

29. Oktober 2018

Das Finanzamt und die Liebhaberei

Aufgrund der Möglichkeit, heutzutage seine Ferienimmobilie oder die eigene Wohnungen ganz einfach über verschiedenste Internetplattformen zu vermieten, sehen sich viele Steuerpflichtige vor das Problem gestellt, dass das Finanzamt die Vermietung als Liebhaberei klassifiziert. Folge ist, dass die Verluste aus der Vermietung dem Einkommen nicht mehr einkommensmindernd angerechnet werden.

Was ist Liebhaberei?

Unter Liebhaberei versteht man eine Tätigkeit eines Steuerpflichtigen, die ohne Gewinnerzielungsabsicht ausgeübt wird. Die Tätigkeit zielt also nicht primär auf die Erzielung von positiven Einkünften ab, sondern wird aus persönlichen Gründen oder aufgrund persönlicher Interessen betrieben.

Wann sind die Voraussetzungen der Liebhaberei erfüllt?

Neben der Voraussetzung, dass keine subjektive Gewinnerzielungsabsicht des Betreibers gegeben ist, darf es auch keine objektive Chance auf die Erzielung von Gewinnen geben. Dies ist laut Bundesfinanzhof dann der Fall, wenn der Betrieb nicht nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geführt wird oder, nach seiner Wesensart auf Dauer gesehen, keinen Gewinn erzielen kann.

Ein starkes Indiz für die fehlende Gewinnerzielungsabsicht liegt vor, wenn trotz der Anlaufverluste des Betriebes nach Gründung auch weiterhin noch starke Verluste festzustellen sind.

In den meisten Fällen handelt sich um Liebhaberei, wenn es um ein Hobby des Betreibenden geht, der Lebensunterhalt mit anderen Einkünften finanziert wird oder der Betrieb trotz mehrerer Jahre des

Verlustes immer weiter betrieben wird.

Das Problem mit der Liebhaberei

Das Problem mit der Liebhaberei ist, dass das Finanzamt diese bei nur wenigen erfüllten Voraussetzungen bereits als solche anerkennt. In der Praxis werden Tätigkeiten der Liebhaberei zugeordnet, die sonst eigentlich nur schwer unter diesem Begriff zu erfassen sind.

Zu nennen sind hier Gewerbe oder freiberufliche Tätigkeiten, bei denen keine Gewinnerzielungsabsicht erkannt werden kann, weil über einen längeren Zeitraum erhebliche Verluste zu verzeichnen sind. In diesen Fällen kann das Finanzamt ebenfalls eine Liebhaberei annehmen. Beispielsweise kann bei einer Kunstgalerie oder einem Oldtimer-Autohändler, ja sogar bei einem erfolglosen Rechtsanwalt, angenommen werden, dass eine Liebhaberei gegeben ist.

Vermietung von Immobilien

Besonders bei der Vermietung von Immobilien besteht die Gefahr, dass das Finanzamt diese unter dem Begriff der Liebhaberei erfasst. Wird eine Immobilie hingegen vollständig zur Fremdnutzung vermietet, ist vom Bundesfinanzhof anerkannt worden, dass in jedem Fall eine Gewinnerzielungsabsicht anzunehmen ist, vgl. BFH, Urteil vom 6. November 2001, Az: IX R97/00.

Wenn Sie also Ihre Ferienimmobilie zeitweise vermieten möchten oder sich in anderer Hinsicht mit der Annahme der Liebhaberei konfrontiert sehen, melden Sie sich bei uns und vereinbaren Sie ein kostenloses erstes Beratungsgespräch mit uns.

[Guido Lenné](#)

Rechtsanwalt aus der Anwaltskanzlei Lenné.

Rechtsanwalt Lenné ist auch Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht.

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [WhatsApp](#)
- [E-mail](#)

[Zurück](#)