



Finanzamt Kassel-Hofgeismar, Postfach 10 12 29, 34012 Kassel

Steuernummer/Geschäftszeichen

**26 467 0806 8**

Herrn und Frau  
Gerhold Reitmeier  
Maria Elisabeth Reitmeier  
Brüder-Grimm-Str.43 A  
34134 Kassel

Bearbeiter/in Frau Fabinger  
Zimmer 221  
Telefon (0561) 7207-2336  
Fax (0561) 7207-2500  
Dienstgebäude Goethestr. 43  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht 18.11.2006

Datum 29.11.2006

**Klage wegen Einkommensteuer 2000, Az: 8 K 3943/02**  
**Nachbereitung der Erörterung vom 15.11.2006, Ihr Schreiben vom 18.11.2006**

Sehr geehrte Frau Reitmeier,  
sehr geehrter Herr Reitmeier,

beiliegend erhalten Sie, wie im Erörterungstermin am 15.11.2006 vereinbart, eine Prüfberechnung für das Streitjahr 2000, nach der sich bei Berücksichtigung eines Verlustes aus Vermietung und Verpachtung von 42.060,-- DM eine Erstattung von Einkommensteuer und Nebenabgaben in Höhe von insgesamt 8.325,-- € ergibt. Der Betrag von 42.060,-- DM errechnet sich wie folgt:

	DM	DM
Mieteinnahmen		5.040,--
./. Schuldzinsen	8.967,--	
Sonstige Werbungskosten	3.551,--	
¾ von 46.110,-- DM		
(= Rechnung der Fa. Wenderoth ohne Bunkerabrissskosten)	34.582,--	47.100,--
Verlust		42.060,--

Ich mache darauf aufmerksam, dass die im Erörterungstermin angesprochenen Steuer- und Zinsnachzahlungen für die Jahre 1994 bis 1999 von rd. 15.000,-- € sich ausschließlich bei Nichtanerkennung der Verluste aus Vermietung und Verpachtung ergäben. Die überschlägige Berechnung dieses Betrages erfolgte nur, um Ihnen deutlich zu machen, wie hoch das Prozessrisiko im Falle einer für Sie negativ verlaufenden Verhandlung sein würde. Die ebenfalls vorläufig anerkannten Verluste aus Gewerbebetrieb werden hiervon nicht berührt.

Bei dem an den Architekten, Herrn Schwabe, für Planungskosten gezahlten Betrag von 20.000,--

**Bitte geben Sie stets die Steuernummer oder das Geschäftszeichen an. Sie erleichtern damit sich und uns die Arbeit. Vielen Dank.**

Sprechzeiten: Finanzservicestelle (Kassel-Spohrstraße) - montags, dienstags, donnerstags von 07:30 - 16:00 Uhr, mittwochs von 13:30 - 18:00 Uhr und freitags von 07:30 - 12:00 oder nach Vereinbarung

Gleitende Arbeitszeit: Anrufe bitte montags bis donnerstags von 08:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:30 Uhr, freitags von 08:00 - 12:00 Uhr

Anschrift: Postfach 10 12 29 · 34012 Kassel · Telefon (05 61) 72 07-0 · Telefax (05 61) 72 07-25 00

Verwaltungsstelle: Goethestraße 43 · 34119 Kassel

E-Mail: [poststelle@finanzamt-kassel-hofgeismar.de](mailto:poststelle@finanzamt-kassel-hofgeismar.de) · Internet: [www.finanzamt-kassel.de](http://www.finanzamt-kassel.de)

Bankverbindungen: Landesbank Hessen-Thüringen, BLZ 500 500 00, Kto 1 000 355, BIC HELADEF3333, IBAN DE38 5005 0000 0001 0003 55

DT BBK Fil Kassel, BLZ 520 000 00, Kto 52 001 500

über Parkplatz · Goethestraße, Linie 7 · Goethestraße, Linie 25

DM handelt es sich nicht – wie von Ihnen beantragt – um sofort abzugsfähige vergebliche Sanierungs- bzw. Erhaltungsaufwendungen. Grundsätzlich sind Planungskosten den Herstellungskosten zuzurechnen, die nur im Wege der Absetzungen für Abnutzung – AfA - (§ 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 7 Einkommensteuergesetz – EStG) auf die Nutzungsdauer verteilt Berücksichtigung finden können. Die Kosten einer ursprünglichen, aber nicht verwirklichten Planung gehören nach ständiger Rechtsprechung des BFH zu den Herstellungskosten eines anderen Gebäudes, wenn sie bei gleichem Zweck und bei gleicher Bauart des geplanten und des später errichteten Gebäudes in dieses wertbestimmend eingegangen sind (siehe BFH-Beschluss vom 02.11.2000 – IX B 95/00 – BFH/NV 2001, 592 – m. w. N.). Vergebliche Planungskosten sind nur dann keine Herstellungskosten, sondern Werbungskosten, wenn es sich bei dem ursprünglich geplanten Gebäude und bei dem tatsächlich errichteten Gebäude nach Zweck und Bauart um zwei völlig verschiedene Bauwerke handelt und daher die Planung in keiner Weise der Errichtung des neuen Gebäudes dient oder wenn dem ursprünglich geplanten Bauvorhaben kein weiteres Bauvorhaben folgt.

Die Aufwendungen sind dann in demjenigen Veranlagungszeitraum zu erfassen, in dem sich mit großer Wahrscheinlichkeit herausstellt, dass es zu keiner Verteilung des Aufwands gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 EStG kommen kann. Bis dahin ist der Steuerpflichtige gem. § 7 EStG gehindert, die Aufwendungen in Form der AfA geltend zu machen, weil die Nutzung noch nicht begonnen hat. Erst in dem Zeitpunkt, in dem sich die Erfolglosigkeit des Aufwands herausstellt, fällt dieses Hindernis weg (vgl. BFH-Urteil vom 14.02.1978 - VIII R 9/76 - BStBl II 1978, 455).

Da in Ihrem Fall weder absehbar ist, ob und in welcher Form eine Bebauung Ihres Grundstücks erfolgen wird, noch die Aufwendungen als endgültig erfolglos angesehen werden können, kann z. Zt. noch keine abschließende steuerliche Beurteilung über diese Kosten getroffen werden. Der Abzug der entstandenen Belastung ist, wie oben dargestellt, für Sie aber nicht verloren. Eine steuerlich mindernde Auswirkung wird sich jedoch erst dann ergeben, wenn Sie endgültig von einer Sanierung Abstand nehmen. Für diesen Fall bedarf es aber einer für alle Seiten bindenden Erklärung Ihrerseits.

Entgegen Ihrer Ansicht hat sich auch eine Aufteilung in einen – einkommensteuerrechtlich nicht relevanten – privaten Bereich und einen Bereich der Einkünfteerzielung nicht erledigt. Bereits in der Einspruchsentscheidung vom 22.10.2002 wie auch im Erörterungstermin am 15.11.2006 wurden die für den Werbungskostenabzug maßgeblichen Grundsätze erläutert. Aus der Rechtsprechung ergibt sich nichts Gegenteiliges, auch hier wird nach wie vor auf den wirtschaftlichen Zusammenhang der Aufwendungen mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgestellt, so auch in dem von Ihnen genannten Urteil vom 15.11.2005 – IX R 3/04 (unter II. 1.). Soweit die von Ihnen im Jahr 1999 beabsichtigte Nutzung des Grundstücks (lt. vorgelegter Planung) das private Wohnen vorsah, sind die Aufwendungen nicht durch die Erzielung steuerpflichtiger Einnahmen veranlasst und eine nur anteilige Berücksichtigung der Aufwendungen gerechtfertigt.

Der am 15.11.2006 bei Ihnen erörterte Beispielsfall findet darin seine Erschöpfung, dass eine Zuordnung nur dann nach tatsächlichen Verhältnissen vorgenommen werden kann, wenn es auch wirklich zu einer Bebauung gekommen ist. Das wird auch durch die höchstrichterliche Rechtsprechung bestätigt. Soweit es zu keiner Bautätigkeit kommt, aus welchen Gründen auch immer, ist auf die im Besteuerungsabschnitt (d.h. im jeweiligen Kalenderjahr) angestrebte Absicht des Grundstückseigentümers bzw. Bauherren abzustellen.

Das von Ihnen außerdem angeführte BFH-Urteil IX R 10/05 befasst sich nicht mit der, Ihren Fall betreffenden Problematik.

Ich wiederhole meine bereits im Erörterungstermin vertretene Rechtsauffassung und weise darauf hin, dass sich bei Anerkennung der in den Jahren 2001 bis 2005 geltend gemachten Verluste aus Vermietung und Verpachtung (ohne Berücksichtigung der von Ihnen auf 5 Jahre verteilten Aufwen-

dungen aus der Rechnung der Fa. Wenderoth, weil diese als Gesamtbetrag in 2000 zu erfassen sind) weitere Steuer- und Zinserstattungen in Höhe von rd. 7.760,-- € ergeben werden. Dies berücksichtigt die besonderen Umstände, die Sie mit Ihrem Grundstück bisher erlebt haben. Die entsprechenden Prüfberechnungen sind diesem Schreiben ebenfalls beigelegt.

Zusammengefasst bedeutet dies, dass sich bei einer außergerichtlichen Erledigung umgehend, also nach Änderung der Einkommensteuerbescheide 2000 – 2005, eine Gesamterstattung von rd. 16.085,-- € für Sie ergibt. Im Rahmen der Änderung bzw. Endgültigerklärung der Steuerbescheide würden auch die vorläufig anerkannten Verluste aus dem vorübergehend betriebenen und wegen Unwirtschaftlichkeit aufgegebenen Gewerbebetrieb als unstreitig anerkannt.

Ich rege hiermit an, in Ihrem eigenen Interesse und auch aus Kostengründen abzuwägen, ob es zu einer einvernehmlichen Erledigungserklärung des Rechtsstreits kommen kann.

Ich darf Sie bitten, mir baldmöglichst mitzuteilen, ob Sie mit der angebotenen Erledigung der Klagesache und den davon tangierten offenen Veranlagungsjahren einverstanden sind. Ein Abschluss der Angelegenheit noch in diesem Kalenderjahr wäre wünschenswert.

Das Finanzgericht hat eine Zweitschrift dieses Schreibens mit heutiger Post erhalten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Apel