



## 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



#### Einkunftstatbestände, § 21 I 1 EStG

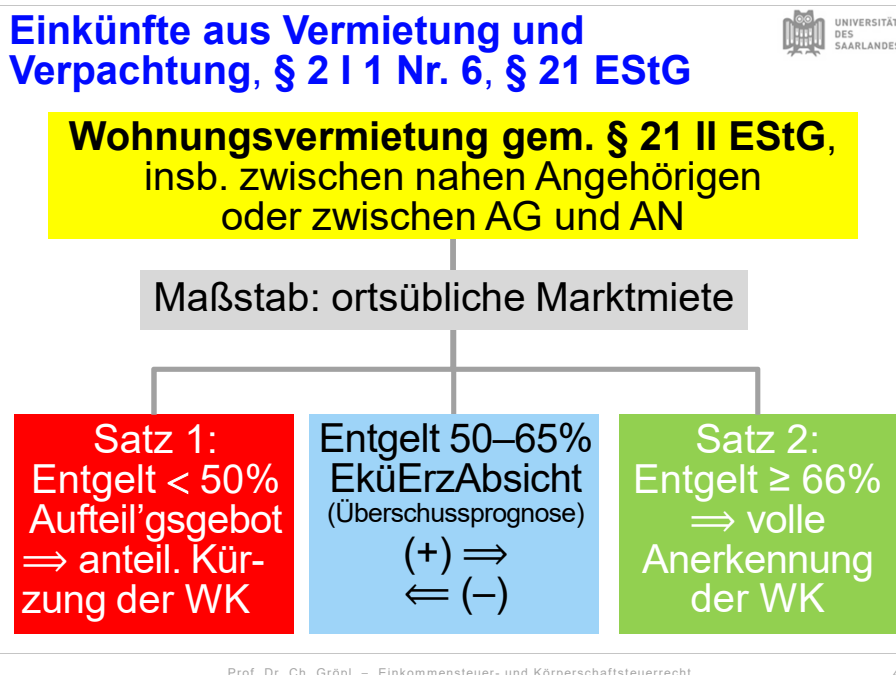
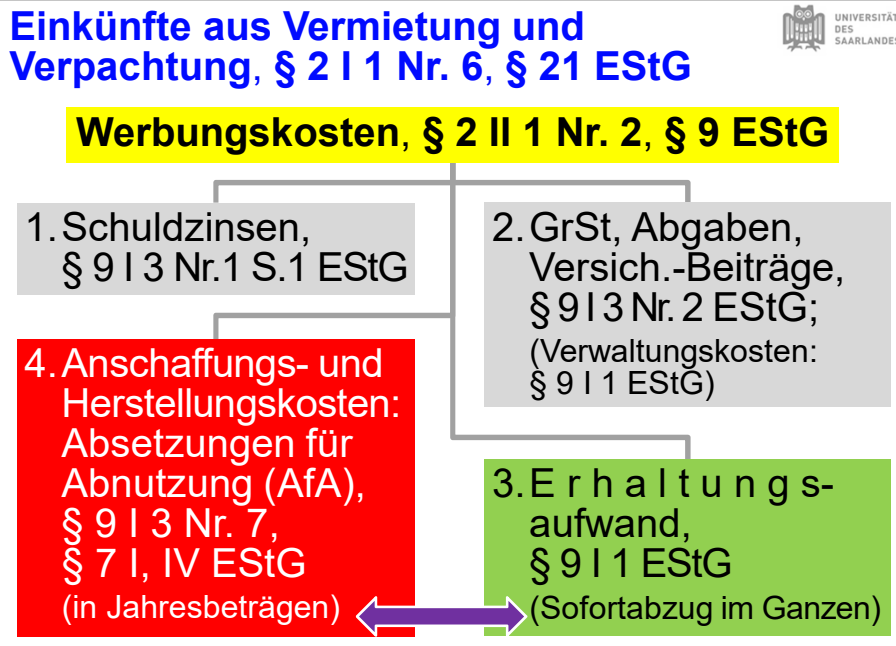
1. unbewegliches  
Vermögen

2. Sachinbegriffe

3. Rechte

4. Veräußerung von  
Miet- und Pacht-  
zinsforderungen  
(= Surrogate)

**Subsidiarität, § 21 III, insb. zu § 15 EStG**



## 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.

Zahlung des Vertragspartners an 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

⇒ 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.

## 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 Durchführung („vollzogen“)

#### 3. Positiver Fremdvergleich

#### 4. Kein Gestaltungsmissbrauch, § 42 AO