

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
Vorwort	5	5
Inhaltsverzeichnis	7	7
Abkürzungsverzeichnis	15	15
I. Einleitung	1	19
II. Grundsätzliches zur Einkunftserzielungsabsicht	9	23
1. Zur Einkunftserzielungsabsicht allgemein	9	23
1.1 Grundsatzkritik	10	23
1.2 Das Maß aller Dinge: Die Grundsätze des Großen Senates – GrS 4/82 –	12	24
1.3 Liebhabereiprüfung im Rahmen des § 21 EStG – Grundsätzliches und Systematik	16	25
1.3.1 Zur Bestimmung der Einkunftsart	17	25
1.3.1.1 Vermietung von Ferienwohnungen – Abgrenzung zu § 15 EStG	26	29
1.3.1.2 Vermietung von Büroräumen an den Arbeitgeber – Abgrenzung zu § 19 EStG	30	30
1.3.2 Vorrang der Liebhabereiprüfung	35	33
1.3.2.1 Nachrangigkeit des § 2b EStG	40	34
1.3.2.2 Nachrangigkeit von Missbrauchs- und Fremdvergleichsprüfung	43	36
1.3.3 Beginn und Wegfall der Einkunftserzielungsabsicht	44	36
1.3.4 Grundsätzlich objektbezogene Beurteilung	47	37
1.4 Personengesellschaften/-gemeinschaften mit Vermietungseinkünften	49	38
1.4.1 Einkunftserzielungsabsicht auf beiden Ebenen erforderlich	50	38
1.4.2 Sonderfall: Verlustzuweisungsgesellschaften	53	39
2. Einkunftserzielungsabsicht als innere Tatsache	60	42
3. Vermietungsabsicht	65	44

III. Die Totalüberschussprognose	74	....	49
1. Die Einkunftserzielungsabsicht als zweigliedriges Merkmal	74	....	49
2. Die Prognose	79	....	50
2.1 Grundsätzliches	79	....	50
2.1.1 Schätzung mit Zu- und Abschlägen	82	....	51
2.1.2 Nominalwertprinzip	83	....	51
2.1.3 Vergangenheitsdurchschnitt	84	....	52
2.1.4 Ertragsverbessernde Maßnahmen	85	....	52
2.1.5 Einkommensteuerrechtliche Vorschriften	87	....	53
2.1.6 Geringfügiger Überschuss	89	....	54
2.1.7 Zukünftige Faktoren	90	....	54
2.2 Berechnungsgrundlagen der Prognose	91	....	55
2.2.1 Die Prognosebestandteile im Überblick	91	....	55
2.2.2 Bestandskräftig veranlagte Verluste	93	....	55
2.2.3 Finanzierungskosten	94	....	55
2.2.4 Instandhaltungskosten	95	....	56
2.2.5 Schönheitsreparaturen	97	....	56
2.2.6 AfA auf Einrichtungsgegenstände	99	....	57
2.2.7 Künftige Einnahmen bei verbilligter Vermietung	100	....	57
2.2.8 Gebäudeabschreibungen	102	....	57
2.2.8.1 Die Vorgeschichte zu den Normal-AfA	102	....	57
2.2.8.2 Die Vorgeschichte zu den Subventions-AfA	109	....	59
2.2.8.3 Die aktuelle Rechtslage zu den Gebäudeabschreibungen	127	....	66
2.2.8.4 Stellungnahme zur BFH-Rechtsprechung	132	....	68
2.2.9 Wertsteigerungen	147	....	74
2.2.9.1 Verwaltungsauffassung	150	....	75
2.2.9.2 Neuere Literaturmeinung	152	....	75
2.2.9.3 Stellungnahme zum Meinungsstreit	158	....	78
2.2.10 Investitionszulagen	168	....	82
2.2.10.1 Verwaltungsauffassung	169	....	83
2.2.10.2 Stellungnahme zur Verwaltungsauffassung	172	....	84

2.3	Zeitraum der Prognose	176	....	86
2.3.1	Prognosedauer	177	....	86
2.3.2	Subjektbezogene Betrachtung	190	....	93
2.3.3	Einbeziehung des Rechtsnachfolgers	193	....	95
IV.	Vermietung auf Dauer	200	....	99
1.	Die Fiktion – keine Liebhaberei bei Dauervermietung	200	....	99
1.1	Die „alte“ Rechtslage	200	....	99
1.2	BFH-Grundsatzentscheidung vom 30.9.1997 – IX R 80/94	202	....	99
2.	Ausnahmen von der Fiktion	218	..	105
2.1	Reichweite der Fiktion	220	..	106
2.2	Die Ausnahmen	221	..	107
2.3	Einfluss von Art und Umfang der Finanzierung	232	..	110
2.3.1	BFH-Rechtsprechung	233	..	110
2.3.2	FG-Rechtsprechung	235	..	111
2.2.3	Zusammenfassende Würdigung	237	..	112
2.4	Sonderfall – Befristete Gesamthandsgemeinschaft (sog. Hamburger Modell)	238	..	113
2.4.1	Zur Einkunftserzielungsabsicht auf Ebene der Gesellschaft	239	..	113
2.4.2	Bisheriger Gesellschafter vermietet weiter	240	..	113
2.4.3	Stellungnahme zur Verwaltungsauffassung	242	..	114
2.4.3.1	Argumente gegen die Verwaltungs- auffassung	242	..	114
2.4.3.2	Argumente für die Verwaltungs- auffassung	247	..	116
2.4.3.3	Zusammenfassende Würdigung	251	..	117
3.	Stellungnahme zur Fiktion des BFH	254	..	118
4.	Vermietung unter Marktniveau	273	..	124
4.1	Vorbemerkungen	273	..	124
4.1.1	Grundanliegen der BFH-Rechtsprechung	273	..	124
4.1.2	Ermäßige Miete und hohe Werbungskosten- überschüsse	274	..	125
4.1.3	Begünstigte Vermietung unter nahen Ange- hörigen (§ 21 Abs. 2 EStG)	276	..	125
4.1.3.1	Ermäßige Vermietung an unterhalts- berechtigte Kinder	282	..	128
4.1.3.2	Ermäßige Vermietung unter Ehegatten	289	..	131

	Rdn.	Seite
4.1.4	„Gunstmiete“ bei fremden Dritten	291 .. 131
4.2	Rechtsprechung	292 .. 132
4.2.1	Die Rechtsprechung der Finanzgerichte	293 .. 132
4.2.2	Die Rechtsprechung des BFH	302 .. 136
4.2.2.1	BFH-Urteil vom 25.1.1994 – IX R 139/92	303 .. 137
4.2.2.2	BFH-Urteil vom 27.7.1999 – IX R 64/96	306 .. 138
4.2.2.3	Stellungnahme zum BFH-Urteil vom 27.7.1999 – IX R 64/96	309 .. 139
4.2.2.4	BFH-Urteil vom 5.11.2002 – IX R 48/01	325 .. 145
4.2.2.5	Stellungnahme zum BFH-Urteil vom 5.11.2002 – IX R 48/01	331 .. 147
4.2.2.6	BFH-Urteil vom 22.7.2003 – IX R 59/02	360 .. 157
4.2.2.7	Stellungnahme zum BFH-Urteil vom 22.7.2003 – IX R 59/02	365 .. 159
4.3	Zusammenfassung/Ausblick	369 .. 161
4.4	Verbilligte Vermietung und Fremdvergleich	372 .. 162
4.4.1	BFH-Rechtsprechung	374 .. 163
4.4.2	FG-Rechtsprechung	375 .. 164
4.4.3	Stellungnahme	377 .. 170
4.4.4	Doppelbegründungen in der Praxis	390 .. 174
4.4.5	Empfehlungen	393 .. 176
V.	Vermietung für kurze Zeit	396 .. 177
1.	Zu beurteilende Fallgestaltungen	396 .. 177
2.	Als baldiger Verkauf	401 .. 178
2.1	Auffassung der Finanzverwaltung	421 .. 187
2.1.1	Bisher: Finanzamt trägt grundsätzlich Beweislast	421 .. 187
2.1.2	Neue Verwaltungsansicht: Stpfl. trägt Beweislast	427 .. 189
2.1.3	Sonderfall kurzfristigen Engagements – Verkauf beim „Hamburger Modell“	428 .. 190
2.1.4	Sonderfall kurzfristigen Engagements – Schenkung beim „Hamburger Modell“	434 .. 191

2.2	Übersicht zur Rechtsprechung des BFH	438	..	193
2.2.1	Veräußerung nach einem Jahr – BFH-Urteil vom 9.7.2002 – IX R 47/99	439	..	193
2.2.2	Zeitmietvertrag und Veräußerungsabsicht – BFH-Urteil vom 4.12.2001 – IX R 70/98	443	..	195
2.2.3	Zeitmietvertrag, Vorkaufsrecht und Verkauf – BFH-Urteil vom 9.7.2002 – IX R 33/01	446	..	196
2.2.4	Zeitmietvertrag und Verkauf – BFH-Urteil vom 9.7.2002 – IX R 99/00	449	..	197
2.3	Übersicht zur Rechtsprechung der Finanzgerichte	452	..	198
2.3.1	Klageabweisende Entscheidungen	453	..	198
2.3.2	Klagestattgebende Entscheidungen	465	..	203
3.	Als baldige Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken	468	..	204
3.1	Vorbemerkung	468	..	204
3.2	Bisherige Auffassung der Finanzverwaltung	475	..	208
3.2.1	Spätere Eigennutzung unschädlich (1995–2003)	475	..	208
3.2.2	Spätere Eigennutzung auch im Rahmen des „Hamburger Modells“ unschädlich (Klarstellung in 1997)	477	..	208
3.2.3	Verwaltungsauffassung erneut bekräftigt (in 1999)	479	..	209
3.2.4	Verwaltungsauffassung bundeseinheitlich abgestimmt	482	..	211
3.3	Geänderte Verwaltungsauffassung (ab 2004)	485	..	212
3.4	Auffassungen in der Literatur	486	..	212
3.4.1	Verwaltungsauffassung bietet Gestaltungspotential – „Bonner Modell“	486	..	212
3.4.2	Inhaltlich zustimmende Ansichten	487	..	213
3.4.3	Gegenteilige restriktive Ansichten	488	..	214
3.4.4	Gesetzliches ‚Liebhabereiverbot‘?	489	..	216
3.5	Rechtsprechung	490	..	217
3.5.1	FG-Rechtsprechung	490	..	217
3.5.1.1	Klageabweisende Entscheidungen	491	..	217
3.5.1.2	Klagestattgebende Entscheidungen	501	..	223
3.5.2	BFH-Rechtsprechung	504	..	224
3.5.2.1	Bisher keine einschlägige BFH-Rechtsprechung (bis 2002)	504	..	224
3.5.2.2	BFH-Urteil vom 7.9.2002 – IX R 57/00 ...	506	..	225

	Rdn.	Seite
3.6	Stellungnahme zu Verwaltungsansicht und Rechtsprechung	511 .. 226
3.6.1	Verwaltungsauffassung begünstigt Steuersparmodell – „Bonner Modell“	511 .. 226
3.6.2	Begünstigter ‚Vorkostenabzug‘ durch Vermietung	516 .. 228
3.6.3	Verwaltungsauffassung ohne rechtliche Grundlage	517 .. 228
3.6.4	Missbrauch im Sinne des § 42 AO	527 .. 234
4.	Als baldige unentgeltliche Nutzungsüberlassung	528 .. 234
5.	Modelle mit Rückkaufangeboten oder Wiederverkaufsgarantien	530 .. 235
VI.	Einkunftserzielung und Einkunftsermittlung bei Ferienwohnungen	534 .. 239
1.	Die „alte“ Rechtsprechung	534 .. 239
2.	Die „neue“ Rechtsprechung	536 .. 241
2.1	„Vorarbeit“ der Finanzgerichte	537 .. 242
2.2	Die neue Rechtsprechung des BFH und Verwaltungsmeinung	538 .. 242
2.2.1	Ausschließliche Vermietung	542 .. 244
2.2.1.1	Definition „ausschließliche Vermietung“	546 .. 245
2.2.1.2	Liebhabeprüfung in Sonderfällen	549 .. 247
2.2.2	Zeitweise Vermietung und zeitweise Selbstnutzung	557 .. 252
2.2.2.1	Selbstnutzung	560 .. 253
2.2.2.2	Keine Selbstnutzung	563 .. 254
2.2.3	Ermittlung des Totalüberschusses	565 .. 255
2.2.3.1	Prognose des Stpfl.	565 .. 255
2.2.3.2	Aufteilung der Werbungskosten	566 .. 255
2.2.4	Zuordnung der Leerstandszeiten und Renovierungstage	569 .. 256
2.2.4.1	Leerstandszeiten	570 .. 257
2.2.4.2	Renovierungstage	573 .. 258
2.2.5	Prognosezeitraum	574 .. 258

VII. Rückblick – Die Nutzungswertbesteuerung	575 ..	261
VIII. Auslandsimmobilien	578 ..	263
IX. Ausblick	581 ..	265
Anlage 1 – Schreiben des BMF vom 29.7.2003		267
Anlage 2 – Schreiben des BMF vom 15.8.2003		268
Anlage 3 – Schreiben des BMF vom 20.11.2003		269
Anlage 4 – Schreiben des BMF vom 4.3.1999		273
Anlage 5 – Schreiben des BMF vom 23.7.1992		274
Anlage 6 – Verfügung der OFD Hannover vom 19.11.2002		276
Anlage 7 – Verfügung der OFD Frankfurt vom 3.3.1999		282
Anlage 8 – Erlass der SenFin Berlin vom 23.6.1997		284
Anlage 9 – Auszug aus II. Berechnungsverordnung		286
Anlage 10 – AfA-Tabelle „Gastgewerbe“		288
Literaturverzeichnis		291
Verzeichnis der Verwaltungsanweisungen		303
Stichwortverzeichnis		309