
Datum: 02.04.2014
Gericht: Finanzgericht Köln
Spruchkörper: 10. Senat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 10 K 586/11
ECLI: ECLI:DE:FGK:2014:0402.10K586.11.00

Nachinstanz: Bundesfinanzhof, IX B 54/14

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens.

Tatbestand

1

Zwischen den Beteiligten ist streitig, ob der Kläger ein landwirtschaftliches Anwesen, auf dem die Klägerin eine Pferdepension betreibt, mit Gewinnerzielungsabsicht vermietet hat. 2

Die Kläger sind zusammen zur Einkommensteuer veranlagte Ehegatten. Der Kläger erzielt als Diplom-Ingenieur Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit. Daneben erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von zwei Wohnhäusern. 3

Der Kläger ist seit 1996 Eigentümer bzw. Erbbauberechtigter eines landwirtschaftlichen Anwesens, bestehend aus landwirtschaftlichen Flächen, Reithalle, Stallungen und Werkstatt. Dieses Anwesen gehört beim Kläger zum Privatvermögen. 4

Seit 1996 verpachtete der Kläger dieses Anwesen an die Klägerin, die auf den gepachteten Flächen und in den gepachteten Gebäuden eine Pensionspferdehaltung und eine Pferdezucht betreibt. Seit 2008 erfolgt die Verpachtung durch eine GbR, an der mittlerweile allein die Tochter der Kläger und deren Ehemann beteiligt sind. 5

Der Kläger erklärte für die Veranlagungszeiträume 2003-2005 aus der Vermietung dieses Anwesens folgende Einkünfte: 6

2003 -10.462 €, 2004 -9.003 € und 2005 -12.186 €. 7

Das Finanzamt für Groß- und Konzernbetriebsprüfung A führte für die Veranlagungszeiträume 2003-2005 eine steuerliche Außenprüfung bei den Klägern durch. Der Betriebsprüfer kam zu dem Ergebnis, dass die Gewinnerzielungsabsicht für die Verpachtung des landwirtschaftlichen Betriebs zu verneinen sei. Zur Begründung führte er im Wesentlichen aus, dass unter Berücksichtigung der in dem Zeitraum 1996-2005 erklärten Einkünfte von insgesamt -113.168 € und dem Verhältnis der Pachteinnahmen und der entstehenden Kosten es auf Dauer nicht möglich sei, aus der Verpachtung des Reiterhofs einen positiven Gesamtüberschuss zu erzielen. Bei einem dreißigjährigen Prognosezeitraum ergebe sich insgesamt ein Totalüberschuss der Werbungskosten von über 120.000 €. Wegen der Einzelheiten wird auf die Tz. 2.12 und 2.13 des Betriebprüfungs-Berichts vom 5.8.2009 sowie die Prognoserechnung der Betriebsprüfung Bezug genommen.	8
Der Beklagte folgte der Auffassung der Betriebsprüfung und erließ unter anderem gemäß § 164 Abs. 2 AO geänderte Einkommensteuerbescheide für 2003 und 2005.	9
Auf die hiergegen eingelegten Einsprüche änderte er in der Einspruchsentscheidung vom 21. Januar 2010 die Einkommensteuer 2003 und 2005, da er die degressive AfA wie beantragt gewährte. Im Übrigen wies er die Einsprüche als unbegründet zurück. Wegen der Einzelheiten wird auf die Einspruchsentscheidung Bezug genommen.	10
Mit der Klage tragen die Kläger vor:	11
Bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sei die Einkünfteerzielungsabsicht typisierend zu vermuten. Dies gelte auch für die Vermietung eines Reiterhofs.	12
Außerdem ergebe sich aus ihrer Prognoserechnung, dass ein Totalüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen sei. Dabei sei insbesondere zu berücksichtigen, dass die Bankdarlehen bereits im Jahr 2009 vollumfänglich zurückgezahlt worden seien. Ab dem Jahr 2014 sei die Zahlung des Erbbauzinses durch die Pächterin und die Weiterzahlung durch den Verpächter aus der Aufstellung herausgenommen worden, weil die Pächterin den Betrag unmittelbar an die Kirche als Eigentümerin entrichte. Ebenfalls im Jahr 2014 sei die Pacht für das Gebäude erhöht worden, so dass sich der Überschuss aus der Verpachtung ebenfalls erhöhe. Des Weiteren sei vorgesehen, ab dem Jahr 2015 acht zusätzliche Pferdeboxen zur Unterstellung von Pensionspferden zu errichten. Auch dadurch ergäben sich zusätzliche Einnahmen, so dass man insgesamt zu einem Gesamtgewinn komme. Wegen der Berechnung im Einzelnen wird auf den Schriftsatz vom 25. März 2014 sowie die diesem beigefügte Anlage Bezug genommen.	13
Die Kläger beantragen,	14
die angefochtenen Einkommensteuerbescheide 2003 und 2005 in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 21. Januar 2010 mit der Maßgabe zu ändern, dass die Verluste aus der Verpachtung des Reiterhofs steuermindernd berücksichtigt werden.	15
Der Beklagte beantragt,	16
die Klage abzuweisen.	17
Ergänzend führt er aus, dass auch unter Berücksichtigung der von den Klägern eingereichten Prognoserechnung kein Gesamtgewinn zu erreichen sei.	18
Entscheidungsgründe	19
	20

Die zulässige Anfechtungsklage ist unbegründet.

Die angefochtenen Einkommensteuerbescheide in Gestalt der Einspruchsentscheidung sind rechtmäßig und verletzen die Kläger deshalb nicht in ihren Rechten, vergleiche § 100 Abs. 1 Satz 1 der Finanzgerichtsordnung –FGO–. 21

Der Beklagte hat zu Recht die Verluste aus der Vermietung des landwirtschaftlichen Anwesens durch den Kläger an die Klägerin nicht einkünftermindernd berücksichtigt, da es an der Einkünfterzielungsabsicht des Klägers fehlt. 22

1. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Einkommensteuergesetzes –EStG– erzielt, wer ein Grundstück in der Absicht vermietet, daraus auf Dauer ein positives Ergebnis, also einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten, zu erzielen. Die Überschusserzielungsabsicht kann erst nachträglich einsetzen und auch wieder wegfallen (Bundesfinanzhof –BFH–, Urteil vom 6. November 2001 IX R 97/00, Bundessteuerblatt –BStBl– II 2002, 726, 727). 23

a) Bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit ist zwar grundsätzlich davon auszugehen, dass der Steuerpflichtige beabsichtigt, letztlich einen Einnahmeüberschuss zu erwirtschaften, selbst wenn sich über längere Zeiträume Werbungskostenüberschüsse ergeben. Diese Typisierung gilt jedoch nur bei Wohnungen (BFH, Urteil vom 20. Juli 2010 IX R 44/09, BStBl II 2010, 1038 und Urteil vom 17. Oktober 2013 III R 27/12, BFH/NV 2014, 752). Bei der Vermietung anderer Objekte, wie auch eines landwirtschaftlichen Anwesens, auf dem ein Reiterhof betrieben wird, ist eine Einzelfallprüfung anhand einer Überschussprognose durchzuführen (BFH, Urteil vom 17.10.2013 III R 27/12, a.a.O.). 24

b) Selbst unter Zugrundelegung der von den Klägern eingereichten Überschussprognose ist kein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erwarten. Die Kläger verkennen, dass bei der Prognoserechnung die Umstände zugrunde zu legen sind, die bei Beginn der Verpachtung vorlagen. Insbesondere ist nicht zu berücksichtigen, dass beabsichtigt ist, 2015 neue Boxen zu errichten, aus denen zusätzliche Einnahmen erzielt werden. Dies wäre allenfalls zu berücksichtigen, wenn diese Absicht bereits 1996 bestanden hätte und zeitnah umgesetzt worden wäre. Die Kläger haben nicht glaubhaft darlegen können, dass diese Absicht bereits 1996 bestand. Allein schon die Tatsache, dass 18 Jahre nach Beginn der Vermietung die Boxen noch nicht errichtet sind, spricht gegen eine bereits 1996 bestehende Absicht. Insbesondere ist nicht verständlich, wieso der Kläger diese Boxen mit dem von ihm behaupteten geringen Aufwand nicht bereits sehr viel früher errichtet hat, wenn daraus so hohe Mehreinnahmen zu erzielen sein sollen, dass es zu einem insgesamt positiven Ergebnis kommt. 25

Schon die Herausnahme der zusätzlichen Einnahmen ab 2015 führt zu einem erheblichen Totalverlust (von über 70.000 €). 26

c) Der Senat kann offen lassen, welche AfA für die Gebäude anzusetzen ist, ob die von den Klägern zugrunde gelegte von 2% oder die vom Beklagten nunmehr zugrunde gelegte höhere AfA. Bereits die von den Klägern und im Rahmen der Prognoserechnung der Betriebsprüfung angesetzte AfA führt zu dem vorgenannten Totalverlust, der sich mithin bei einer Erhöhung der AfA nur erhöhen kann. 27

2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 135 Abs. 1 FGO. 28
