

## **Einkünfteerzielungsabsicht: Prüfung erfolgt grundstücksbezogen**

Bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit ist grundsätzlich und typisierend von der Einkünfteerzielungsabsicht des Steuerpflichtigen auszugehen, sodass Werbungskostenüberschüsse steuermindernd zu berücksichtigen sind. Wird allerdings ein bebautes Grundstück zusammen mit einem unbebauten Grundstück vermietet, gilt die Annahme der Einkünfteerzielungsabsicht grundsätzlich nicht für die Vermietung des unbebauten Teils.

Im Urteilsfall wurden nebeneinander liegende Grundstücke auf Kredit erworben. Das eine Grundstück war mit einem Einfamilienhaus bebaut, das andere unbebaut. Beide Objekte wurden zusammen zu einer Gesamtmiete überlassen. Rund zehn Jahre später errichtete der Vermieter auf dem unbebauten Grundstück ein Mehrfamilienhaus. Nach Auffassung der Richter stellten die Finanzierungskosten für den unbebauten Teil keine Werbungskosten dar. Die objektbezogene Beurteilung von Mieteinkünften gilt nämlich auch, wenn mehrere Immobilien zusammen zur Nutzung überlassen werden. Insoweit ist die auf Dauer angelegte Vermietungstätigkeit nur in Bezug auf das Einfamilienhaus gegeben. Bei einer Verpachtung von unbebautem Grundbesitz ohne positive Überschussprognose unterstellt der Bundesfinanzhof keine Einkünfteerzielungsabsicht.

**Hinweis:** Ein für den Steuerpflichtigen besseres Urteil wäre möglich gewesen, wenn er bereits im Streitjahr die Absicht zur Bebauung und dauerhaften Vermietung gehabt hätte und diese Absicht auch hätte belegen können (BFH-Urteil vom 26.11.2008, Az. IX R 67/07).