Dauerhafte Vermietungsabsicht auch bei Mietverträgen mit Eigenbedarfsklausel möglich

| Eine dauerhafte Vermietungsabsicht kann auch dann vorliegen, wenn sich der Vermieter eine Kündigung **wegen Eigenbedarfs** vorbehält, um das Mietobjekt einem Angehörigen zu überlassen. Dies gilt zumindest dann, wenn davon auszugehen ist, dass diese Überlassung **entgeltlich** erfolgen soll. |

Sachverhalt
Im Streitfall enthielt der Mietvertrag folgende Vereinbarung: Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und endet mit Ablauf des Monats, zu dem der Vermieter oder der Mieter die Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten tätigt. Es endet am 1.3.2015, ohne dass es einer Kündigung bedarf, nur wenn der Vermieter die Räume für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will. Die Befristung war für den Fall vereinbart worden, dass die Nichte des Steuerpflichtigen die Wohnung habe mieten wollen. Doch so kam es nicht: Der Mieter kündigte Mitte 2014 von sich aus das Mietverhältnis. Kurz darauf verkaufte der Steuerpflichtige die Wohnung. Nach dem Verkauf änderte das Finanzamt die vorläufigen Steuerbescheide und erkannte die Vermietungsverluste nicht mehr an. Begründung: Es fehlt an der Gewinnerzielungsabsicht, weil die Wohnung befristet wegen Eigenbedarfs vermietet gewesen sei. Zudem seien zwischen dem Vermietungsbeginn und der Veräußerung nur vier Jahre vergangen. Die hiergegen gerichtete Klage war vor dem Finanzgericht Hamburg erfolgreich.

Bei einer **auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit** ist grundsätzlich und typisierend davon auszugehen, dass der Steuerpflichtige beabsichtigt, einen **Einnahmenüberschuss** zu erwirtschaften. Diese Annahme setzt voraus, dass der Steuerpflichtige den Entschluss, auf Dauer zu vermieten, **endgültig** gefasst hat.

Das Finanzgericht war davon überzeugt, dass der Steuerpflichtige die Wohnung dauerhaft vermieten wollte. Die **Klausel des Mietvertrags** steht dieser Annahme nicht entgegen. Denn dort ist als Grundsatz geregelt, dass der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen wird. Der Eigenbedarf wird im Vertrag dahin gehend erläutert, dass die Nichte des Steuerpflichtigen die Wohnung ggf. beziehen wird. Der Steuerpflichtige konnte glaubhaft machen, dass er die Wohnung an die Nichte habe vermieten, d. h. **nicht unentgeltlich überlassen,** wollen.

Auch das Indiz für eine fehlende Dauervermietungsabsicht wegen des zeitlichen Zusammenhangs zwischen **dem Vermietungsbeginn und der Veräußerung** innerhalb von rund vier Jahren sah das Finanzgericht als widerlegt an. Veräußert der Steuerpflichtige die Wohnung nach dem Auszug des Mieters, ist dies unschädlich, wenn er sich **erst nach der Kündigung zum Verkauf** entschlossen hat. Und dies war hier der Fall. Die Nichte hatte die Wohnung wegen veränderter persönlicher Verhältnisse nicht mehr nutzen wollen. Daraufhin hatte sich der Steuerpflichtige entschlossen, die Wohnung nicht mehr zu vermieten, weil dies zu aufwendig sei.

Quelle | FG Hamburg, Urteil vom 12.9.2018, Az. 2 K 151/17, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 205734