

Unentgeltliche Übertragung eines Objekts auf Angehörige

| Die Überschusserzielungsabsicht bei auf Dauer angelegter Vermietung kann dann nicht unterstellt werden, wenn der Steuerpflichtige die vermietete Immobilie kurze Zeit nach tatsächlichem Mietbeginn unentgeltlich auf den Mieter überträgt und nicht festgestellt werden kann, dass die Übertragung auf einem neu gefassten Entschluss beruhte. |

Sachverhalt

Der Steuerpflichtige hatte ein Einfamilienhaus, das er kurze Zeit zuvor von seiner Mutter im Wege der vorweggenommenen 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 Steuerpflichtigen (1.5.2013) beginnen. In der Folgezeit nahm der Steuerpflichtige zunächst noch umfangreiche Umbau- und Erweiterungsarbeiten nach den Wünschen der Mieter vor. Die Mieter beteiligten sich hieran mit einem Kostenbeitrag von 65.000 EUR. Der Umzug in das Einfamilienhaus erfolgte anschließend in Etappen bis zum 5.11.2014.

Mit notariellem Vertrag in 2015 übertrug der Steuerpflichtige das Mietobjekt zum 1.1.2016 im Wege der vorweggenommenen Erbfolge unentgeltlich auf seinen Sohn. Das FA ging bei diesem Sachverhalt von einer fehlenden Überschusserzielungsabsicht aus und erkannte den geltend gemachten Verlust aus Vermietung und Verpachtung nicht an.

Entscheidung

Auch das FG wies die Klage ab. Es stellte heraus, dass die für die Überschusserzielungsabsicht sprechende Regelvermutung im Falle einer Dauervermietung dann nicht anzuwenden ist, wenn der Steuerpflichtige das Objekt in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Anschaffung/Herstellung (i. d. R. bis zu fünf Jahren) veräußert, selbst nutzt oder unentgeltlich überträgt.

Dies konnte der Steuerpflichtige im Streitfall nicht widerlegen. Insbesondere der Umstand, dass das Objekt umfassend – in der Größenordnung eines Neubaus – renoviert und nach den Bedürfnissen des Sohns umgebaut wurde, sprach für eine Übertragungsabsicht. Das FG ging daher davon aus, dass der Steuerpflichtige von Anfang an vorhatte, das Objekt nach einer kurzen Vermietungsphase an den Sohn unentgeltlich zu übertragen und damit nur für diese Zeit Vermietungseinkünfte in Form von Werbungskostenüberschüssen zu erzielen.

FUNDSTELLE

- FG Niedersachsen 25.2.20, 9 K 112/18, www.de/astw, Abruf-Nr. 216700