

► Vermietung und Verpachtung

Wegfall der Einkunftserzielungsabsicht bei längerem Leerstand

| Ein länger andauernder Leerstand einer Eigentumswohnung (im Streitfall: über 5 Jahre) und zeitlich unüberschaubar gewordene Sanierungsplanungen einer Wohneigentümergeinschaft können zum Wegfall der Einkunftserzielungsabsicht beim einzelnen Wohnungseigentümer führen (FG Mecklenburg-Vorpommern 6.4.16, 3 K 44/14; Rev. BFH: IX R 17/16). |

PRAXISHINWEIS | Bei leer stehenden Vermietungsobjekten kommt eine Berücksichtigung der Aufwendungen nur in Betracht, wenn die Absicht des Steuerpflichtigen, Vermietungseinkünfte erzielen zu wollen, festgestellt werden kann. Je länger der Leerstand andauert, desto schwieriger ist dieser Nachweis. Beweisvorsorge im Hinblick auf den Fortgang einer Renovierung/Sanierung und ggf. anschließend die Vermietungsbemühungen ist unbedingt anzuraten.

Die Besonderheit des Falles liegt darin, dass die Dauer des Leerstandes durch das Zusammentreffen von außergewöhnlichen und unvorhergesehenen – nicht in der Sphäre des Steuerpflichtigen liegenden – Umständen verursacht war (u. a. Verunreinigung der Sonderumlage, mehrere Miteigentümer konnten nicht ausfindig gemacht werden, verwahrloste Anlage, unzureichende finanzielle Ausstattung, fehlende Hausverwaltung). Die Bedeutung solcher (verschuldensunabhängiger) Umstände soll nun im Revisionsverfahren geklärt werden.

BEACHTEN SIE | Im Blick haben muss man in diesem Zusammenhang auch die ggf. negative Auswirkung auf die Abziehbarkeit der Finanzierungskosten. Ein nachträglicher Schuldzinsenabzug ist beim Wegfall der Einkunftserzielungsabsicht – anders als in den Fällen der Veräußerung einer vermieteten Immobilie (vgl. BFH 16.9.15, IX R 40/14, BStBl. II 16, 78) – ausgeschlossen.

► Umsatzsteuer

Steuerbefreiung auch bei ungültig gewordener USt-IdNr.

| Nach Auffassung des FG Berlin-Brandenburg reicht es aus, dass ein Kfz-Händler bei einem EU-Geschäft die USt-IdNr. des Geschäftspartners bei Vertragsschluss überprüft. Wird die USt-IdNr. während der Geschäftsabwicklung ungültig, muss der Händler sich das nicht zurechnen lassen (FG Berlin-Brandenburg 4.11.15, 7 K 7283/13, Abruf-Nr. 188120). |

Beachten Sie | Allein das Auseinanderfallen von Vertragsschluss und Lieferzeitpunkt verpflichtet den Lieferer nicht, die beim Vertragsschluss korrekten Angaben (insbesondere zur USt-IdNr.) erneut und ggf. laufend in kurzen Abständen zu überprüfen. Dies wäre allerdings dann anders, wenn

- der Lieferer Anhaltspunkte für eine Änderung der Angaben hat oder
- der Abnehmer eine große Zeitspanne zwischen Vertragsschluss und Lieferung verstreichen lässt. Eine Zeitspanne von – wie im Streitfall – elf Tagen reicht dafür aber nach Ansicht des FG nicht aus.

Zudem verweist das FG darauf, dass die Steuerbefreiung auch aus Gründen des Vertrauensschutzes zu gewähren wäre.



IHR PLUS IM NETZ
Link zur Rechtsquelle
im Online-Archiv

**Nachträglicher
Schuldzinsenabzug
entfällt**



IHR PLUS IM NETZ
gstb.iww.de
Abruf-Nr. 188120