



## Keine nachträgliche Berücksichtigung von Verlusten aus Vermietung nach bestandskräftiger Steuerfestsetzung

Die Kläger erwarben 2015 ein vermietetes Mehrfamilienhaus. Wegen versteckter Mängel fochten sie den Kaufvertrag an und führten einen Zivilprozess gegen die Verkäuferin. Das Landgericht erklärte im Jahr 2021 den Kaufvertrag später für nichtig und verurteilte die Verkäuferin zur Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen Rückübertragung des Grundstücks. Eine Rückübertragung erfolgte jedoch nicht, weil die Verkäuferin vermögenslos war. In ihren Einkommensteuererklärungen 2015 bis 2021 erklärten die Kläger keine Einkünfte aus diesem Grundstück. Sie gingen wegen des anhängigen Zivilverfahrens von einer späteren Rückabwicklung aus. Erst 2023 beantragten sie, für die Jahre 2015 bis 2021 negative Vermietungseinkünfte nachträglich zu berücksichtigen.

Das Finanzamt lehnte dies ab.

Das Finanzgericht Düsseldorf wies die Klage ab (Az. 10 K 817/24 E). Für die Jahre 2015 bis 2017 sei bereits Festsetzungsverjährung eingetreten. Eine Hemmung der Frist liege nicht vor, weil der Änderungsantrag erst 2023 gestellt wurde. Ein rückwirkendes Ereignis sei nicht gegeben (§ 175 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 AO). Zwar sei der Kaufvertrag zivilrechtlich für nichtig erklärt worden, steuerlich sei dies aber unerheblich, solange die Parteien das Geschäft wirtschaftlich nicht tatsächlich rückabwickeln.

Da die Kläger weiterhin im Grundbuch als Eigentümer eingetragen seien und das Grundstück weiterhin ihnen zuzurechnen sei, bleibe auch die steuerliche Zurechnung der Vermietungseinkünfte unverändert. Für die Jahre 2018 bis 2021 sei zwar noch keine Festsetzungsverjährung eingetreten, es fehle jedoch auch hier an einer Änderungsvorschrift. Eine neue Tatsache (§ 173 Abs. 1 Nr. 2 AO) lag nicht vor; jedenfalls traf die Kläger ein grobes Verschulden, weil sie die Vermietungseinkünfte trotz Kenntnis der Vermietung und trotz Erklärung anderer Vermietungseinkünfte nicht angegeben hätten. Auch Vertrauensschutz würde nicht greifen. Die Schreiben des Finanzamts enthielten keine verbindliche Zusage, dass die Einkünfte später noch berücksichtigt würden.