. Mai 2013) beginnen.

In der Folgezeit nahm der Kläger zunächst jedoch umfangreiche Umbau- und Erweiterungsarbeiten nach den Wünschen der Mieter vor. Die Mieter beteiligten sich hieran mit einem Kostenbeitrag von 65.000 €.

Der Umzug in das Einfamilienhaus erfolgte anschließend in Etappen bis zum 5. November 2014 (Ummeldung im Melderegister). Mit notariellem Vertrag vom 9. Juli 2015 übertrug der Kläger dann das Mietobjekt – mit Wirkung zum 1. Januar 2016 - im Wege der vorweggenommenen Erbfolge auf seinen Sohn.

Das Finanzamt, das die erheblichen Werbungskostenüberschüsse in den Jahren 2013 bis 2015 (insgesamt über 450.000 €) zunächst anerkannt hatte, erfuhr von dieser unentgeltlichen Übertragung erst im Rahmen der Veranlagungsarbeiten der Steuererklärung 2016. Aufgrund dessen ging das Finanzamt von einer von vorn herein nur begrenzten Mietzeit und einer fehlenden Überschusserzielungsabsicht aus und änderte in der Folge die bestandskräftigen Einkommensteuerbescheide 2013 bis 2015 gemäß § 173 Abs. 1 Nr. 1 Abgabenordnung (AO).

Von den hiergegen gerichteten Einsprüchen wies das Finanzamt zunächst nur den Einspruch gegen den Einkommensteuerbescheid 2015 als unbegründet zurück.

Hiergegen richtete sich die vorliegende Klage. Die Kläger wandten ein, die Übertragung habe auf einem später gefassten Entschluss aufgrund neuer Umstände (Geburt des Enkelsohnes verbunden mit finanziellen Engpässen bei den Mietern) beruht.

## Richterliche Entscheidung

Die Klage blieb vor dem Niedersächsischen Finanzgericht ohne Erfolg.

Auch wenn beim Abschluss des Mietvertrags noch keine Anzeichen für eine von vorn herein bestehende zeitliche Begrenzung der Vermietungsabsicht erkennbar gewesen seien, sei die für die Überschusserzielungsabsicht sprechende Regelvermutung der BFH-Rechtsprechung im Falle einer Dauervermietung dann nicht anzuwenden, wenn der Steuerpflichtige das Objekt in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Anschaffung/Herstellung (i.d.R. bis zu 5 Jahren) veräußere, selbstnutze oder unentgeltlich übertrage.

Dieses im Streitfall gegen die Dauervermietungsabsicht sprechende Indiz hätten die Kläger nicht widerlegt. Angesichts dessen konnte der Senat offen lassen, ob der Mietvertrag auch deshalb steuerlich unter dem Aspekt eines Scheinmietverhältnisses nicht anzuerkennen war, weil die Klägerin – mit der Kenntnis des Klägers – ihren Sohn mit einem monatlichen Betrag in Höhe der zu zahlenden Miete „unterstützt“ hatte.

Nach Auffassung des Finanzgerichts konnte der bestandskräftige Einkommensteuerbescheid 2015 entsprechend wegen neuer (Hilfs-)Tatsachen auch noch nachträglich gemäß § 173 Abs. 1 Nr. 1 AO geändert werden.

### **Fundstelle**

Niedersächsisches Finanzgericht, Urteil vom 25. Februar 2020 ([9 K 112/18](#)), siehe den [Newsletter 5/20](#) des Finanzgerichts.

### **Schlagwörter**

Einkommensteuerrecht, Einkünfteerzielungsabsicht, Verfahrensrecht, Vermietung und Verpachtung