Finanzgericht Münster, 2 K 2497/17 E

Datum:	10.12.2019
Gericht:	Finanzgericht Münster
Spruchkörper:	2. Senat
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	2 K 2497/17 E
ECLI:	ECLI:DE:FGMS:2019:1210.2K2497.17E.00

Sachgebiet:	Finanz- und Abgaberecht

Tenor:

Die Bescheide des Beklagten für 2010, 2011 und 2012 über Einkommensteuer und Solidaritätszuschlag jeweils vom 23.9.2016 in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 11.7.2017 werden nach Maßgabe der Urteilsgründe geändert. Die Berechnung der festzusetzenden Beträge samt zugehöriger Zinsbeträge wird dem Beklagten übertragen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens tragen die Kläger zu 6/7 und der Beklagte zu 1/7.

Das Urteil ist wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe des Kostenerstattungsanspruchs der Kläger vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand: 1

Streitig sind im Rahmen der Einkommensteuerveranlagungen 2010, 2011 und 2012 die Höhe der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung der Kläger. 2

Die Kläger sind verheiratet und wurden in den Streitjahren zusammen zur Einkommen-steuer veranlagt. 3

Mit notariellem Vertrag vom 5.12.2009 übertrugen sie die Immobilie „C-Straße“ in H durch Schenkung im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge auf ihre Tochter. Die Besitzübergabe sollte noch am gleichen Tag erfolgen. Mit notariellem Vertrag vom 27.7.2011 4

übertrugen sie die Immobilie „X-Straße ...“ in H ebenfalls durch Schenkung im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge unter Einbeziehung eines Ergänzungspflegers auf ihren zu diesem Zeitpunkt noch minderjährigen Sohn. Die Besitzübergabe sollte am 1.8.2011 erfolgen. Wegen der jeweiligen Einzelheiten wird auf den Inhalt der beiden notariellen Verträge (Bl. 225 ff. der Gerichtsakte) verwiesen.

Für die Streitjahre führte der Beklagte eine steuerliche Betriebsprüfung (im Folgenden: BP) durch. Auf den Inhalt des (geänderten) Betriebsprüfungsberichts vom 9.9.2016 (im Folgenden: BP-Bericht) wird verwiesen. Unter Zugrundelegung des BP-Berichts änderte der Beklagte mit Bescheiden vom 23.9.2016 die Einkommensteuerfestsetzungen für die Streitjahre. Unter anderem kam es zu folgenden Erhöhungen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung: 5

6

Vermietungsobjekt	**2010**	**2011**	**2012**
O-Straße …			
Mieterin 1	480,50 EUR	412,75 EUR	/
Mieterin 2	651 EUR	/	/
Mieter 3	/	488,36 EUR	/
Mieter 4	/	1.498,50 EUR	/
X-Straße ...			
Mieter 5	4.995,20 EUR	/	/
Mieter 6	/	2.330,79 EUR	/
Mieter 7	75 EUR	/	/
Mieter 8	/	651 EUR	/
Versicherungserstattung Schaden-Nr. xxx	/	2.500 EUR	/
Bislang dem Sohn zugerechnete Einkünfte	/	11.006,21 EUR	23.729 EUR
T-Straße			
Mieterin 9	/	317,97 EUR	/

U-Straße ...			
Zwangsverwalter C	5.393,42 EUR	/	/
Mieter 10	277 EUR	/	/
Mieter 11	300 EUR	/	/
Mieter 12	/	592,60 EUR	/
Malerarbeiten/ Dämmung S	9.750 EUR	4.143,75 EUR	/
Dacharbeiten D	2.304,61 EUR	/	/
Leitungsarbeiten I	/	3.500 EUR	/
Versicherungserstattung Schaden-Nr. xxx	/	/	1.422,05 EUR
B-Straße ...			
Mieterin 13	/	471,59 EUR	/
Mieterin 14	/	/	750 EUR
Mieterin 15	/	210 EUR	/
Mieterin 16	/	401,55 EUR	/
Mieterin 17	/	276,79 EUR	450 EUR
C-Straße			
Bislang der Tochter zugerechnete Einkünfte	5.460 EUR	6.756 EUR	150 EUR

Gegen die geänderten Bescheide legten die Kläger am 21.10.2016 Einsprüche ein. Zur Begründung ihrer Einsprüche verwiesen sie im Wesentlichen auf ihr Vorbringen im Rahmen der Betriebsprüfung und vertieften es mit weiterem Schreiben vom 22.3.2017. 7

Der Beklagte wies die Einsprüche mit Einspruchsentscheidung vom 11.7.2017 als unbegründet zurück. Hierzu legte er insbesondere Folgendes dar: Die tatsächlich vereinnahmten Mieten entsprächen nicht den in den Steuererklärungen erklärten 8

Mieteinnahmen. Dies liege daran, dass vereinnahmte Mietkautionen auf dem laufenden Mietkonto eingegangen seien. Teilweise seien die Kautionen nach Auszug der Mieter nicht an diese zurückgezahlt worden. Aus Vereinfachungsgründen habe er – der Beklagte – die auf dem Girokonto vereinnahmten Kautionen als Mieteinnahmen erfasst und zugesagt, dass sie bei Auszahlung an die Mieter als Werbungskosten zu berücksichtigen seien. Die streitige Versicherungserstattung von 2.500 EUR im Jahr 2011 müsse als Einnahme angesetzt werden, da sie mit geltend gemachten Kosten für das Unternehmen E für die Entrümpelung und Renovierung der Wohnung im Zusammenhang stehe. Dies sei im Rahmen der Steuererklärung unterblieben, da die Versicherungserstattung mit einem Schaden an der Küche verrechnet worden sei. Ausweislich der vorliegenden Unterlagen sei die Küche steuerlich jedoch bereits voll abgeschrieben gewesen. Da die Kläger auch die von der S-AG an sie geleistete Entschädigungszahlung für Bergbauschäden bei den Objekten in der U-Straße in H steuerlich nicht berücksichtigt hätten, seien hiermit im Zusammenhang stehende Werbungskosten nicht abzugsfähig. Die S-AG habe den Klägern nach Abschluss eines Schlichtungsverfahrens „zum Ausgleich aller Ansprüche“ einen Betrag von 58.000 EUR gezahlt. Ursprünglich hätten die Kläger von der S-AG eine Entschädigung in Höhe von 375.000 EUR verlangt. Hierin enthalten seien gemäß einem von der Klägerin an die S-AG gerichteten Schreiben vom 11.3.2011 u.a. auch die Rechnungen der Betriebe S, D und I gewesen. Diese Rechnungen hätten also Einfluss in die Erstattungsleistung der S-AG von 58.000 EUR gefunden. Schließlich könnten die Übertragungen der Immobilien „C-Straße…“ und „X-Straße …“ auf die Kinder der Kläger steuerlich nicht anerkannt werden. Wegen diverser Rückforderungsvorbehalte in den notariellen Verträgen hielten diese einem bei nahen Angehörigen erforderlichen Fremdvergleich nicht stand. Die Überschüsse aus den genannten Vermietungsobjekten seien deshalb den Klägern und nicht ihren Kindern zuzurechnen.

Am 10.8.2017 haben die Kläger die vorliegende Klage erhoben. Zur Begründung machen sie insbesondere Folgendes geltend: Die nach Mietvertragsbeendigung noch abzurechnenden Kautionen hätten sie nicht als Mieteinnahmen erfasst, da die Mieter die Wohnungen beschädigt, unrenoviert und zugemüllt zurückgelassen hätten, sodass sie die Wohnungen mit eigenen Mitteln hätten wiederherrichten müssen. Da sie für die aufgebrachten Instandsetzungskosten keine Werbungskosten angesetzt hätten, hätten sie diese mit den Kautionen verrechnen dürfen. So sei etwa die Kaution der Mieterin 1 mit einem Wohnungsschaden verrechnet worden. Auch die Mieterin 2 habe ihre Wohnung in einem desolaten Zustand verlassen. Die Wohnung sei vermüllt und verdreckt, die Türen aufgebrochen und beschädigt, die Bodenbeläge und Wände beschmiert und beschädigt gewesen. Außerdem habe es Schäden an den Sanitäreinrichtungen gegeben. Für die von ihnen – den Klägern – geleistete Instandsetzung seien Kosten in Höhe von geschätzt 2.000 EUR entstanden. Neben der fehlenden Oktobermiete 2010 hätten sie gegenüber der Mieterin auch noch einen Mietausfall bis Januar 2011 als Schadensersatz geltend machen können. Letztlich hätten sie nach Verrechnung mit der Kaution von 651 EUR sogar noch eine offene Forderung gegen die Mieterin 2 in Höhe von 2.861 EUR gehabt. Auch die Wohnung der Mieter 3 sei am 31.8.2011 nicht ordnungsgemäß zurückgegeben worden. Mangels Rückgabe der Wohnungsschlüssel hätten die Räumlichkeiten bis Frühjahr 2012 nicht weiter vermietet werden können. Da die Mieter zudem Energiekosten in Höhe von 340,08 EUR nicht geleistet hätten, hätten sie diese als Vermieter übernehmen müssen. Für die eigentlich von den Mietern geschuldeten Renovierungsarbeiten hätten sie im Jahr 2011 allein 500 EUR an Farbmaterial investiert und seien zwei bis drei Tage mit der Renovierung und Beseitigung der Müllberge beschäftigt gewesen, was mit geschätzt 3.000 EUR anzusetzen sei. Hieraus ergebe sich nach Verrechnung mit der Kaution von 488,36 EUR sogar noch eine offene Forderung gegen die Mieter 3 in Höhe von 4.842,23 EUR. Auch die Kaution der Mieter 4 von 9

insgesamt 1.498,50 EUR sei mit Schadensersatzansprüchen verrechnet worden. Im Mai 2012 hätten die Mieter einen Wohnungsbrand verursacht; infolge dessen sei die Wohnung unbewohnbar geworden. Die Kosten habe die Versicherung nur teilweise übernommen, sodass die Kaution nicht mehr an die Mieter ausgezahlt worden sei. Darüber hinaus sei die Wohnung nach dem Auszug nicht geräumt gewesen. Die Kosten in Höhe von 250 EUR für die Entsorgung der Müllberge und weitere Materialkosten in Höhe von 500 EUR hätten sie selbst tragen müssen. Außerdem hätten die Mieter die Badezimmerfliesen mit Lack versehen, der nicht mehr habe entfernt werden können. Der verbliebene Lackschaden im Badezimmer habe – als sie die Wohnung im Jahr 2013 verkauft hätten – einen wesentlich niedrigeren Verkaufspreis verursacht. Die Immobilienmaklerin habe den Schaden an den Fliesen auf 2.000 EUR bis 3.000 EUR geschätzt. Für Juni 2012 habe „das Amt“ für die Mieter noch einen Betrag in Höhe von 298,10 EUR gezahlt. Für Juli und August 2012 sei gar keine Miete mehr gezahlt worden. Außerdem hätten die Mieter die Kosten aus einem Versäumnisurteil vom 17.4.2012 in Höhe von 153,26 EUR nebst Zinsen nicht geleistet. Nach alldem ergebe sich sogar noch eine offene Forderung gegen die Mieter 4 in Höhe von 4.165,25 EUR. Die Mietzahlungen des Mieters 5 im Jahr 2010 über 4.995,20 EUR seien ohne ihren Willen auf ihr Privatkonto geleistet, aber ordnungsgemäß versteuert worden. Auch die von dem Beklagten angenommene Kautionszahlung des Mieters 6 von 2.330,79 EUR sei nicht korrekt. Hier könne es sich ebenfalls nur um eine Mieteinnahme handeln, die jedoch ordnungsgemäß versteuert worden sei. Am 27.7.2011 sei der Mieter 6 zudem in der Wohnung verstorben. Die Wohnung sei zu diesem Zeitpunkt „zugemüllt“ gewesen. Hinzu kämen Schäden an der Duschtasse und an den Fliesen. Hier seien Kosten in Höhe von 273,70 EUR entstanden. Darüber hinaus hätten sie Maler- und Aufräumarbeiten in Eigenleistung durchgeführt. Pauschal seien 500 EUR für das Ausbessern der Fliesen, die Maler- und Aufräumarbeiten sowie für die Räumung und Reinigung in Abzug zu bringen. Die Mieterin 9 habe eine Kaution von 1.100 EUR gezahlt, wovon ihr bei Auszug 799,80 EUR wieder ausbezahlt worden seien. Mit dem Abzug der Kosten für Malerarbeiten in Höhe von 317,97 EUR sei die Mieterin einverstanden gewesen. Hierfür seien keine Werbungskosten angesetzt worden. Die Kaution für das Objekt U-Straße ... über 5.393,42 EUR habe der Zwangsverwalter C an den neuen Eigentümer – den Kläger – ausbezahlt. Bei diesem Betrag handele es sich um Kautionsguthaben der Mieter, das steuerfrei zu bleiben habe. Das habe der Beklagte mit Schreiben vom 3.2.2015 bestätigt. Der Mieter 10 habe nach einem Anerkenntnisurteil des Amtsgerichts H noch 402,82 EUR für Schäden an der Wohnung leisten müssen. Dies sei nie erfolgt. Auch die Wohnung der Mieter 11 sei nicht ordnungsgemäß zurückgegeben worden. Die Treppengeländer, die Wohnungstür, die Türzarge, der Boden im Schlafzimmer und die Tapeten in allen Räumen seien beschädigt und die Fußleisten in allen Räumen und der Rolladengurt im Schlafzimmer abgerissen gewesen. Darüber hinaus habe der Mieter weder den Nachzahlungsbetrag aus der Betriebskostenabrechnung für 2010 in Höhe von 113,62 EUR noch die Mieten für die Monate Juli bis September 2011 gezahlt. Weiter werde auf die Rechnung des Unternehmens E vom 19.9.2011 über 1.722,64 EUR verwiesen. Aus alldem ergebe sich nach der Verrechnung mit der Kaution sogar noch eine offene Forderung gegen den Mieter 11 in Höhe von 2.407,06 EUR. Bei dem von dem Beklagten bezogen auf die Mieter 12 aufgeführten Betrag handele es sich um keine Kaution, sondern tatsächlich um eine Mieteinnahme. Die Kautionszahlung der Mieterin 13 sei nach deren Kündigung im Januar 2011 nicht ausgekehrt worden, da sie unbekannt verzogen und keine ordnungsgemäße Wohnungsrückgabe erfolgt sei. Die Wohnung sei unrenoviert, ungereinigt und zugemüllt gewesen. Die durch sie – die Kläger – getragenen Instandsetzungskosten hätten geschätzt 2.000 EUR betragen. Auch die Mieterin 14 habe die an sie vermietete Wohnung unrenoviert zurückgegeben. Die Wohnung habe starke Abnutzungserscheinungen aufgewiesen und es habe Verstöße gegen den Mietvertrag gegeben. Deshalb sei die Kaution nicht an die Mieterin ausgekehrt worden. Die Kosten für

Räumung, Reinigung und Malerarbeiten hätten den Betrag von 750 EUR weit überstiegen. Die Mieter 7, 8, 15, 16 und 17 seien im Prüfungszeitraum nicht ausgezogen. Ihrer Ansicht nach habe der Beklagte auch die Werbungskosten bezogen auf die Erstattung der O-Versicherung über 2.500 EUR (Schadens-Nr.: xxx) zu Unrecht erhöht. Die Versicherungserstattung gleiche den Verlust der verbrannten Küche und die Schäden am Handwaschbecken und an der Duschtasse in der Wohnung des Mieters 6 aus. Dafür seien keine Zusatzabschreibungen oder Werbungskosten geltend gemacht worden. Infolge der AfA-Berechnung des Beklagten habe eine „Behördenreduzierung“ des Restwerts der Küche auf 0,00 EUR stattgefunden, obwohl der tatsächliche Restwert zum Tatzeitpunkt 3.000 EUR betragen habe. Dieser tatsächliche Restwert sei von der Versicherung berücksichtigt worden. Die Rechnung des Unternehmens E über 3.523,70 EUR, die sie mit der Steuererklärung 2011 für dieselbe Wohnung als Werbungskosten geltend gemacht hätten, betreffe einen anderen Schadensbereich. Das Unternehmen E habe die Boden- und Wandbeläge erneuert. Leistungen an den Küchenmöbeln und Sanitäreinrichtungen seien dagegen nicht erfolgt. Ebenso habe der Beklagte die – in der Steuererklärung von ihnen nicht als Einnahme berücksichtigte – Schadensersatzleistung der S-AG zu Unrecht mit den von ihnen als Werbungskosten geltend gemachten Kosten für den Dachdeckerbetrieb D, die Dämmarbeiten des Malermeisters S und die Dichtheitsprüfung des Unternehmers I „verrechnet“ und so die entsprechenden Werbungskosten nicht anerkannt. Die S-AG habe diese Kosten aber nicht erstattet. Die gutachterliche Stellungnahme des Sachverständigen für Schäden an Gebäuden R vom 19.7.2010 sehe ausdrücklich keinen Zusammenhang der Schimmelschäden mit einem Bergbauschaden. In dem Gutachten heiße es, dass das Haus dämmtechnisch in keiner Weise den heutigen Anforderungen genüge. Dem Schadensbeseitigungskonzept des Gutachters entsprechend sei der Auftrag an den Malermeister S erteilt worden. Der Dachdeckerbetrieb D habe die Dachanschlussarbeiten nach der Wandisolierung durch den Malermeister gefertigt. Die Rohrdichtigkeitsuntersuchung durch den Betrieb I hätten sie in Auftrag gegeben, da aufgrund der neuen Gesetzeslage alle Abwasseranlagen in NRW bis zum 31.12.2015 in Bezug auf die Dichtigkeit hätten überprüft werden müssen. Bei der BP sei ihnen von dem Beklagten in Aussicht gestellt worden, dass die Reparaturkosten Berücksichtigung finden könnten, falls nachgewiesen werde, dass die von den Betrieben S, D und I durchgeführten Arbeiten nicht bergbauschadenbedingt gewesen seien. Entsprechende Bescheinigungen der Betriebe D und S hätten sie dem Beklagten im Nachgang vorgelegt. Jedenfalls müsse die Erstattungsleistung von 58.000 EUR ins Verhältnis gesetzt werden zu den ursprünglich bei der S-AG geltend gemachten Kosten von 375.000 EUR. Dies entspreche einer Erstattung von rund einem Siebtel. Danach dürften von den Reparaturkosten auch nur allenfalls ein Siebtel nicht als Werbungskosten anerkannt werden. Schließlich seien die Übertragungsverträge auf ihre Kinder wirksam und müssten steuerlich anerkannt werden. Die Widerrufsklauseln stünden der Wirksamkeit nicht entgegen. Inzwischen hätten die Kinder die Immobilien sogar tatsächlich weiterveräußert. Die BP betreffend die Prüfungsjahre 2004 bis 2009 habe zu keiner Beanstandung der Immobilienübertragung auf die Tochter im Jahre 2009 geführt. Die Durchführung der beiden Übertragungsverträge habe nie in Zweifel gestanden. Nach der Übertragung auf die Tochter seien die Mieten auf das schon lange bestehende Konto der Tochter angefordert worden. Die Mieter des Sohnes seien ebenfalls sofort angeschrieben und später auch dazu ermahnt worden, die Mieten auf sein Konto anzuweisen. Mit der Überweisung an ihre Tochter im Jahr 2015 mit dem Verwendungszweck „Rückerstattung gemäß Steuernachteil Vermietung C-Straße“ über 1.465 EUR hätten sie einen Finanzverlust bei der Tochter vermeiden wollen. Schließlich hätten die Kinder frei über die Mieteinnahmen verfügen können. Die Annahme des Beklagten, dass sie freien Zugriff auf die Vermieterkonten der Kinder gehabt hätten, treffe nicht zu. Die Zahlungen von den jeweiligen Vermieterkonten der Kinder an sie im Jahre 2012 hätten der Darlehenstilgung gedient. Die Zahlungen seien an sie – die Kläger – erfolgt, weil

sie die Darlehensnehmer gewesen seien. Sie hätten die Darlehen jeweils im Mai 2007 als kfw-Kredite zur Finanzierung von Instandsetzungsarbeiten an den Wohnungen „C-Straße“ und „X-Straße ...“ abgeschlossen. Von den finanzierten Modernisierungsmaßnahmen hätten die Kinder profitiert.

Die Kläger beantragen, 10

die Einkommensteuerbescheide 2010 bis 2012 jeweils vom 23.9.2016 in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 11.7.2017 dahingehend zu ändern, dass die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung entsprechend der Klagebegründung und den Ausführungen laut Protokoll angesetzt werden. 11

Der Beklagte beantragt, 12

die Klage abzuweisen mit Ausnahme der Zugeständnisse laut Protokoll. 13

Zur Begründung bezieht er sich zunächst auf sein Vorbringen im Verwaltungsverfahren und führt ergänzend und vertiefend hierzu im Wesentlichen Folgendes aus: Die Kläger hätten die Mietkautionszahlungen jedenfalls nicht als solche behandelt, sodass sie als Einnahmen zu behandeln seien. Sobald die Kautionen wieder an die Mieter ausgezahlt werden, könnten sie als Werbungskosten berücksichtigt werden. Die Kläger beantragten zwar im Zusammenhang mit den Kautionen die Berücksichtigung von diversen Kosten. Dabei handele es sich teilweise um entgangene Mieteinnahmen und teilweise um geschätzte Kosten für entstandene Schäden. Die entgangenen Mieten könnten aber weder als zusätzliche Einnahmen noch als Aufwand berücksichtigt werden, da sie tatsächlich nicht gezahlt worden seien. Die geschätzten Kosten für die Schäden könnten mangels tatsächlichen Geldabflusses nicht als Werbungskosten berücksichtigt werden. Soweit die Kläger ausführten, dass die Miete 2010 für den Mieter 5 auf das Privatkonto bei der Sparkasse eingezahlt und auch entsprechend versteuert worden sei, könne dem nicht gefolgt werden. Bzgl. des Mieters 6 hätten auch die Kläger festgestellt, dass es sich bei dem Betrag von 2.330,79 EUR tatsächlich um vereinnahmten Mieten handele. Es könne aber nicht nachvollzogen werden, dass diese in der Steuererklärung 2011 enthalten gewesen seien. Der Sachvortrag der Kläger bzgl. der „Zahlung Herr C“ sei unzutreffend. Es sei nie bestätigt worden, dass dieser Betrag steuerfrei zu bleiben habe. Bzgl. der Versicherungserstattung über 2.500 EUR habe die Klägerin in ihrem Schreiben an die Versicherung hinsichtlich der Schadensregulierung selbst auf die Rechnung und Ausführung des Unternehmens E Bezug genommen. Ferner seien mit der Schadensanzeige bei der Versicherung u.a. Brandlöcher am Boden, ein Schaden am Laminat infolge ausgelaufenen Wassers und Schäden an den Tapeten durch den Brand geltend gemacht worden. Bzgl. der Entschädigungszahlung durch die S-AG sei im Gutachten des Gutachters J explizit auf die Rechnungen des Malermeisters S Bezug genommen worden. Auch in der Aufstellung der Klägerin an die S-AG habe diese darauf hingewiesen, dass die Arbeiten des Malermeisters S zur Beseitigung von auf den Bergbauschaden zurückzuführenden Feuchtigkeitsschäden erfolgt seien. In ihrem Schreiben vom 11.3.2011 an die S-AG hätten die Kläger zudem in ihrer Kostenaufstellung auch die Rechnungen des Betriebs I vom 27.1.2011, des Malermeisters S vom 8.11.2010 und vom 9.12.2010 sowie des Dachdeckerbetriebs D vom 5.11.2010 benannt. Bzgl. der auf die Kinder übertragenen Immobilien sei eine Überweisung der Kläger an ihre Tochter vom 17.3.2015 über 1.465 EUR mit dem Verwendungszweck „Rückerstattung gemäß Steuernachteil Vermietung C-Straße“ bemerkenswert. 14

Am 16.1.2019 hat ein Erörterungstermin stattgefunden und am 10.12.2019 hat der Senat in der Sache mündlich verhandelt. Auf das Protokoll des Erörterungstermins und die 15

Sitzungsniederschrift der mündlichen Verhandlung wird verwiesen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhaltes und des Vorbringens der Beteiligten wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und auf die vom Beklagten vorgelegten Verwaltungsvorgänge (zwei Bände Steuerakten, fünf Ordner und ein Hefter) Bezug genommen. 16

Entscheidungsgründe: 17

Die zulässige Klage ist teilweise begründet. 18

Die Einkommensteuerbescheide des Beklagten für 2010, 2011 und 2012 jeweils vom 23.9.2016 in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 11.7.2017 sind teilweise – in Bezug auf einige Mietkautionen – rechtswidrig und verletzen die Kläger dadurch in ihren Rechten; im Übrigen sind sie rechtmäßig (§ 100 Abs. 1 Satz 1 Finanzgerichtsordnung – FGO). 19

1. In dem Punkt „Mietkautionen“ hat die Klage bezogen auf Zahlungen der Mieter in Höhe von 13.105,43 EUR Erfolg und in Höhe von 7.918,59 EUR keinen Erfolg. 20

Bei den Kautionszahlungen an die Kläger handelt es sich im Zeitpunkt ihrer Überweisung auf die Konten der Kläger (noch) um keine Einnahmen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Einnahmen sind nach § 8 Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes (EStG) alle Güter, die in Geld oder Geldeswert bestehen und dem Steuerpflichtigen im Rahmen einer der Einkunftsarten des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4-7 EStG zufließen, hier also den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 i. V. m. § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG). 21

Einnahmen sind zugeflossen, wenn der Steuerpflichtige wirtschaftlich über sie verfügen kann (vgl. Bundesfinanzhof – BFH –, Urteile vom 30.11.2010 VIII R 40/08, BFH/NV 2011, 592 und vom 15.6.2016 VI R 6/13, BFHE 254, 134, BStBl II 2016, 903; Schmidt/Krüger, EStG, 38. Aufl. 2019, § 11 Rn. 15). 22

Allein der Umstand, dass in den Mietverträgen jeweils die Zahlung einer Mietkaution vereinbart worden ist, führt nicht dazu, dass die Kautionen den Klägern im Rahmen der Mietverhältnisse zugeflossen sind. Vielmehr ist der bei ihnen hinterlegte Geldbetrag zunächst nur eine Sicherheit für sie. Die Kläger dürfen über diese Beträge nicht frei verfügen. Sie haben noch keine wirtschaftliche Verfügungsmacht über die Beträge. Dabei ist es steuerrechtlich unerheblich, auf welche Konten die Kautionsbeträge zunächst geflossen sind, also ob für sie ein eigens eingerichtetes Kautionskonto besteht. 23

Erst soweit der Vermieter die Kaution nach Ende des Mietverhältnisses einbehält, ist sie bei diesem als Einnahme zu behandeln (vgl. Finanzgericht – FG – München, Urteil vom 22.1.2003 9 K 1013/01, juris; Schmidt/Kulosa, EStG, 38. Aufl. 2019, § 21 Rn. 117). Korrespondierend hierzu müssen die damit finanzierten Aufwendungen bis zu dem Betrag der einbehaltenen Kaution als Werbungskosten berücksichtigt werden (vgl. FG München, Urteil vom 22.1.2003 9 K 1013/01, juris; Schmidt/Kulosa, EStG, 38. Aufl. 2019, § 21 Rn. 117). Die einbehaltene Kaution ist dann im Jahr des Zuflusses als Einnahme zu erfassen, d.h. in dem Jahr, in dem sie mit dem Schadensersatzanspruch des Vermieters o. Ä. aufgerechnet wird (vgl. FG München, Urteil vom 22.1.2003 9 K 1013/01, juris). Die Aufrechnung ist dabei Ausdruck wirtschaftlicher Verfügungsmacht (BFH-Beschluss vom 2.5.2007 VI B 139/06, BFH/NV 2007, 1315; FG München, Urteil vom 22.1.2003 9 K 1013/01, juris; Schmidt/Krüger, EStG, 38. Aufl. 2019, § 11 Rn. 16). 24

25

Ausgehend hiervon sind die Kautionen der im Streitzeitraum nicht ausgezogenen Mieter 7, 8, 15, 16 und 17 nicht als Einnahmen bei den Klägern zu behandeln. Da die Kläger diese Kautionsbeträge im Streitzeitraum nicht einbehalten haben, sind sie ihnen auch nicht im Sinne von §§ 8, 11 EStG zugeflossen. Gleiches gilt für das Kautionsguthaben, das den Klägern von dem Zwangsverwalter C „weitergereicht“ worden ist. Dass die Kläger diese Kautionen einbehalten haben, ist nicht ersichtlich.

Hinsichtlich der einbehaltenen Kautionen der Mieterin 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 13 und 14 gilt Folgendes: 26

Soweit eine Verrechnung mit Werbungskosten, d.h. Renovierungsleistungen, Müllbeseitigung, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, etc. stattgefunden hat, sind die einbehaltenen Kautionsbeträge den Klägern zwar zugeflossen, haben aber gleichzeitig wegen der Werbungskosten in gleicher Höhe keine steuererhöhende Wirkung. Einen Nachweis der Werbungskosten bedarf es insoweit nicht, da bereits die Einbehaltung der Kaution entsprechende Werbungskosten indiziert bzw. – andersherum – ohne das Bestehen von entsprechenden Werbungskosten kein Zufluss der Kaution in dieser Höhe angenommen werden kann. Entsprechendes gilt für die Aufrechnung von Schadensersatzansprüchen der Kläger gegen die Mieter wegen Schäden an der Mietsubstanz mit den Kautionsrückzahlungsansprüchen der Mieter. 27

Soweit aber eine Verrechnung mit noch ausstehenden Mieten erfolgt sein sollte, handelt es sich bei wirtschaftlicher Betrachtung um eine „Umwandlung“ in Mietzahlungen, sodass die Kautionen im Zeitpunkt dieser Umwandlung auch als Mietzahlungen zu behandeln wären. 28

Zu Gunsten der Kläger ist aber zu unterstellen, dass sie zunächst eine Verrechnung mit Werbungskosten bzw. Schadensersatzansprüchen gegen die Mieter, die Schäden an der Mietsubstanz betreffen, vorgenommen haben. Der Vermieter kann nämlich – wenn für das Mietverhältnis und/oder die Sicherungsabrede keine Besonderheiten vorliegen – allein bestimmen, ob er die ihm geleistete Sicherheit zur Verrechnung mit Schulden des Mieters aus dem Mietverhältnis überhaupt einsetzen und bei mehreren zwischen den Mietvertragsparteien unstreitigen Schulden, welche er davon tilgen will (vgl. Hanseatisches Oberlandesgericht Hamburg, Urteil vom 24.4.2008 4 U 152/07, juris, m. w. Nachw.) 29

Ausgehend hiervon wirken sich die von den Mietern 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 13 und 14 einbehaltenen Kautionen wegen den in erster Linie vorgenommenen Verrechnungen mit Werbungskosten bzw. Schadensersatzansprüchen gegen die Mieter, die Schäden an der Mietsubstanz betreffen, insgesamt nicht steuererhöhend aus. 30

Bei den Mietern 5, 6 und 12 handelt es sich nach den eigenen Angaben der Kläger bei den Beträgen von 4.995,20 EUR (Mieter 5, 2010), 2.330,79 EUR (Mieter 6, 2011) und 592,60 EUR (Mieter 12, 2011) um tatsächliche Mieteinnahmen und nicht um Kautionsbeträge. Die Behauptung der Kläger, dass diese Beträge bereits in den entsprechenden Steuererklärungen für 2010 und 2011 enthalten gewesen seien, trifft indes nicht zu. In der Steuererklärung für 2010 ist die Miete des Mieters 5 in der Aufstellung zu den Einnahmen aus der Vermietung des Objekts „X-Straße ...“ nicht aufgeführt. Ebenso ist in der Steuererklärung für 2011 die Miete des Mieters 6 in der Aufstellung zu den Einnahmen aus der Vermietung des Objekts „X-Straße ...“ nicht aufgeführt. Die Miete des Mieters 12 ist dort zwar mit insgesamt 12.362,60 EUR (240 EUR + 5.604 EUR + 6.518,60 EUR) aufgeführt. Gemäß der Kontoumsatzübersicht des Kontos 36250660 bei der Y-Bank (vgl. Ordner Band II der Verwaltungsvorgänge) überwiesen die Mieter den Klägern aber tatsächlich mehr, nämlich monatlich 20 EUR „Garagenmiete“ (x 12 = 240 EUR), 467 EUR „Miete und Heizkosten“ (x 12 31

= 5.604 EUR), weitere 150 EUR „Heizkosten und Nebenkosten“ (x 12 = 1.800 EUR) und 442,60 EUR „Miete“ (x 12 = 5.311,20 EUR). Das ergibt im Jahr insgesamt 12.955,20 EUR. Die Differenz dieser Einnahmen zu den bereits erklärten Einnahmen betreffend die Mieter 12 beträgt (wie in dem BP-Bericht festgestellt) 592,60 EUR.

Die betreffend den Mieter 6 erst im Klageverfahren geltend gemachten weiteren Kosten – ebenso wie die über die Verrechnung mit den Kautionen der weiteren Mieter hinausgehenden und erst im Klageverfahren geltend gemachten Kosten – können schon mangels näherer Darlegung bzw. Nachweises eines tatsächlichen Abflusses nicht als weitere Werbungskosten Berücksichtigung finden. 32

2. Bezogen auf die Versicherungserstattungen hat die Klage keinen Erfolg. 33

Entschädigungszahlungen einer Versicherung bei einem im Privatvermögen gehaltenen, vermieteten Grundstück gehören grundsätzlich nicht zu den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung, denn sie werden nicht für die Nutzungsüberlassung geleistet, sondern betreffen im Regelfall die nicht steuerbare Vermögensebene (vgl. BFH-Urteile vom 2.12.2014 IX R 1/14, BFHE 248, 165, BStBl II 2015, 493 und vom 1.12.1992 IX R 333/87, BFHE 170, 113, BStBl II 1994, 12). 34

Ausnahmsweise sind jedoch Einnahmen anzunehmen, soweit die Leistung der Versicherung den Zweck hat, Werbungskosten zu ersetzen (vgl. u.a. BFH-Urteil vom 2.12.2014 IX R 1/14, BFHE 248, 165, BStBl II 2015, 493). Solche Zahlungen sind im Jahr des Zuflusses steuerpflichtige Einnahmen bei der Einkunftsart, bei der die Aufwendungen vorher als Werbungskosten abgezogen worden sind (vgl. u.a. BFH-Urteile vom 2.12.2014 IX R 1/14, BFHE 248, 165, BStBl II 2015, 493 und vom 23.3.1993 IX R 67/88, BFHE 171, 183, BStBl II 1993, 748). 35

Solche Werbungskosten ersetzende Versicherungsleistungen liegen hier vor. Umfasst von der Versicherungsleistung über 2.500 EUR (Schaden-Nr.: xxx) sind die von der Klägerin als Werbungskosten geltend gemachten Aufwendungen für das Unternehmen E über 3.250 EUR. Die Klägerin selbst hat die Aufwendungen für das Unternehmen E von insgesamt 3.523,70 EUR in ihrer Anlage zur Einkommensteuererklärung 2011 (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für das Objekt „X-Straße ...“) unterteilt in einen Betrag von 3.250 EUR und 273,70 EUR. Den Betrag von 3.250 EUR nannte auch der Unternehmer E in seinem Schreiben an die Klägerin vom 19.9.2011 – in der er bestätigte, dass der Schaden in der Wohnung durch Vandalismus entstanden sei – als Gesamtwert des Schadens. Weiter führt er in diesem Schreiben ähnliche Schäden auf, die auch die Klägerin an die Versicherung zur Schadensanzeige aufgeführt hatte und verwies dabei auf seine Kostenaufstellung in der Rechnung. Insbesondere zählte er dort eine Beschädigung des Bodens infolge von ausgetretenen Zigaretten und ausgelaufenen Wassers, durch einen Brand stark verdunkelte Tapeten und angetrocknete Fäkalien in der Duschtasse und im Handwaschbecken auf (vgl. Ordner Band II der Verwaltungsvorgänge). Die Klägerin benannte in ihrem Schreiben an die Versicherung 16.9.2011 auch Fäkalien- und Urinspuren an den Wänden und am Bodenbereich sowie Verunreinigungen durch ausgelaufenen Alkohol (vgl. ebenfalls Ordner Band II der Verwaltungsvorgänge). In ihrer Schadensanzeige vom 20.9.2011 benannte sie Brandlöcher am Boden/ Laminat sowie weitere Schäden am Laminat infolge ausgelaufen Wassers und Schäden an den Tapeten durch den Brand sowie Schäden am Handwaschbecken und an der Duschtasse infolge eingetrockneter Fäkalien. Die Versicherung erstattete daraufhin ohne weitere Prüfung den Maximalbetrag von 2.500 EUR. Die Klägerin selbst führt darüber hinaus auch in ihrer Klageschrift (dort Seite 14) aus, dass nach der Steuererklärung 2011 Werbungskosten in diesem Zusammenhang, nämlich die 36

Rechnung des Unternehmens E für Entrümpelung und Renovierung, geltend gemacht worden seien. Nach alldem bestehen für das Gericht keine Anhaltspunkte für die aktuelle Annahme der Klägerin, dass die Versicherungsleistung nicht im Zusammenhang von geltend gemachten Werbungskosten gestanden habe, sondern mit Schäden an der Küche.

Bezüglich der Versicherungserstattung über 1.442,05 EUR (Schaden-Nr.: xxx) ist ebenfalls nicht ersichtlich und haben die Kläger entgegen ihrer Ankündigung im Erörterungstermin auch nicht näher dargelegt, dass sie keine Werbungskosten ersetzen sollte. 37

3. Zutreffend hat der Beklagte es abgelehnt, den Betrag von insgesamt 19.698,36 EUR für die Rechnungen der Handwerker S, D und I als weitere Werbungskosten anzuerkennen. Die Schadensersatzzahlung der S-AG ist in dieser Höhe als Einnahme gegenzurechnen, allerdings – entgegen der bisherigen Berücksichtigung in den angefochtenen Bescheiden – insgesamt erst im Jahr 2011 (§ 11 Abs. 1 Satz 1 EStG). 38

Für die Schadensersatzzahlung der S-AG gilt im Grundsatz das Gleiche wie für die Versicherungserstattungen, d.h. sie ist im Jahr ihres Zuflusses als Einnahme zu erfassen, soweit durch sie Werbungskosten ersetzt werden sollten (vgl. allgemein zu Werbungskosten ersetzenden Schadensersatzleistungen: BFH-Urteil vom 23.3.1993 IX R 67/88, BFHE 171, 183, BStBl II 1993, 748, m. w. Nachw.). 39

Hier lässt sich – zulasten der Kläger (vgl. allgemein im Ergebnis zur objektiven Darlegungs- und Feststellungslast ebenso: BFH-Beschluss vom 4.9.1990 IX B 10/90, BFH/NV 1991, 164) – nicht weiter aufklären, welche Aufwendungen genau von der S-AG ersetzt worden sind. Die Annahme des Beklagten, dass ein Zusammenhang mit der Erstattungsleistung besteht, ist zunächst berechtigt, da die Kläger die hier im Streit stehenden Aufwendungen für die Handwerker S, D und I ursprünglich gegenüber der S-AG geltend gemacht haben. Von den zunächst insgesamt geltend gemachten 375.000 EUR hat die S-AG zwar letztlich nur 58.000 EUR erstattet. Wie sich dieser Erstattungsbetrag jedoch genau zusammensetzt, d.h. welche Aufwendungen genau erstattet worden sind, hat die Klägerin – in deren Wissenssphäre dies fällt – jedoch nicht substantiiert dargelegt. Im Ergebnis bleibt die genaue Zusammensetzung dieses Erstattungsbetrags unklar. Nicht entscheidend kommt es darauf an, ob die Aufwendungen für die Handwerker S, D und I bergbauschadenbedingt waren, sondern ob diese Aufwendungen durch die Entschädigungsleistung von 58.000 EUR von der S-AG tatsächlich ersetzt worden sind. Letzteres lässt sich aber weder dem Protokoll der Schlichtungsstelle vom 22.11.2011 entnehmen, noch wird diese Frage durch die Bescheinigungen der Betriebe D und S beantwortet. Weitere objektive Anhaltspunkte für die Beantwortung der Frage, wie sich der Erstattungsbetrag von 58.000 EUR zusammensetzt, sind nicht ersichtlich. Insbesondere ist kein eindeutiger Hinweis hierüber darin zu finden, aufzuklären, welche Aufwendungen bergbauschadenbedingt gewesen sind. Denn dem Schlichtungsverfahren lagen gemäß dem Schlichtungsprotokoll auch noch andere Streitpunkte – wie etwa die Verjährung von Ansprüchen – zugrunde. 40

4. Schließlich ist die Klage bezogen auf den Streitpunkt „Immobilienübertragungen“ erfolglos. Der Beklagte hat den Klägern in den Streitjahren zu Recht die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus den an die Kinder übertragenen Immobilien zugerechnet. 41

Einkünfte sind gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 EStG demjenigen zuzurechnen, der sie erzielt. 42

Den objektiven Tatbestand der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung verwirklicht, wer die rechtliche oder tatsächliche Macht hat, ein Mietobjekt anderen entgeltlich auf Zeit zum Gebrauch oder zur Nutzung zu überlassen; er muss Träger der Rechte und Pflichten aus 43

einem Miet- oder Pachtvertrag oder einem ähnlichen Vertrag über eine Nutzungsüberlassung sein (vgl. BFH-Urteile vom 15.12.2009 IX R 55/08, BFH/NV 2010, 863 und vom 6.9.2006 IX R 13/05, BFH/NV 2007, 406, m. w. Nachw.).

Die Kinder haben zwar ab dem 5.12.2009 bzw. dem 1.8.2011 jeweils die rechtliche und tatsächliche Macht erworben, die Vermietungsobjekte anderen entgeltlich auf Zeit zur Nutzung zu überlassen. 44

Gegen die zivilrechtliche Wirksamkeit der Übertragungsverträge bestehen keine Bedenken. Die Kinder sind auch zivilrechtlich Träger der Rechte und Pflichten eines Vermieters geworden. Durch die Übertragungen der Immobilien sind sie Eigentümer der Immobilien geworden, sodass sie zivilrechtlich gemäß § 566 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) jeweils in die bestehenden Mietverträge eingetreten sind. 45

Darüber hinaus sind die Kinder der Kläger auch wirtschaftliche Eigentümer der auf sie übertragenen Immobilien geworden. Dagegen sprechen insbesondere nicht die von dem Beklagten benannten Klauseln in den notariellen Verträgen. Wird ein Wirtschaftsgut unter Rücktrittsvorbehalt des Erwerbers veräußert, geht das wirtschaftliche Eigentum an dem Gegenstand gleichwohl im Regelfall auf diesen über (BFH-Urteil vom 25.1.1996 IV R 114/94, BFHE 180, 57, BStBl II 1997, 382). Ebenso führt die Veräußerung unter Vereinbarung einer Rückkaufsoption zum Übergang auch des wirtschaftlichen Eigentums (BFH-Urteil vom 25.8.1993 XI R 6/93, BFHE 172, 91, BStBl II 1994, 23). Hingegen kann ein unbegrenztes Rückübertragungsrecht den Übergang des wirtschaftlichen Eigentums verhindern (BFH-Urteile vom 5.5.1983 IV R 43/80, BFHE 139, 36, BStBl II 1983, 631 und vom 16.5.1989 VIII R 196/84, BFHE 157, 508, BStBl II 1989, 877). Die Kläger besaßen kein unbegrenztes Rückübertragungsrecht, das jederzeit voraussetzungslos hätte ausgeübt werden können. Nur für den Eintritt bestimmter Ereignisse behielten sich die Kläger das Recht vor, die Übertragung zu widerrufen. Diese Vereinbarung stand der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums durch die Kläger an ihre Kinder nicht entgegen. Sie schränkte insbesondere die Rechtsmacht der Kinder zur Nutzung der Immobilien nach ihrem Willen nicht ein. Auch schuldrechtliche Veräußerungsverbote hindern nicht daran, dass das betroffene Wirtschaftsgut dem rechtlichen Eigentümer – hier also den Kindern der Kläger – zuzurechnen ist (vgl. BFH-Urteil vom 28.3.2007 IX R 37/05, BFH/NV 2007, 1891, m. w. Nachw.). 46

Die Übertragungsverträge sind jedoch steuerrechtlich nicht anzuerkennen, da sie nicht tatsächlich wie unter Fremden üblich durchgeführt worden sind. 47

Verträge unter Angehörigen sind nach der ständigen Rechtsprechung des BFH der Besteuerung nur dann zugrunde zu legen, wenn sie zum einen bürgerlich-rechtlich wirksam geschlossen sind und darüber hinaus sowohl die Gestaltung als auch die Durchführung des Vereinbarten dem zwischen Fremden Üblichen entspricht (sog. Fremdvergleich). Maßgebend für die Beurteilung ist die Gesamtheit der objektiven Gegebenheiten. Dementsprechend schließt nicht jede Abweichung vom Üblichen notwendigerweise die steuerrechtliche Anerkennung des Vertragsverhältnisses aus. Allerdings sind an den Nachweis, dass es sich um ein ernsthaftes Vertragsverhältnis handelt, um so strengere Anforderungen zu stellen, je mehr die Umstände auf eine private Veranlassung hindeuten. (Vgl. z.B. BFH-Urteile vom 7.5.1996 IX R 69/94, BFHE 180, 377, BStBl II 1997, 196 und vom 20.10.1997 IX R 38/97, BFHE 184, 463, BStBl II 1998, 106, jeweils m. w. Nachw.). 48

Gegen die Fremdüblichkeit der Durchführung der Übertragungsverträge spricht zunächst, dass diejenigen Mietzahlungen, die die Mieter nach den Übertragungszeitpunkten noch auf die Konten der Kläger überwiesen haben, von diesen jedenfalls nicht konsequent an die 49

Kinder weiter überwiesen worden sind. So hat die Klägerin zwar die Mieter 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 und 5 jeweils unter dem 5.8.2011 gebeten, die Mieten ab dem 1.9.2011 auf das Konto des Sohnes bei der Y-Bank zu überweisen. Die Mieten für den Monat August 2011 (vgl. etwa für die Mieter 18, 20, 21, 22, 23 und 24 die Kontoauszüge der R-Bank – Ordner Band V der Verwaltungsvorgänge) wurden aber noch auf das Konto der Kläger bei der R-Bank überwiesen und die Kläger haben diese nicht „eins zu eins“ auf das Konto des Sohnes weiter überwiesen, wie es unter fremden Dritten zu erwarten gewesen wäre. Gleiches gilt für die auch noch im September an die Kläger überwiesenen Mieten für die Mieter 21 und 22. Auch einige Aufwendungen für die übertragenen Mietobjekte flossen weiter von dem o.g. R-Bankkonto der Kläger ab (z.B. Daueraufträge an die „T -Hausverwaltung“ für das Gebäude „C-Straße in H “ mit monatlichen Zahlungen bis einschließlich November 2011; Lastschrifteinzug vom 11.8.2011 von der „Gelsenwasser AG“ für einen Abschlag betreffend die „X-Straße ...“; Überweisung vom 3.6.2011 an „EL Gebäudereinigung“ für „Reinigungskosten C-Straße in H “; Überweisung vom 4.4.2011 an „LL“ für „Türeinbau C-Straße H “; Überweisung vom 8.12.2010 an den Schlüsseldienst VH “ betreffend die „Wohnung EG C-Straße, H “; Überweisung vom 14.10.2010 an „EL Gebäudereinigung“ über 100 EUR für „Wohnungsbesichtigungen C-Straße, H“; Überweisung vom 4.10.2010 an „Elektro F“ für „Elektroeinrichtung C-Straße Wohnung Mieter 25“; Überweisung vom 1.10.2010 an „EL Gebäudereinigung“ für „Vermittlungskosten C-Straße, Wohnung Mieter 25“). Hinzu kommt, dass die Klägerin die Verwaltung der Mietverhältnisse für die Kinder übernommen hat, ohne dass zumindest eine schriftliche Fixierung des Verwaltungsvertrages ersichtlich ist. Unter fremden Dritten wäre darüber hinaus nicht üblich gewesen, die Einnahmen und Werbungskosten schlicht verhältnismäßig nach Monaten aufgeteilt zu erklären, wie es jedoch in der Steuererklärung der Kläger für das Jahr 2011 für das Objekt „X-Straße ...“ geschehen ist. Im Übrigen haben die Kläger die Einkünfte dort noch nicht einmal entsprechend dem tatsächlichen Übertragungszeitpunkt zum 1.8.2011 aufgeteilt, sondern zum 1.7.2011. Wesentlich gegen eine Fremdüblichkeit der tatsächlichen Durchführung spricht schließlich, dass die Kläger für die Tochter deren „Steuernachteil“ aus der Vermietung ausgeglichen haben.

Auch wenn die BP betreffend die Prüfungsjahre 2004 bis 2009 zu keiner Beanstandung der Immobilienübertragung auf die Tochter im Jahre 2009 geführt haben sollte, kann dies zu keiner anderen Beurteilung führen. Nach dem Grundsatz der Abschnittsbesteuerung (§ 25 Abs. 1 EStG) hat das Finanzamt in jedem Veranlagungszeitraum die einschlägigen Besteuerungsgrundlagen erneut zu prüfen und rechtlich zu würdigen, sodass die Nichtbeanstandung einer steuerrechtlich fehlerhaften Handhabung keinen schutzwürdigen Vertrauenstatbestand schaffen kann (vgl. z.B. BFH-Urteil vom 21.8.2012 VIII R 11/11, BFHE 239, 195, BStBl II 2013, 117 m. w. Nachw.). 50

5. Die Kostenentscheidung folgt aus § 136 Abs. 1 Satz 1 FGO. 51

6. Die Entscheidung über die vorläufige Vollsteckbarkeit ergibt sich aus § 155 Satz 1 FGO i. V. m. §§ 708 ff. der Zivilprozessordnung (ZPO). 52

7. Gründe für die Zulassung zur Revision gemäß § 115 Abs. 2 FGO liegen nicht vor. 53

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE