



TAXACADEMY



Rechtsstand 2023

Einkommensteuer Basiswissen

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Skript zum Online-Training

Inhalt

1	Voraussetzungen für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	1
2	Tatbestände der Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung	5
2.1	Überblick.....	5
2.2	Einnahmen aus der Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen.....	5
2.3	Einnahmen aus der Vermietung und Verpachtung von Sachinbegriffen	8
2.4	Einnahmen aus der zeitlich begrenzten Überlassung von Rechten	9
2.5	Einnahmen aus der Veräußerung von Miet- und Pachtzinsforderungen	10
2.6	Einkünfteerzielungsabsicht bei den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung	11
2.6.1	Nicht auf Dauer angelegte Vermietungstätigkeit.....	11
2.6.2	Teilentgeltliche Überlassung einer Wohnung	12
2.6.3	Vermietung von Ferienwohnungen	14
3	Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung	17
3.1	Grundsätze.....	17
3.2	Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung bei Gebäuden	19
3.3	Absetzung für außergewöhnliche Abnutzung	22
3.4	Abgrenzung von Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen bei Gebäuden ...	23
3.5	Schuldzinsen als Werbungskosten	26
3.5.1	Schuldzinsen für die Anschaffung von gemischt genutzten Gebäuden	26
3.5.2	Schuldzinsen als nachträgliche Werbungskosten	27
4	Abgrenzung zu gewerblichen Einkünften.....	30
4.1	Subsidiaritätsklausel.....	30
4.2	Gewerblicher Grundstückshandel.....	30

1 Voraussetzungen für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung



Zu diesem Kapitel finden Sie im Online-Training folgende interaktive Elemente:



2 praktische Übungen

- 1 Nach § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 EStG i. V. m. § 21 EStG unterliegen die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung der Einkommensteuer. Die Einkünfte gehören zu den **Überschusseinkünften** und werden daher als **Überschuss der Einnahmen** über die **Werbungskosten** ermittelt (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 EStG). Dabei gilt das **Zu- und Abflussprinzip** nach § 11 EStG. **Zufluss-/ Abflussprinzip**
- 2 Die **Einkünfte** aus Vermietung und Verpachtung stellen den **Überschuss der Einnahmen** über die **Werbungskosten** dar und unterliegen **grundsätzlich** dem **persönlichen Einkommensteuertarif** des Steuerpflichtigen nach § 32a EStG. **Überschusseinkünfte**

Ermittlungsschema

Summe der Einnahmen (steuerpflichtige Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung)
./. tatsächliche Werbungskosten (§ 9 EStG)
= Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG)

- 3 Die Begriffe Vermietung und Verpachtung entstammen dem **BGB**. Demnach bezeichnet **Zivilrechtlicher Begriff**
- ▶ **Vermietung** eine zeitlich befristete entgeltliche Gebrauchsüberlassung von Sachen und Rechten (§§ 535 ff. BGB);
 - ▶ **Verpachtung** eine zeitlich befristete entgeltliche Gebrauchsüberlassung von Sachen und Rechten unter zusätzlicher Einräumung des Rechts auf Fruchtziehung (§§ 581 ff. BGB).
- Die **zeitliche Befristung der Überlassung** von Sachen und Rechten ist in beiden Fällen ein Abgrenzungsmerkmal zu der Veräußerung von Wirtschaftsgütern.
- 4 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 EStG liegen immer dann vor, wenn eine Person oder Vermögensmasse – kraft **eigener Dispositionsbefugnis** – **Sachen und Rechte** des **Privatvermögens** (nicht in Geld bestehend) einem **Dritten** zur **zeitlich befristeten Nutzung** gegen **Entgelt** überlässt. Hierbei wird die Verfügungsmacht über die Sache oder das Recht gewährleistet durch: **Entgeltliche Nutzung**
- ▶ rechtliches oder wirtschaftliches Eigentum,
 - ▶ dingliche Nutzungsrechte z. B. Nießbrauch: Das Recht zur Fruchtziehung wird an einen Dritten übertragen, die rechtliche Verfügungsgewalt verbleibt beim Eigentümer (Zuwendungsnießbrauch), oder das Eigentum wird übertragen und die Nutzungen zurückbehalten (Vorbehaltsnießbrauch),
 - ▶ obligatorische Nutzungsrechte.

- 5 Es gibt jedoch auch Unterschiede zwischen den Begriffen Miete und Pacht im Steuerrecht und Zivilrecht. Im Zivilrecht haben Miete und Pacht ausschließlich schuldrechtlichen Charakter. Im Steuerrecht kommt es hingegen primär auf den **wirtschaftlichen Gehalt** an. § 21 EStG erfasst demzufolge auch:
- ▶ Einnahmen aus der **Einräumung von dinglichen Rechten** (z. B. Erbbaurecht gegen Erbbauzinsen),
 - ▶ Einkünfte aus der **Veräußerung bzw. Abtretung von Miet- oder Pachtzinsforderungen** (§ 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 EStG),
 - ▶ **Nutzungsentschädigungen** für die auf einem Hoheitsakt¹ begründete Inanspruchnahme von Grundstücken durch den Staat (§ 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG).
- 6 Nach § 21 Abs. 3 EStG sind Einkünfte i. S. d. § 21 Abs. 1 und 2 EStG einer anderen Einkunftsart zuzurechnen, soweit sie zu dieser gehören (**Subsidiaritätsklausel**). Das ist insbesondere der Fall, wenn das vermietete oder verpachtete Grundstück zum **Betriebsvermögen** gehört bzw. gewerblicher Grundstückshandel betrieben wird.²
- Beispiel:** Der Buchhändler B betreibt im Erdgeschoss seines Einfamilienhauses einen Kiosk. Da er nicht die ganze Fläche für den Kiosk nutzt, hat er einen Teil der Fläche an die Post untervermietet, die dort einen Postschalter eingerichtet hat. Die Jahresmiete von 15.000 € stellen dem Grunde nach zwar Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung dar, da die Ladenfläche aber vollständig Betriebsvermögen des Kioskes von B ist, ist die Miete ebenfalls den gewerblichen Einkünfte nach § 21 Abs. 3 EStG zuzuordnen. 
- 7 Innerhalb der Nebeneinkunftsarten (siehe Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 EStG und sonstige Einkünfte nach § 22 EStG) sind alle anderen Einkunftsarten gegenüber den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung subsidiär, d. h. Einkünfte werden § 21 EStG zugerechnet, wenn die Zuordnung nicht eindeutig ist.
- Beispiel:** Herr A gewährt seinem Mieter M eine Stundung der Miete, fordert hierfür jedoch zusätzlich Zinsen von M. 
- Lösung:** Die Zinsen sind bei A den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzuordnen und nicht den Einkünften nach § 20 EStG.
- 8 Steuerliche Besonderheiten ergeben sich bei der **Veräußerung privater Grundstücke und Rechte**. Private Veräußerungen von Grundstücken und Rechten fallen innerhalb einer Haltefrist **von zehn Jahren** unter **§ 22 Nr. 2 EStG i. V. m. § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG**. Steuerpflichtig ist dann der Gewinn, d. h. der Unterschiedsbetrag zwischen Veräußerungspreis und den Anschaffungs- oder Herstellungskosten zzgl. Werbungskosten. Hierbei ist die Regelung des § 23 Abs. 3 S. 4 EStG zu beachten. Wird außerhalb der Haltefrist (**mind. 10 Jahre plus ein Tag**) veräußert, ist der Gewinn nicht steuerbar. **Veräußerung**

¹ Unter einem **Hoheitsakt** wird eine Anordnung des Staats aus öffentlichen Interessen verstanden, wobei der Staat in einem Über-Unterordnungsverhältnis (Subordinationsverhältnis) dem Bürger gegenübersteht. Beispielsweise kann der Staat den Steuerpflichtigen enteignen, um auf dessen Grundstück eine Autobahn zu bauen. Diese Enteignung muss der Staat i. d. R. vergüten.

² Von gewerblichem Grundstückshandel ist auszugehen, soweit innerhalb von fünf Jahren mehr als drei Objekte angeschafft und veräußert werden. Siehe auch BFH, Urteil v. 18.5.1999, IR 118/97, BStBl. II 2000, 28; BFH, Beschluss v. 10.12.2001, GrS 1/98, BStBl. II 2002, 291; BFH, Urteil 18.3.2004, III R 25/02, BStBl. II 2004, 787. Siehe auch Tz. 5.

9 Der Veräußerungsgewinn entspricht dabei den **stillen Reserven abzgl. Veräußerungskosten**, d. h. dem Unterschiedsbetrag zwischen den um Abschreibungen verminderten Anschaffungs- und Herstellungskosten (Buchwert) und dem Zeitwert (Verkaufspreis) abzgl. Veräußerungskosten. Wird eine Immobilie innerhalb der Behaltensfrist veräußert oder handelt es sich um gewerbliche Einkünfte, ist der Veräußerungsgewinn voll zu versteuern.³

Beispiel: A hat am 1.1. des Jahres 01 eine Immobilie in einem Vorort für 250.000 € erworben. Zum 31.12.10 verkauft A die Immobilie für 300.000 €.



Lösung: Da A die Immobilie innerhalb der Behaltensfrist veräußert, ist der Veräußerungsgewinn voll steuerpflichtig. Dieser beträgt 95.000 € ($300.000 € - (250.000 € - 250.000 € \times 2 \% \times 9 \text{ Jahre})$) und ist gem. § 22 Nr. 2 EStG i. V. m. § 23 EStG voll zu versteuern.⁴

Abwandlung: Die Immobilie wird erst zum 2.1.11 veräußert.



Lösung: A hat keinen Veräußerungsgewinn zu versteuern, da die zehnjährige Frist abgelaufen ist.

10 **Exkurs:** Im Normalfall können die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung uneingeschränkt mit anderen Einkünften desselben VZ verrechnet werden. Dies gilt jedoch nicht, soweit es sich um Verluste aus **Steuerstundungsmodellen** i. S. d. § 15b EStG handelt.⁵

11 Ein Steuerstundungsmodell⁶ ist anzunehmen, wenn

- ▶ eine modellhafte Gestaltung
- ▶ mit einem Anlegerprospekt
- ▶ Verträge und Leistungen bündelt
- ▶ und in der Anfangsphase die Summe der prognostizierten Verluste 10 % des Kapitals übersteigt, § 15b Abs. 3 EStG.⁷

Steuerstundungsmodell

12 Sind die Voraussetzungen eines Steuerstundungsmodells erfüllt, können die **Verluste** aus der Gestaltung nicht mit dem übrigen Einkommen verrechnet werden, sondern nur mit Einkünften aus demselben Modell (Quelle). Hierdurch werden steuersparende Auswirkungen unterbunden.

Beispiel: A ist Angestellter und investiert 180.000 € in einen geschlossenen Fonds, aus dem er im VZ Verluste i. H. v. 22.000 € erwirtschaftet. Der Fonds erfüllt die Eigenschaften eines Steuerstundungsmodells.



³ Durch die Vorschrift des § 6b EStG verzichtet der Gesetzgeber bei Veräußerungen von Betriebsvermögen gehaltenem Grund und Boden, Aufwuchs, Gebäuden und Binnenschiffen vorübergehend auf die Besteuerung der aus der Aufdeckung stiller Reserven realisierten Gewinne, um dem Steuerpflichtigen die Möglichkeit zu geben, die stillen Reserven auf ein Ersatzwirtschaftsgut zu übertragen. Die Art der Übertragung richtet sich nach dem Zeitpunkt, zu dem das Ersatzwirtschaftsgut zugeht:

Anschaffung oder Herstellung des Ersatzwirtschaftsguts im Jahr der Realisation der stillen Reserven: Die aufgedeckten stillen Reserven werden von den Anschaffungs- oder Herstellkosten des Ersatzwirtschaftsguts abgezogen.

Anschaffung oder Herstellung des Ersatzwirtschaftsguts in einem späteren Jahr: Gewinnmindernde Bildung einer steuerfreien Rücklage in Höhe der aufgedeckten stillen Reserven in der Schlussbilanz des Jahres der Realisation und Übertragung auf die Anschaffungs- oder Herstellkosten im Jahr der Anschaffung oder Herstellung des Ersatzwirtschaftsguts. Wird die Rücklage innerhalb der gesetzlichen Übertragungsfristen (z. B. vier bzw. sechs Jahre nach § 6b Abs. 3 EStG) nicht übertragen, ist sie erfolgswirksam aufzulösen.

⁴ § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 Buchst. a EStG.

⁵ Auch § 15a EStG findet sinngemäß Anwendung. Zur Regelung siehe Online Training „Personengesellschaften II“.

⁶ Siehe auch BMF, Schreiben v. 17.7.2007, IV B - 2 S.2241, BStBl. I 2007, 542.

⁷ Geschlossene Fonds sind damit generell als modellhafte Gestaltung zu deklarieren, sodass es alleinig auf die Zuweisung eines entsprechend hohen Verlusts ankommt.

Lösung: Den Verlust i. H. v. 22.000 € kann A im VZ nicht mit seinem übrigen Einkommen verrechnen, sondern lediglich vortragen und mit zukünftigen Gewinnen aus dem Fonds verrechnen.

2 Tatbestände der Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung



Zu diesem Kapitel finden Sie im Online-Training folgende interaktive Elemente:

19 praktische Übungen

2.1 Überblick

- 13 In § 21 Abs. 1 S. 1 EStG werden explizit vier Einkünftegruppen von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genannt:

Einkünfte i. S. d. § 21 Abs. 1 S. 1 EStG			
Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3	Nr. 4
Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen	Vermietung und Verpachtung von Sachinbegriffen	Zeitlich begrenzte Überlassung von Rechten	Entgeltliche Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen

2.2 Einnahmen aus der Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen

- 14 Unter **§ 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG** fällt die entgeltliche Nutzungsüberlassung von **unbeweglichem Vermögen**. Hierzu gehören insbesondere **Grundstücke einschließlich Gebäude und Gebäudeteile**. Der **Hauptanwendungsfall** dieser Norm sind Miet- und Pachtverträge über privat oder betrieblich genutzte Objekte (u. a. unmöblierte Wohnungen oder einzelne Räume sowie Verkaufs-, Lager- und Büroflächen in Gebäuden).⁸ **Unbewegliches Vermögen**
- 15 Die Einnahmen setzen sich zusammen aus dem (reinen) **Kaltmietzins** und einer Reihe von anderen Zahlungen, die ein Mieter an den Vermieter der Sache leistet. Hierzu gehören u. a.: **Einnahmen**
- ▶ Umlagen für **Nebenkosten**⁹ (z. B. Entwässerung, Gebäudeversicherung, Gemeinschaftsstrom, Kanalbenutzung, Müllabfuhr, Schornsteinfegergebühren, Treppenhausreinigung, Straßenreinigung, Wasser, Zentralheizung); diese Einnahmen liegen regelmäßig in Form von Pauschalumlagen, Vorauszahlungen und Zahlungen auf Basis der

⁸ Mieteinnahmen aus der gelegentlichen Vermietung eines Zimmers in einer selbst genutzten Wohnung oder einem selbst genutzten Gebäude müssen nicht versteuert werden, soweit die Einnahmen 520 € nicht übersteigen, R 21.2 Abs. 1 EStR.

⁹ BFH, Urteil v. 14.12.1999, IX R 69/98, BStBl. II 2000, 197.

Nebenkostenabrechnung¹⁰ vor; Erstattungen stellen beim Vermieter negative Einnahmen dar.

- ▶ Vereinnahmungen von **Umsatzsteuer** bei einem Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung von Umsätzen aus Vermietung und Verpachtung i. S. d. § 4 Nr. 12 UStG i. V. m. § 9 Abs. 1 UStG.
- ▶ **Verzugszinsen** bei verspäteter Mietzahlung.

Beispiel: V vermietet an Student S ein Einzimmerapartment in Freiburg für 350 € zzgl. 50 € Nebenkosten.



Lösung: Sowohl die Kaltmiete als auch die Nebenkosten sind bei V als Einnahmen i. S. d. § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG zu behandeln. V kann dafür die tatsächlich angefallenen Nebenkosten als Werbungskosten gegenrechnen.

16 **Kauttionen** sind für den Vermieter keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.¹¹ Sie sind – wie auch Guthabenzinsen – dem Mieter zuzurechnen, der daraus Einkünfte aus Kapitalvermögen i. S. d. § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG erzielt.

17 vorläufig frei

18 In der Praxis häufig vorkommend sind **Mietverhältnisse zwischen nahen Angehörigen**. Diese werden steuerlich anerkannt, wenn sie ernsthaft – klar und zivilrechtlich wirksam – vereinbart und tatsächlich durchgeführt werden und darüber hinaus einem **Fremdvergleich**¹² standhalten.¹³ Da es sich nach Auffassung des BFH bei der Verpflichtung zur Zahlung von Nebenkosten lediglich um eine Nebenpflicht des Mieters handelt, kann von einer fehlenden Vereinbarung über Nebenkostenzahlungen nicht automatisch auf die steuerliche Nichtanerkennung des Vertrags geschlossen werden.¹⁴ Ebenso hat der BFH entschieden, dass **Mietverhältnisse zwischen Kind und Eltern**, bei dem das Kind die Miete ganz oder teilweise aus dem Barunterhalt der Eltern zahlt, nicht aus diesem Grund missbräuchlich sind.¹⁵

Nahe Angehörige

Beispiel: Herr E vermietet eine Eigentumswohnung für 280 € an seinen Sohn S, der von ihm monatlich auch 560 € für seinen Lebensunterhalt erhält.



Lösung: Das Mietverhältnis ist steuerlich anzuerkennen, wenn ein bürgerlich-rechtlich wirksamer fremdüblicher Mietvertrag vorliegt, der gemäß der Vereinbarung durchgeführt wird.

Hinweis: Zu zahlreichen Fragen bezüglich der Ausgestaltung von Mietverträgen zwischen Angehörigen hat die Rechtsprechung bereits Stellung genommen. Den Tenor zahlreicher Entscheidungen finden Sie in H 21.4 EStH „Fremdvergleich“.



19 Neben den oben genannten Tatbeständen zählt zu den Einkünften nach § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG die Vermietung oder Verpachtung von **Schiffen und Flugzeugen**¹⁶, wenn sie in ein Schiffsregister bzw. in die Luftfahrzeugrolle eingetragen sind. Ist dies nicht der Fall,

Schiffe und Flugzeuge

¹⁰ Nach § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG sind Wohneigentümer (im eigenen Interesse) dazu verpflichtet, eine „angemessene Instandhaltungsrückstellung“ für notwendige Sanierungen und Reparaturen bereit zu halten. Die Höhe der Reserve ist u. a. abhängig vom Alter und Zustand der Anlage, deren Reparaturanfalligkeit und den Aussichten, die Rücklage schnell wieder auffüllen zu können.

¹¹ Es sei denn, die Kautions wird mit rückständiger Miete aufgerechnet.

¹² Gestaltung und Durchführung des Vereinbarten entspricht dem zwischen Fremden Üblichen.

¹³ BFH, Urteil v. 7.5.1996, IX R 69/94, DStR 1996, 1359.

¹⁴ BFH, Urteil v. 17.2.1998, IX R 30/96, DStR 1998, 761.

¹⁵ BFH, Urteil v. 19.10.1999, IX R 30/98, BStBl. II 2000, 223; BFH, Urteil v. 19.10.1999, IX R 39/99, BStBl. II 2000, 224.

¹⁶ BFH, Urteil v. 2.5.2000, IX R 71/96, DStR 2000, 1433.

so liegen regelmäßig sonstige Einkünfte nach § 22 Nr. 3 EStG vor, soweit die Einkünfte nicht einer anderen Einkunftsart zuzurechnen sind.

Beispiel: Herr X arbeitet als Angestellter für eine Versicherung. Als Hobbypilot kauft er sich ein Segelflugzeug, das er partiell vermietet.



Lösung: Die Einnahmen aus der Vermietung des Segelflugzeugs stellen bei Herrn X Einkünfte nach § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG dar, wenn das Flugzeug in die Luftfahrzeugrolle eingetragen ist.¹⁷

20 Nach § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG gehören zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen auch die Einkünfte aus **Vermietung und Verpachtung aus grundstücksgleichen Rechten**, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen. Das Gesetz nennt hierfür zwei Beispiele:

Grundstücksgleiche Rechte

- ▶ **Erbbaurecht:** Hierunter versteht man das Recht, gegen Entrichtung eines Erbbauzinses auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu errichten und dieses auf Zeit zu nutzen. Die Dauer wird in der Regel auf 99 Jahre festgelegt. Es liegt keine Grundstücksveräußerung¹⁸ vor, sondern vielmehr eine Art langfristiges Miet- oder Pachtverhältnis. Der Erbbauzins gehört grundsätzlich zu den Einkünften nach § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG.

Beispiel: A hat ein Grundstück in bester Lage geerbt, welches er nicht verkaufen will jedoch gerne Einnahmen daraus erzielen möchte. Er räumt E ein Erbbaurecht für 99 Jahre gegen einen monatlichen Erbbauzins von 500 € ein. Dieser errichtet daraufhin ein Haus auf dem Grundstück.



Lösung: Der Erbbauzins führt bei A zu Einnahmen i. S. d. § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG.

- ▶ **Mineralgewinnungsrecht:** Hierunter versteht man das Recht, in fremden Grundstücken nach Mineralien zu schürfen. Zu den laufenden Entgelten für die **Ausbeute von Bodenschätzen** (Substanzausbeuteverträge) gehören auch Entgelte für die Überlassung eines Grundstücks, wenn dieses zwar bürgerlich-rechtlich übereignet wurde, die Vertragsparteien aber die Rückübertragung nach Beendigung der Ausbeute vereinbaren. Gleiches gilt für Einnahmen aus dem Verkauf eines bodenschatzführenden Grundstücks, wenn ersichtlich ist, dass die Vertragsparteien keine dauerhafte Übereignung, sondern eine zeitlich begrenzte Überlassung zur Substanzausbeute anstreben.

Beispiel: Frau X veräußert ein Grundstück für 700.000 € an Unternehmer B zur Ausbeute. Laut Kaufvertrag erhält Frau X nach Beendigung der Ausbeute das Grundstück für 15.000 € zurück.



Lösung: Bei Frau X liegen Einkünfte nach § 21 EStG vor, da es auf den wirtschaftlichen Inhalt des Vertrags und nicht auf die bürgerlich-rechtliche Form und Bezeichnung ankommt.

21 Wird ein **ganzer Betrieb verpachtet**, so hat der Vermieter die Wahl, den Betrieb als „ruhend“ weiterzuführen und Einkünfte aus Gewerbebetrieb¹⁹ zu erzielen, oder eine **Betriebsaufgabeerklärung** i. S. d. § 16 Abs. 3b EStG abzugeben.²⁰ Letztere hat zur Folge, dass

Betriebsverpachtung

¹⁷ Das Erfordernis einer positiven Totalüberschussprognose ist zu beachten.

¹⁸ Ein wirtschaftliches Eigentum am Grundstück i. S. d. § 39 Abs. 2 Nr. 1 AO wird durch den Erbpächter nicht begründet.

¹⁹ Ohne Gewerbesteuerpflicht.

²⁰ Siehe hierzu auch das Online-Training „Einkommensteuer – § 16 EStG“.



TAXACADEMY

Beratung und Service:

Tel.: 0761 2160 71 0

E-Mail: info@tax-academy.de

Fax: 0761 2160 71 99

www.tax-academy.de

Postadresse:

Tax-Academy

Prof. Dr. Wolfgang Kessler GmbH

Postfach 0180

79001 Freiburg

Copyright & Haftungsausschluss

- ▶ Die Unterlagen und Darstellungen sind **urheberrechtlich** geschützt. Die ausschließlichen Nutzungs- und Verwertungsrechte stehen der Tax-Academy Prof. Dr. Wolfgang Kessler GmbH zu. Jede Art der **Weitergabe** oder weitergehenden Verwendung ohne ausdrückliche Genehmigung des Herausgebers ist **untersagt**.
- ▶ Die vorliegenden Unterlagen und Darstellungen berücksichtigen den Rechtsstand im Zeitpunkt der Veröffentlichung.
- ▶ Sie geben die von uns als vorzugswürdig erachtete Auffassung wieder. Eine abschließende Darstellung wird nicht garantiert. Wir weisen darauf hin, dass die getroffenen Aussagen durch spätere Entwicklungen in Rechtsprechung und Wissenschaft beeinflusst werden können. In einem solchen Fall besteht keine Informationspflicht.
- ▶ Die Ausführungen ersetzen keine Rechts- bzw. Steuerberatung. Sie stellen keine Rechts- oder Steuerberatung dar und begründen so keinen Haftungsanspruch.
- ▶ Für Richtigkeit und Vollständigkeit der dargestellten Inhalte wird keine Gewähr übernommen.
- ▶ Wir übernehmen keine Haftung für gegen Sie gerichtete Ansprüche, welche dadurch entstehen können, dass Sie Inhalte und Darstellungen einer weiteren Verwendung zugeführt haben. Dies gilt selbst dann, wenn diese unrichtig oder unvollständig gewesen sein sollten.