



## Vom Vermieter für die vorzeitige Aufgabe der Mietwohnung gezahlte Abfindung ist keine steuerbare Leistung

Eine dem Wohnungsmieter vom Vermieter für die vorzeitige Aufgabe der sich aus dem Mietvertrag ergebenden (vermögenswerten) Rechte (Besitzrecht, Mieterschutz) gezahlte Abfindung unterliegt nicht der Besteuerung nach § 22 Nr. 3 EStG.

So entschied das Finanzgericht München (Az. 12 V 1200/24).

Um eine nichtsteuerbare Entschädigung für die Aufgabe eines Vermögenswerts im Bereich der Vermögensumschichtung handelt es sich, wenn die wirtschaftliche Gesamtbeurteilung ergibt, dass der Vorgang dem Bild des Ausgleichs für eine Minderung des Vermögenswerts in seiner Substanz entspricht. Entscheidend ist dabei nicht, wie die Parteien diese Leistungen benannt, sondern was sie nach dem Gesamtbild der wirtschaftlichen Verhältnisse wirklich gewollt und tatsächlich bewirkt haben.

Da im Streitfall die Antragsteller den Umzug aus der Wohnung in eigener Regie durchgeführt haben, kann bei summarischer Prüfung vom wirtschaftlichen Gehalt aus betrachtet, eine Zahlung über 100.000 Euro gar keine Umzugsbeihilfe darstellen. Angesichts der in den letzten 20 Jahren gestiegenen Wohnungsmieten spricht die wirtschaftliche Gesamtbeurteilung dafür, dass mit dem Betrag von 100.000 Euro die Antragsteller von der GmbH dafür abgefunden werden sollten, dass sie ihre Wohnrechte als Mieter aus dem Altvertrag mit einem günstigen Mietzins für die Vierzimmerwohnung aufgeben und sich an einem anderen Ort um eine Wohnung mit einem neuen Mietvertrag bemühen.

Da nach der Eigenbedarfskündigung vom Vermieter die Wohnung verkauft wurde, ist es auch offensichtlich, dass die Kündigung wegen des nur vorgeschobenen Eigenbedarfs unwirksam gewesen wäre und die Antragsteller nur durch einen Aufhebungsvertrag in Verbindung mit einer Abfindungszahlung zur Aufgabe ihrer Mieterrechte an der Vierzimmerwohnung bewegt werden konnten. Die Änderung der Formulierung in der Abfindungsvereinbarung von „Abfindungsbetrag“ auf „Umzugsbeihilfe“ spielt demgegenüber keine Rolle und macht die Zahlung nicht zu einem Entgelt für eine Tätigkeit (Umzug als Tätigkeit) und damit zu Einkünften aus einer Leistung im Sinne des § 22 Nr. 3 EStG.