

# Hätten Sie noch daran gedacht?

## Steuerliche Überlegungen zum Immobilienmarkt



Dipl.-Kfm. Paul Helling,  
Wirtschaftsprüfer Steuerberater  
in der Sozietät VOSS SCHNITGER  
STEENKEN BÜNGER & PARTNER  
in Oldenburg  
paul.helling@obic.de

In Zeiten fallender Immobilienpreise macht sich manch ein Vermieter hauptsächlich Gedanken um den Bestandwert seiner Immobilie. Mieterhöhungen waren am Markt kaum durchzusetzen.

Wird eine Wohnimmobilie fremd vermietet, wird angenommen, dass (über einen angenommenen Zeitraum von 100 Jahren Nutzungsdauer) ein Überschuss erzielt wird. Damit wird die Einkünfteerzielungsabsicht im Wohnbereich regelmäßig unterstellt. Wird jedoch eine längere Zeit die Miete nicht mehr erhöht, während sich das allgemeine Mietniveau langsam (wieder) steigert, ist darauf zu achten, dass der Mietzins nicht weniger als 75 Prozent der ortsüblichen Miete beträgt. Sobald die Grenze von 75 Prozent unterschritten wird, ist die Finanzverwaltung aufgrund höchstrichterlicher Rechtsprechung gehalten, die Einkünfteerzielungsabsicht anhand einer Überschussprognose zu prüfen. Dies geschieht gerade in Mietjahren mit Verlust.

### Wohnimmobilie: Überschussprognose als Mietfalle

Wie ärgerlich, wenn dann die Einnahmen nicht erhöht und die Ausgaben nicht reduziert werden können und ein Überschuss nicht prognostiziert werden kann. Dann werden die Werbungskosten nur noch anteilig anerkannt. Die Möglichkeit, Sonderzulagen zu leisten und damit Schuldzinsen zu reduzieren, ist nur hilfreich, wenn dem Finanzamt auch die Mittel zur Tilgung nachgewiesen werden können.

Und noch eine zweite Grenze ist gegenüber der ortsüblichen Miete zu beachten, insbesondere im Falle der Vermietung an nahe Angehörige oder verdiente Mitarbeiter: Wenn der Mietzins nicht mindestens 56 Prozent der ortsüblichen Miete beträgt, sind die Werbungskosten grundsätzlich nur anteilig abziehbar. Ein Fremdvergleich ist dann nicht mehr ausschlaggebend.

Auch Umbaumaßnahmen bestehender Mietimmobilien müssen nach höchstrichterlicher Rechtsprechung danach beurteilt werden, ob eine Einkünfteerzielungsabsicht bezogen auf das Gesamtobjekt (objektiv) erkennbar ist. Mietverträge aus der Vergangenheit allein reichen als Indiz nicht aus. Umbauarbeiten in Eigenregie, die sich über mehrere Jahre erstrecken, lassen an der Einkünfteerzielungsabsicht zweifeln. Dieser Zweifel kann nur durch ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühungen beseitigt werden.

Abweichend zu den Wohngrundstücken hat der Bundesfinanzhof entschieden, dass bei Gewerbegrundstücken die Gewinnerzielungsabsicht nicht vermutet werden kann, sondern im konkreten Einzelfall festzustellen ist. Damit wird die Anerkennung von Verlusten erschwert.

### Gewerbeimmobilie: Gewinnerzielungsabsicht ist nachzuweisen

Der Steuerpflichtige hat die Beweislast für das Vorliegen der Einkünfteerzielungsabsicht. Dabei reichen vergebliche Vermietungsbemühungen durch Einschaltung eines Maklers nicht aus. Gegebenenfalls muss der Vermieter durch geeignete Umbaumaßnahmen eine Vermietungsfähigkeit herstellen.

Eine Ausnahme betrifft nur den Nachweis eines strukturellen Leerstands. Von strukturellen Leerstand ist immer dann zu sprechen, wenn die mangelnde Vermietbarkeit nicht im Objekt selbst, sondern in der Strukturschwäche eines ganzen Mietgebietes begründet ist. Jedoch ist ein struktureller Leerstand nachzuweisen, zum Beispiel durch geeignete Unterlagen von der Gemeinde.

Wir beantworten Ihre Fragen.

**VOSS SCHNITGER STEENKEN BÜNGER & PARTNER**

STEUERBERATER • RECHTSANWALT • VEREIDIGTE BUCHPRÜFER • WIRTSCHAFTSPRÜFER

**OBIC REVISION GMBH**

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

Besuchen Sie uns auf [www.obic.de](http://www.obic.de)

oder in 26129 Oldenburg • Ammerländer Heerstraße 231 • Telefon: 0441 - 9716 - 0  
Beratungsbüros in Oldenburg • Bremen • Remels (Ostfriesland) • Twist (Emsland)

**OBIC - Die Berater.**

