

# Konsequenzen aus der Schenkung einer Immobilie

**V**erluste aus der Vermietung oder Verpachtung einer Immobilie, zum Beispiel durch Investition in größere Erhaltungsaufwendungen, können unter bestimmten Voraussetzungen steuermindernd geltend gemacht werden. Eine dieser Voraussetzungen ist die auf Dauer angelegte Absicht der Vermietung der betreffenden Immobilie. Ob eine solche Vermietungsabsicht vorliegt oder nicht ist nicht immer so eindeutig zu beurteilen. Vor allem die Frage, ob von Beginn an, also vom Zeitpunkt der Anschaffung, diese Vermietungsabsicht vorlag, ist oft steuerlicher Streitgegenstand. So musste sich das Niedersächsische Finanzgericht (Urteil v. 25.2.2020, Az. 9 K 112/18) mit dieser Fragestellung im nachfolgenden Fall befassen.

Der Kläger hatte im Jahr 2013 ein Einfamilienhaus von seiner Mut-

ter geschenkt bekommen. Unmittelbar nach der Schenkung nahm er umfangreiche Renovierungsmaßnahmen mit einem erheblichen Kostenaufwand vor. Nach erfolgter Renovierung vermietete er seinem Sohn und seiner Schwiegertochter dieses Haus. Hierdurch erzielte er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und machte die Investitionskosten für den Erhaltungsaufwand in seiner Einkommensteuererklärung geltend. Dies führte zu einem steuerlichen Verlust aus Vermietung und Verpachtung.

Bereits im Jahr 2015 übertrug er das Haus mit Wirkung zum 1. Januar 2016 unentgeltlich auf seinen Sohn. Aufgrund dieser zeitnahen Übertragung auf seinen Sohn versagte das Finanzamt die Anerkennung der steuerlichen Verluste wegen fehlender, auf Dauer gerichteter, Vermietungsabsicht.

Nach erfolglosem Einspruch erhob der Steuerpflichtige Klage.

Das Finanzgericht beurteilte den Fall jedoch genau wie das Finanzamt und erkannte die Verluste aus Vermietung und Verpachtung ebenfalls nicht an. Nach Überzeugung der Richter ist im Rahmen der Gesamtbetrachtung keine Einkunftserzielungsabsicht anzunehmen. Zwar waren beim Abschluss des Mietvertrags noch keine Anzeichen für eine von Beginn an bestehende zeitliche Begrenzung der Vermietung erkennbar gewesen,

jedoch lässt die Übertragung auf den Sohn auf eine solche Absicht schließen.

Grundsätzlich spricht bei einer Dauervermietung die Vermutung für eine Einkunftserzielungsabsicht. Dieser Grundsatz ist jedoch dann nicht anzuwenden, wenn der Eigentümer die Immobilie in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Anschaffung veräußert, selbst nutzt oder unentgeltlich überträgt. Einen engen zeitlichen Zusammenhang sieht das Gericht regelmäßig innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren als gegeben.

Da es sich bei der Veräußerungs- oder Übertragungsabsicht um eine innere Entscheidung des Steuerpflichtigen handelt, hat dieser jedoch die Möglichkeit darzulegen, dass die Einkunftserzielungsabsicht dennoch vorgelegen hat. Das bedeutet, dass er darlegen kann,

dass der Entschluss zu dem schädlichen Ereignis erst später gefallen ist und nicht von Anfang an vorlag. Dieser Beweis kann jedoch ausschließlich anhand von nachvollziehbaren Indizien erbracht werden.

Nachvollziehbare und ausreichende Indizien sind zum Beispiel die Veräußerung der Immobilie nach vier Jahren wegen einer Trennung der Eheleute (Bundesfinanzhof, Urteil v. 17.12.2002, Az. IX R 18/00) sowie die Eigennutzung aufgrund eingetretener schwerer Erkrankung des Ehegatten (Bundesfinanzhof, Urteil v. 09.10.2008, Az. IX R 54/07).

In der Praxis sollte daher ausreichende Beweisvorsorge bei ähnlich gelagerten Fallgestaltungen und Sachverhalten getroffen werden.

**EGBERT  
DAHLEY**  
Steuerberater

