Prüfschema Einkunftserzielungsabsicht VuV

Sonstige Fälle

- Luxuswohnungen
- unbebaute Grundstücke
- Verlustzuweisungs-gesellschaften

Prognose

- 30 Jahre
- AfA nur § 7 Abs.4 EStG
- Schätzung ← 5 Jahre →
- + / - 10 v.H.
- Instandhaltungen - § 28 II.BVO
- kein Veräußerungsgewinn
- auf Mietverhältnis abstellen
- Ermittlung nach EStG

positiv → Verluste anerkennen

negativ → Verluste nicht anerkennen

Nicht auf Dauer angelegte Vermietung

- befristete Vermietung
- zeitnahe Eigennutzung (5 J.)
- zeitnahe Veräußerung (5 J.)
- Mietkauf- / Bauherrenmodelle
- Gewerbeobjekte
- unbebaute Grundstücke

Prognose

- abgekürzter Zeitraum
- tatsächliche AfA
- Schätzung ← 5 Jahre →
- + / - 10 v.H.
- Instandhaltungen - § 28 II.BVO
- kein Veräußerungsgewinn
- auf Mietverhältnis abstellen
- Ermittlung nach EStG

positiv → Verluste anerkennen

negativ → Verluste nicht anerkennen

Verbilligte Vermietung

ab 2012

Keine Prognose

Im Vergleich zur ortsüblichen Marktmiete beträgt die tatsächliche Warmmiete

≥ 66 % → Verluste anerkennen

< 66 % → WK aufteilen !!!

Ferienwohnungen

ausschließliche Vermietung

EEA wird unterstellt, wenn:

- keine Selbstnutzung und
- tatsächliche Vermietung mindestens 75 v.H. der ortsüblichen Vermietungszeit

keine Prognose → Verluste anerkennen

zeitweise Selbstnutzung

Selbstnutzung = Beweisanzeichen gegen EEA

Prognose

Aufteilung Aufwendungen

- Vermietung grds. abziehbar, aber
- Selbst-nutzung nicht abziehbar

Prognose

- 30 Jahre
- AfA nur § 7 Abs.4 EStG
- Schätzung ← 5 Jahre →
- + / - 10 v.H.
- Instandhaltungen - § 28 II.BVO
- kein Veräußerungsgewinn
- objekt- wohnungsbezogen
- Ermittlung nach EStG
- anteilige Aufwendungen der Selbstnutzung kürzen

positiv → Verluste anerkennen

negativ → Verluste nicht anerkennen