

Inhaltsübersicht

Rdn. Seite

Vorwort	1
Inhaltsübersicht	7
Inhaltsverzeichnis	9
Abkürzungsverzeichnis	19
I. Einleitung	1 ... 23
II. Grundsätzliches zur Einkunftserzielungsabsicht	26 ... 29
1. Zur Einkunftserzielungsabsicht allgemein	26 ... 29
2. Einkunftserzielungsabsicht als innere Tatsache	139 ... 59
3. Vermietungsabsicht – Wohnungsleerstand.....	168 ... 68
III. Die Totalüberschussprognose	246 ... 89
1. Die Einkunftserzielungsabsicht als zweigliedriges Merkmal	246 ... 89
2. Die Prognose	252 ... 91
IV. Vermietung auf Dauer	495 .. 155
1. Die Fiktion – keine Liebhaberei bei Dauervermietung.....	495 .. 155
2. Die Ausnahmen von der Fiktion.....	601 .. 181
3. Vermietung unter Marktniveau	684 .. 208
V. Vermietung für kurze Zeit	891 .. 283
1. Zu beurteilende Fallgestaltungen.....	891 .. 283
2. Alsbal diger Verkauf	896 .. 284
3. Alsbal dige Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken.....	991 .. 317
4. Alsbal dige unentgeltliche Nutzungsüberlassung	1048 .. 337
5. Modelle mit Rückkaufangeboten oder Wiederverkaufs- garantien	1051 .. 337
6. Blick zum gewerblichen Grundstückshandel	1057 .. 341

VI. Einkunftserzielung und Einkunftsermittlung bei Ferienwohnungen	1062 ..	343
1. Die „alte“ Rechtsprechung	1062 ..	343
2. Die „neue“ Rechtsprechung	1065 ..	345
VII. Rückblick – Die Nutzungswertbesteuerung	1165 ..	383
VIII. Auslandsimmobilien	1176 ..	387
IX. Blick nach Österreich	1180 ..	389
X. Ausblick	1188 ..	391
Anlagen (neun)	395	
Literaturverzeichnisse (drei)	429	
Verzeichnis der Verwaltungsanweisungen	451	
Verzeichnis der Gerichtsentscheidungen	455	
Verzeichnis aufgehobener bzw. bestätigter Entscheidungen der Untergerichte	477	
Stichwortverzeichnis	483	

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
Vorwort		5
Inhaltsübersicht		7
Inhaltsverzeichnis		9
Abkürzungsverzeichnis		19
I. Einleitung	1	23
II. Grundsätzliches zur Einkunftserzielungsabsicht	26	29
1. Zur Einkunftserzielungsabsicht allgemein	26	29
1.1 Geschichtliche Entwicklung.....	26	29
1.2 Rechtfertigung anhand des Gesetzes (?).....	31	30
1.3 Fundamentalkritik	37	31
1.4 Das Maß aller Dinge: Die Grundsätze des Großen Senates des BFH – GrS 4/82 –	46	33
1.5 Liebhabereiprüfung im Rahmen des § 21 EStG – Grundsätzliches und Systematik	56	35
1.5.1 Zur Bestimmung der Einkunftsart	57	35
1.5.1.1 Vermietung von Ferienwohnungen – Abgrenzung zu § 15 EStG.....	68	39
1.5.1.2 Vermietung von Büroräumen an den Arbeitgeber – Abgrenzung zu § 19 EStG	79	42
1.5.2 Vorrang der Liebhabereiprüfung.....	94	46
1.5.2.1 Nachrangigkeit des § 2a EStG	100	48
1.5.2.2 Nachrangigkeit des § 15b (§ 2b) EStG...	101	49
1.5.2.3 Nachrangigkeit von Missbrauchs- und Fremdvergleichsprüfung	103	49
1.5.3 Beginn und Wegfall der Einkunftserzielungsabsicht.....	104	50
1.5.4 Grundsätzlich objektbezogene Beurteilung	114	52
1.5.4.1 Grundsatz: Getrennte Beurteilung der Objekte.....	115	52
1.5.4.2 Ausnahme 1: Gruppenbildung bei wirtschaftlich gleicher Funktion.....	119	53

	Rdn.	Seite
1.5.4.3 Ausnahme 2: Steuerrechtlich einheitliche Wirtschaftsgüter aufteilen...	120	54
1.6 Personengesellschaften/-gemeinschaften mit Vermietungseinkünften	121	55
1.6.1 Einkunftserzielungsabsicht auf beiden Ebenen erforderlich	124	55
1.6.1.1 Ebene der Gesellschaft	125	55
1.6.1.2 Ebene des Gesellschafters	126	56
1.6.1.3 Ebene des Gesellschafters: Verhältnisse nach Gesellschaftsauflösung	130	57
1.6.2 Sonderfall: Verlustzuweisungsgesellschaften	131	57
1.6.2.1 Merkmale einer Verlustzuweisungsgesellschaft	133	57
1.6.2.2 Feststellung der Einkunftszielungsabsicht	135	58
1.6.2.3 Grundsätze gelten auch im Rahmen des § 21 EStG	138	59
2. Einkunftserzielungsabsicht als innere Tatsache	139	59
2.1 Totalüberschuss bei objektiver Zukunftsbetrachtung	140	60
2.2 Persönliche Gründe – einkommensteuerliche Irrelevanz	146	62
3. Vermietungsabsicht	168	68
3.1 Aufwendungen für bebaute Grundstücke	173	69
3.1.1 Wegfall der Vermietungsabsicht	177	70
3.1.2 Verzögerte Realisierung der beabsichtigten Vermietung	180	71
3.1.3 Objektiver Nachweis der Vermietungsabsicht	182	72
3.1.4 Beispiele für privat veranlassten Leerstand	188	74
3.1.5 Alternative Vermietungs- und Veräußerungsabsicht	203	77
3.1.5.1 Wohnung war vor dem Leerstand nicht vermietet	203	77
3.1.5.2 Wohnung war vor dem Leerstand bereits (auf Dauer) vermietet	206	78
3.2 Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	223	83
3.2.1 Bebauung in überschaubarer Zeit	224	84
3.2.2 Glaubhaftmachung der Vermietungsabsicht	240	87
3.2.3 Alternative Vermietungs- und Veräußerungsabsicht	243	88

	Rdn.	Seite
3.3 Aufwendungen vor Erwerb eines Vermietungsobjektes	244	88
III. Die Totalüberschussprognose	246	89
1. Die Einkunftserzielungsabsicht als zweigliedriges Merkmal	246	89
2. Die Prognose	252	91
2.1 Grundsätzliches	252	91
2.1.1 Zeitpunkt der Prognoseerstellung	256	92
2.1.2 Prognose als Schätzung	258	92
2.1.3 Zuschlag und Abschlag von je 10 %	260	92
2.1.4 Nominalwertprinzip (kein Inflationsausgleich)	264	94
2.1.5 Vergangenheitsdurchschnitt	265	94
2.1.6 Auswirkung ertragsverbessernder Maßnahmen	270	95
2.1.7 Überschuss nach einkommensteuerrechtlichen Vorschriften	277	97
2.1.8 Geringfügiger Überschuss	279	98
2.1.9 Zukünftige Faktoren und bereits abgelaufene Zeiträume	282	99
2.2 Berechnungsgrundlagen der Prognose	283	99
2.2.1 Die Prognosebestandteile im Überblick	283	99
2.2.2 Bestandskräftig veranlagte Verluste	285	100
2.2.3 Verzicht auf Abzug von Werbungskosten	288	100
2.2.4 Finanzierungskosten	289	100
2.2.5 Instandhaltungskosten	293	101
2.2.6 Schönheitsreparaturen	296	102
2.2.7 Verwaltungskosten	298	102
2.2.8 Mietausfallrisiko	300	103
2.2.9 AfA auf Einrichtungsgegenstände	301	103
2.2.10 Künftige Einnahmen bei verbilligter Vermietung	302	103
2.2.11 Kürzung der Werbungskosten bei verbilligter Vermietung	309	105
2.2.12 Gebäudeabschreibungen	310	105
2.2.12.1 Die Vorgeschichte zu den Normal-AfA	310	105
2.2.12.2 Die Vorgeschichte zu den Subventions-AfA	315	107
2.2.12.3 Die aktuelle Rechtslage zu den Gebäude-AfA	337	113

	Rdn.	Seite
2.2.12.4	Stellungnahme zur BFH-Rechtsprechung	346 .. 116
2.2.13	Wertsteigerungen	371 .. 121
2.2.13.1	Verwaltungsauffassung	376 .. 122
2.2.13.2	Neuere Literaturmeinung	380 .. 123
2.2.13.3	Rechtsprechung	401 .. 127
2.2.13.4	Stellungnahme zur Literaturauffassung	402 .. 128
2.2.14	Investitionszulagen	423 .. 132
2.2.14.1	Verwaltungsauffassung	426 .. 132
2.2.14.2	Stellungnahme zur Verwaltungsauffassung	434 .. 134
2.3	Zeitraum der Prognose	443 .. 135
2.3.1	Prognosedauer	444 .. 136
2.3.2	Subjektbezogene Betrachtung	470 .. 146
2.3.3	Einbeziehung des Rechtsnachfolgers	476 .. 147
2.3.3.1	Herrschende Meinung	477 .. 148
2.3.3.2	Mindermeinung	480 .. 150
2.3.3.3	Stellungnahme zur herrschenden Meinung	481 .. 150
2.4	Prognose bei befristeter Vermietung	491 .. 153
2.5	Prognose bei zeitweise vermieteter und zeitweise selbstgenutzter Ferienwohnung	493 .. 153
IV.	Vermietung auf Dauer	495 .. 155
1.	Die Fiktion – keine Liebhaberei bei Dauervermietung	495 .. 155
1.1	Die alte Rechtslage	495 .. 155
1.2	Die Grundsatzentscheidung vom 30.9.1997 – IX R 80/94	506 .. 158
1.3	Stellungnahme zur Fiktion des BFH	534 .. 166
1.3.1	Auslegung der Fiktion	537 .. 168
1.3.1.1	Erste Auslegung (überholt) – Widerlegbare Vermutung	538 .. 168
1.3.1.2	Zweite Auslegung (BFH) – Nicht widerlegbare Vermutung	540 .. 169
1.3.2	Kritik zur Fiktion des BFH	543 .. 170
2.	Die Ausnahmen von der Fiktion	601 .. 181
2.1	Reichweite der Fiktion – Beschränkung auf die Einkunftsart	605 .. 182

	Rdn.	Seite
2.2 Die Ausnahmen im Einzelnen	610 ..	183
2.3 Einfluss von Art und Umfang der Finanzierung	642 ..	194
2.4 Sonderfall – Befristete Gesamthandsgemeinschaft (so genanntes Hamburger Modell)	664 ..	203
2.4.1 Zur Einkunftserzielungsabsicht auf Ebene der Gesellschaft	665 ..	203
2.4.2 Bisheriger Gesellschafter vermietet weiter	667 ..	204
2.4.3 Stellungnahme zur Verwaltungsauffassung	670 ..	205
2.4.3.1 Argumente gegen die Verwaltungsauffassung	670 ..	205
2.4.3.2 Argumente für die Verwaltungsauffassung	675 ..	206
2.4.3.3 Zusammenfassende Würdigung	681 ..	207
3. Vermietung unter Marktniveau	684 ..	208
3.1 Vorbemerkungen	684 ..	208
3.1.1 Grundanliegen der BFH-Rechtsprechung	684 ..	208
3.1.2 Ermäßigte Miete und hohe Werbungskosten- überschüsse	685 ..	209
3.1.3 Begünstigte Vermietung unter nahen Angehörigen (§ 21 Abs. 2 EStG)	691 ..	210
3.1.3.1 Ermäßigte Vermietung an unterhaltsberechtigten Kinder	703 ..	216
3.1.3.2 Ermäßigte Vermietung unter Ehegatten ..	713 ..	218
3.1.4 Gunstmiete ausnahmsweise bei fremden Dritten..	715 ..	219
3.2 Rechtsprechung	716 ..	220
3.2.1 Die Rechtsprechung der Finanzgerichte	717 ..	220
3.2.2 Die Entwicklung der BFH-Rechtsprechung	721 ..	225
3.2.2.1 BFH-Urteil vom 25.1.1994 – IX R 139/92	723 ..	225
3.2.2.2 BFH-Urteil vom 27.7.1999 – IX R 64/96	727 ..	227
3.2.2.3 Stellungnahme zum BFH-Urteil IX R 64/96	730 ..	227
3.2.2.4 BFH-Urteil vom 5.11.2002 – IX R 48/01	740 ..	230
3.2.2.5 Stellungnahme und ergänzende Anmerkungen zum BFH-Leiturteil IX R 48/01	753 ..	237
3.2.2.6 BFH-Urteil vom 22.7.2003 – IX R 59/02	806 ..	254

	Rdn.	Seite
3.2.2.7	Stellungnahme zum BFH-Urteil IX R 59/02	814 .. 256
3.2.2.8	BFH-Urteil vom 6.10.2004 – IX R 30/03	821 .. 257
3.2.2.9	Stellungnahme zum BFH-Urteil IX R 30/03	833 .. 260
3.2.3	Gestaltungsmissbrauch: Zwischenschaltung einer „Billigmiete“	846 .. 263
3.3	Zusammenfassung / Ausblick	848 .. 264
3.4	Verbilligte Vermietung und Fremdvergleich	853 .. 266
3.4.1	Zum Fremdvergleich allgemein	854 .. 266
3.4.2	Rechtsprechung des IX. BFH-Senates zur Verbilligung	859 .. 267
3.4.3	Restriktive Rechtsprechung	862 .. 268
3.4.4	Großzügige Rechtsprechung der Finanzgerichte	867 .. 274
3.4.5	Stellungnahme	868 .. 275
3.4.6	Doppelbegründungen in der Praxis	885 .. 279
3.4.7	Empfehlungen	889 .. 280
V.	Vermietung für kurze Zeit	891 .. 283
1.	Zu beurteilende Fallgestaltungen	891 .. 283
2.	Als baldiger Verkauf	896 .. 284
2.1	Auffassung der Finanzverwaltung	936 .. 298
2.1.1	Bis VZ 2002: Finanzamt trägt grundsätzlich Beweislast	936 .. 298
2.1.2	Aktuelle Verwaltungsansicht ab VZ 2003: Steuerpflichtiger trägt Beweislast	943 .. 300
2.1.3	Sonderfall kurzfristigen Engagements – Verkauf beim „Hamburger Modell“	947 .. 302
2.1.4	Sonderfall kurzfristigen Engagements – Schenkung beim „Hamburger Modell“	953 .. 303
2.2	Übersicht zur Rechtsprechung des BFH	957 .. 304
2.2.1	Veräußerung nach einem Jahr – BFH-Urteil vom 9.7.2002– IX R 47/99	958 .. 304
2.2.2	Kurzfristige Vermietung und Veräußerung nach 14 Monaten – BFH-Urteil vom 18.1.2006 – IX R 18/04	965 .. 306

	Rdn.	Seite
2.2.3 Kurzfristige Vermietungen / Leerstand und Veräußerungsabsicht — BFH-Urteil vom 5.4.2005 – IX R 48/04.....	968 ..	307
2.2.4 Zeitmietvertrag und Veräußerungsabsicht — BFH-Urteil vom 4.12.2001 – IX R 70/98.....	970 ..	307
2.2.5 Zeitmietvertrag, Vorkaufsrecht und Verkauf — BFH-Urteil vom 9.7.2002 – IX R 33/01.....	974 ..	308
2.2.6 Zeitmietvertrag und Verkauf — BFH-Urteil vom 9.7.2002 – IX R 99/00.....	977 ..	309
2.2.7 Zeitmietvertrag ohne Verlängerungsklausel — BFH-Urteil vom 14.12.2004 – IX R 1/04.....	982 ..	310
2.3 Übersicht zur Rechtsprechung der Finanzgerichte.....	985 ..	311
2.3.1 Klageabweisende Entscheidungen	986 ..	311
2.3.2 Klagestattgebende Entscheidungen	990 ..	316
3. Als baldige Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken.....	991 ..	317
3.1 Vorbemerkung	991 ..	317
3.1.1 Grundsätze zum Abzug von Werbungskosten.....	992 ..	318
3.1.2 Liebhabereiprüfung hat Vorrang	1001 ..	321
3.2 Auffassung der Finanzverwaltung.....	1002 ..	321
3.2.1 Bisherige Auffassung (VZ 1995–VZ 2003)	1002 ..	321
3.2.2 Geänderte Verwaltungsauffassung (gültig ab VZ 2004).....	1004 ..	322
3.3 Stellungnahmen der Literatur.....	1006 ..	322
3.4 Rechtsprechung	1012 ..	323
3.4.1 FG-Rechtsprechung.....	1012 ..	323
3.4.2 BFH-Rechtsprechung	1016 ..	328
3.4.2.1 Bis 2002: Keine einschlägige BFH-Rechtsprechung	1016 ..	328
3.4.2.2 BFH-Urteil vom 7.9.2002 – IX R 57/00.....	1017 ..	329
3.4.2.3 BFH-Beschluss vom 31.10.2003 – IX B 97/03	1022 ..	330
3.4.2.4 BFH-Urteil vom 4.11.2003 – IX R 55/02.....	1024 ..	330
3.5 Stellungnahme zu Verwaltungsansicht und Rechtsprechung	1031 ..	332
3.5.1 Verwaltungsauffassung begünstigte Steuersparmodelle bis 2004.....	1031 ..	332
3.5.2 „Alte“ Verwaltungsauffassung ohne rechtliche Grundlage	1034 ..	333

3.5.3	Urteilsanwendung IX R 57/00 durch die Verwaltung ab 2004	1043 ..	335
4.	Als baldige unentgeltliche Nutzungsüberlassung	1048 ..	337
5.	Modelle mit Rückkaufangeboten oder Wiederverkaufsgarantien.....	1051 ..	337
6.	Blick zum gewerblichen Grundstückshandel	1057 ..	341
VI.	Einkunftserzielung und Einkunftsermittlung bei Ferienwohnungen	1062 ..	343
1.	Die „alte“ Rechtsprechung	1062 ..	343
2.	Die „neue“ Rechtsprechung	1065 ..	345
2.1	„Vorarbeit“ der Finanzgerichte	1068 ..	345
2.2	Die Rechtsprechung des BFH und die ihr folgende Verwaltungsmeinung	1070 ..	346
2.2.1	Ausschließliche Vermietung	1078 ..	348
2.2.1.1	Definition „ausschließliche Vermietung“	1090 ..	354
2.2.1.2	Kritik zur BFH-Rechtsprechung: (Keine) Liebhabereiprüfung bei ausschließlicher Vermietung	1104 ..	359
2.2.2	Zeitweise Vermietung und zeitweise Selbstnutzung	1122 ..	368
2.2.2.1	Selbstnutzung	1130 ..	370
2.2.2.2	Keine Selbstnutzung	1136 ..	372
2.2.2.3	Ergänzende Hinweise zur Umsatzsteuer	1145 ..	373
2.2.3	Ermittlung des Totalüberschusses	1146 ..	374
2.2.3.1	Prognose	1146 ..	374
2.2.3.2	Aufteilung der Werbungskosten	1148 ..	375
2.2.4	Zuordnung der Leerstandszeiten und Renovierungstage	1151 ..	376
2.2.4.1	Leerstandszeiten	1152 ..	376
2.2.4.2	Renovierungstage	1159 ..	378
2.2.4.3	Beispiele	1161 ..	379
2.2.5	Prognosezeitraum	1162 ..	380
			..
VII.	Rückblick – Die Nutzungswertbesteuerung	1165 ..	383
VIII.	Auslandsimmobilien	1176 ..	387

	Rdn.	Seite
IX. Blick nach Österreich	1180	389
X. Ausblick	1188	391
Anlage 1 — Vfg. der OFD Düsseldorf/Münster vom 18.8.2005		395
Anlage 2 — Vfg. der OFD München vom 25.7.2005		397
Anlage 3 — Erlass der SenFin Berlin vom 12.1.2005		399
Anlage 4 — Vfg. der OFD Koblenz vom 5.12.2004		405
Anlage 5 — Schreiben des BMF vom 8.10.2004		407
Anlage 6 — Vfg. der OFD Düsseldorf/Münster vom 23.9.2004		421
Anlage 7 — Schreiben des BMF vom 4.3.1999		423
Anlage 8 — Vfg. der OFD Frankfurt vom 3.3.1999		425
Anlage 9 — Erlass der SenFin Berlin vom 23.6.1997		427
Literaturverzeichnis Deutschland (Zitate)		429
Literaturverzeichnis Deutschland (nicht zitiert)		439
Literaturverzeichnis Österreich		449
Verzeichnis der Verwaltungsanweisungen		451
Verzeichnis der Gerichtsentscheidungen		455
Verzeichnis aufgehobener bzw. bestätigter Entscheidungen der Untergerichte		477
Stichwortverzeichnis		483