



## Prof. Dr. Christoph Gröpl

Lehrstuhl für Staats- und Verwaltungsrecht,  
deutsches und europäisches Finanz-  
und Steuerrecht

## Einkommensteuer- und Körperschaftsteuerrecht

### Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, § 2 I 1 Nr. 6, § 21 EStG



**Verbilligte Wohnungsüberlassg., § 21 II EStG,**  
insb. zwischen nahen Angehörigen  
oder zwischen AG und AN

Maßstab: ortsübliche Marktmiete

**Satz 1:**  
Entgelt < 50%  
Aufteil'gsgebot  
⇒ Anteil. Kür-  
zung der WK

nicht geregelt:  
Entgelt 50–65%  
EküErzAbsicht?  
Überschussprognose  
← (-) || (+) ⇒

Typisierung/Fiktion  
**Satz 2:**  
Entgelt ≥ 66%  
⇒ volle  
Anerkennung  
der WK

## Formulierungsbeispiel



Die geltend gemachten **Aufwendungen** sind nur dann WK i.S.v. § 9 I 1 EStG, soweit sie der Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen dienen; sie sind gem. § 9 I 2 EStG dann bei der Einkunftsart V+V im Streitjahr abzuziehen, wenn sie durch diese Einkünfte **veranlasst** sind.

Eine **Veranlassung** von Aufwendungen ist ausgeschlossen, wenn die *Wohnungsüberlassung* in der Sphäre der allgemeinen **Lebensführung** lag (§ 12 Nr. 1 EStG) und deshalb kein auslösendes Moment mit steuerlicher Bedeutung bilden konnte. Dies ist der Fall, wenn die *Wohnungsüberlassung* ohne **Einkünfteerzielungsabsicht** erfolgte.

Einkünfte aus V+V nach § 2 I 1 Nr. 6, § 21 I 1 Nr. 6 EStG erzielt, wer eine Wohnung in der **Absicht** vermietet, daraus auf Dauer ein positives Ergebnis zu erreichen. Abzugsgrenzen davon ist die Absicht, einem Unterhaltsberechtigten Unterhalt zu gewähren, und zwar hier in Form der Gebrauchsüberlassung eines Sachwerts (*Wohnung = Naturalunterhaltsleistung*).

## Einkünfte: persönliche Zurechnung



**P.: Dritte** (insb. nahe Angehörige) empfangen oder leisten aufgr. **Zuwendung** (Schenkung)

**Lösung: „Erzielen“** i.S.v. § 2 I 1 EStG:

Einkünfte sind *demjenigen* zuzurechnen, der den Tatbestand der EküErzielung verwirklicht u. insb. die **Kosten trägt**.

Zahlung (oder andere Gegenleistung) des Vertragspartners *an einen Dritten*  
= **unechte Dritt-einnahmen**  
⇒ steuerbare Einnahmen des StPfl.

Zahlung an Vertragspart. *durch*  
– StPfl. mit geschenktem Geld,  
– Dritten auf Schuld des StPfl. (*abgekürzter Zahlungsweg*)  
– Dritten auf eigene Schuld (*abgekürzter Vertragsweg*)  
= **unechter Drittaufwand**  
⇒ abziehbare BA / WK des StPfl.

**Abgr.: echter Drittaufwand, echte Dritt-AfA**, insb. bei Nutzung unentgeltlich überlassener WG durch StPfl.  
⇒ StPfl. hat keinen Aufwand, kann keine BA / WK abziehen.

## Erzielen von Einkünften: persönliche Zurechnung



### § 2 I 1 EStG: Erzielen von Einkünften

Einkünfte **erzielt**, wer

- den Einkunftstatbestand verwirklicht,
- die dort vertyppte steuerbare Tätigkeit vollbringt



**Problem:** Verlagerung von Einkünften  
zwischen **nahen** Angehörigen  
**Grund:** Fehlen des natürlichen Interessen-  
gegensatzes ⇒ Steuersparmotiv

## Persönl. Zurechnung von Einkünften: Verlagerung zw. nahen Angehörigen



**Problem:** kein natürlicher Interessengegensatz

generelle *Nichtanerkennung* verfassungswidrig  
(Art. 3 I, Art. 6 I GG)

### Voraussetzungen für Anerkennung


#### 1. Ernsthaftigkeit:

- Vereinbarung
- eindeutig und klar,
  - vorherig,
  - zivilrechtl. wirksam

#### 2. Tatsächliche Durch- führung („vollzogen“)

#### 3. Positiver Fremdvergleich

#### 4. Kein Gestaltungs- missbrauch, § 42 AO

 UNIVERSITÄT  
DES  
SAARLANDES

## Einkünfte aus der Veräußerung von „Mietobjekten“ (Liegenschaften)

Sonstige Einkünfte, § 2 I 1 Nr.7, § 22 Nr.2 EStG


↓

Subsidiari- tät, § 23 II EStG: gew. GrstHandel („3-Obj.- Grenze“)	<p style="background-color: yellow; display: inline-block; padding: 5px;"><b>Private Veräußerungsgeschäfte bei Grst., § 23 I 1 Nr.1 EStG</b></p> <p style="background-color: red; color: white; display: inline-block; padding: 5px;"><b>falls Haltedauer ≤ 10 Jahre</b></p> <p style="background-color: #cccccc; display: inline-block; padding: 5px;">Einbeziehung neuer Gebäude u.a. § 23 I 1 Nr.1 S.2 EStG</p> <p style="background-color: #90ee90; display: inline-block; padding: 5px;">Ausn.: Eigennutzung (S.3)</p>	Beachte Sonder- tatbestände, § 23 I 2–5 EStG
--	---	--

Einkünfteermittlung: § 23 III EStG	Veräußerungspreis ./. WK (Veräuß.-Kosten) ./. AHK (./. AfA)
<b>S.7/8: Verlustverre.-Verbot</b>	= Veräuß.-Gewinn/-Verlust

Prof. Dr. Ch. Gröpl – Einkommensteuer- und Körperschaftsteuerrecht

7

 UNIVERSITÄT  
DES  
SAARLANDES

## Einkünfte aus Kapitalvermögen, § 2 I 1 Nr. 5, § 20 EStG

**Steuerbare Einnahmen**

<p><b>laufende</b> Erträge aus Kapitalnutzung § 20 I EStG</p>	<p><b>Veräußerungsgewinne</b> § 20 II EStG (seit Systemwechsel 2009)</p>
<p>Nr. 1, 2, 3, 3a, 4, 9, 10: aus <b>Beteiligungen</b> an Körperschaften u.dgl.</p>	<p>Nr. 1, 4, 8: <b>Beteiligg.</b> an Körperschaften u.dgl.</p> <p style="background-color: red; color: white; padding: 2px;"><b>Vorrang: § 20 VIII ⇒ § 17</b></p>
<p>Nr. 5, 6, 7, 8, 11: <b>Zinsen</b> i.w.S. u.a.</p>	<p>Nr. 2–6, 7: <b>sonstige</b> Veräußerungsgesch.</p>

Prof. Dr. Ch. Gröpl – Einkommensteuer- und Körperschaftsteuerrecht

8