

Checkliste: Einkünfteerzielungsabsicht bei Vermietung von Gewerbeobjekten

Immer auf der sicheren Seite

- ✔ **Von unserer Fachredaktion geprüft** Die Inhalte dieses Downloads sind nach bestem Wissen und gründlicher Recherche entstanden. Für eventuell enthaltene Fehler übernehmen jedoch Autor/in, Chefredakteur sowie die Holzmann Medien GmbH & Co. KG keine rechtliche Verantwortung.

Einkünfteerzielungsabsicht bei Vermietung von Gewerbeobjekten

Damit die Verluste aus der Vermietung oder Verpachtung von leerstehenden Gewerbeobjekten mit positiven Einkünften steuermindernd verrechnet werden können, muss der Steuerpflichtige seine Einkünfteerzielungsabsicht darlegen können.

Bei der Vermietung von Gewerbeobjekten stellt der Bundesfinanzhof dabei wesentlich höhere Anforderungen. Folgendes ist daher zu beachten:

1. Stufe: Grundvoraussetzungen

Maßnahme	Notizen
Es muss voraussichtlich auf Dauer ein Überschuss der Mieteinnahmen erzielt werden.	
Kann kein Überschuss auf Dauer erzielt werden, ist wichtig, ob der Handwerker zumindest beabsichtigte, einen solchen Überschuss zu erzielen.	
Eine solche Absicht muss dokumentiert werden! Zu dokumentieren sind die Vermietungsbemühungen bspw. anhand von Zeitungsannoncen, Maklereinschaltung usw.	

2. Stufe: Sie vermieten als Zwischenmieter

Maßnahme	Notizen
Wer als gewerblicher Zwischenmieter Gewerbeobjekte weitervermieten möchte, muss von Anfang an seine Vermietungsabsicht erkennbar zeigen.	
Die Vermietungsabsicht darf auch später nicht aufgegeben werden, was ebenfalls nach außen erkennbar sein muss.	
Insgesamt ist es auch hier erforderlich, dass Vermittlungsbemühungen entsprechend dokumentiert werden (Zeitungsannoncen, Maklereinschaltung usw.).	

3. Stufe: Andauernder Leerstand

Maßnahme	Notizen
Wenn dem Handwerker bekannt ist, dass eine Vermietung nicht möglich sein wird oder sich dies aufgrund von längerem Leerstand herausstellt, muss er Maßnahmen für eine Vermietung ergreifen.	
Darunter verstehen die Richter: Ein Handwerker darf auch keine baulichen Veränderungen bzw. Umgestaltungen an dem zu vermietenden Objekt scheuen. Andernfalls könnte seine Vermietungsabsicht nicht anerkannt werden.	