

## **BFH: Einkünfteerzielungsabsicht ist für jede Einkunftsart gesondert zu ermitteln**

### **Sachverhalt**

Der Kläger erwarb im November 1992 zwei unbebaute Grundstücke, auf denen zwei Wohnobjekte errichtet wurden. Diese Objekte wurden ab September 1993 vermietet und im Dezember 1993 an die gewerblich geprägte Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG (KG) veräußert, die der Kläger im Dezember 1993 gegründet hatte. Die KG vermietete die Objekte weiter. Das Finanzamt war der Ansicht, der Kläger habe keine Einkünfteerzielungsabsicht gehabt, weil er die Grundstücke kurz nach der Fertigstellung der Objekte und der Aufnahme der Vermietungstätigkeit wieder verkauft habe und lehnte es ab, bei dem Kläger Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu berücksichtigen.

### **Entscheidung**

Die Veräußerung von Grundbesitz gerade einmal 13 Monate nach Erwerb spricht gegen die Einkünfteerzielungsabsicht des Klägers.

Wird eine Vermietungstätigkeit auf Dauer anlegt, ist davon auszugehen, dass beabsichtigt ist, einen Einnahmeüberschuss zu erwirtschaften, auch wenn sich über längere Zeiträume Werbungskostenüberschüsse ergeben (§ 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG, ständige Rechtsprechung, z.B. BFH-Urteile vom 30.09.1997 und 19.04.2005). Veräußert der Steuerpflichtige ein bebautes Grundstück innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs von in der Regel bis zu fünf Jahren seit der Anschaffung oder Herstellung, spricht dies gegen die Einkünfteerzielungsabsicht (BFH-Urteil vom 09.07.2002). Dies gilt auch, wenn der Steuerpflichtige seine vermietete Immobilie in einem entsprechenden Zeitraum an eine die Vermietung fortführende gewerblich geprägte Personengesellschaft (§ 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG) veräußert, an der er selbst beteiligt ist.

Der Steuerpflichtige erzielte zwar weiterhin steuerbare Einkünfte, doch ist dies für die Prüfung der Einkünfteerzielungsabsicht im Bereich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung regelmäßig ohne Bedeutung. Die Einkünfteerzielungsabsicht ist für jede Einkunftsart gesondert zu ermitteln (so auch BMF-Schreiben vom 08.10.2004, Rz 34). Zunächst ist die Einkunftsart zu klären, bevor die Einkünfteerzielungsabsicht zu prüfen ist (BFH-Urteil vom 29.03.2001). Eine die Einkunftsarten übergreifende Einkünfteerzielungsabsicht kennt das Gesetz nicht.

Die Gewinnerzielungsabsicht (bei Einkünften aus einer gewerblich geprägten Personengesellschaft) kann nicht als Fortsetzung der Überschusserzielungsabsicht (bei Vermietung und Verpachtung) angesehen werden. Wäre die Vermietungstätigkeit von einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft fortgesetzt worden, läge kontinuierlich eine Einkünfteerzielungsabsicht vor (vor der Veräußerung allein und nach der Veräußerung zusammen mit anderen Gesellschaftern). Diese Kontinuität wird aber unterbrochen, wenn die Personengesellschaft, die die Grundstücke weiterhin vermietet, gewerblich geprägt ist und Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt. Hier richtet sich die nunmehr erforderliche Gewinnerzielungsabsicht nicht mehr auf das Vermieten, sondern umfasst die gesamte unternehmerische Tätigkeit einschließlich des Vermögens.

### **Betroffene Norm**

§ 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG, § 21 EStG  
Streitjahre 1992 und 1993

### **Vorinstanz**

[Thüringer Finanzgericht](#), Urteil vom 25.11.2009, I 822/05

### **Fundstelle**

BFH, Urteil vom 09.03.2011, [IX R 50/10](#), BStBl II 2011, S. 704

### **Weitere Fundstellen**

BFH, Urteil vom 09.07.2002, IX R 47/99, BStBl II 2003, S. 580  
BFH, Urteil vom 30.09.1997, IX R 80/94, BStBl II 1998, S. 771  
BFH, Urteil vom 19.04.2005, IX R 15/04, BStBl II 2005, S. 754  
BFH, Urteil vom 29.03.2001, IV R 88/99, BStBl II 2002, S. 791  
BMF, Schreiben vom 08.10.2004, BStBl I 2004, S. 933

---

[www.deloitte-tax-news.de](http://www.deloitte-tax-news.de)

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.