Beschluss vom 29. März 2019, IX B 84/18

Verfahrensmangel - erheblicher Rechtsfehler bei Feststellung von Rechtstatsachen

ECLI:DE:BFH:2019:B.290319.IXB84.18.0

BFH IX. Senat

FGO § 96 Abs 1 S 1, FGO § 115 Abs 2 Nr 3, EStG § 21 Abs 1 S 1 Nr 1, EStG VZ 2012 , EStG VZ 2013

vorgehend FG Hamburg, 20. Juni 2018, Az: 1 K 248/16

Leitsätze

1. NV: Rechtsanwendungsfehler können die Zulassung der Revision grundsätzlich nicht rechtfertigen; das gilt grundsätzlich auch für Fehler bei der Feststellung einer Rechtstatsache als Indiz .

2. NV: Ein Verfahrensmangel liegt aber vor, wenn der Fehler so schwerwiegend erscheint, dass er das Vertrauen in die Rechtsprechung erschüttern würde, falls er bestehen bliebe. Das ist insbesondere der Fall, wenn die vom FG eingenommene Rechtsposition als schlechthin unvertretbar und mit geltendem Recht nicht vereinbar anzusehen ist .

Tenor

Auf die Beschwerde der Klägerin wegen Nichtzulassung der Revision wird das Urteil des Finanzgerichts Hamburg vom 21. Juni 2018 1 K 248/16 aufgehoben.

Die Sache wird an das Finanzgericht Hamburg zurückverwiesen.

Diesem wird die Entscheidung über die Kosten des Beschwerdeverfahrens übertragen.

Gründe

1 Die Beschwerde ist begründet. Sie führt zur Aufhebung der Vorentscheidung und Zurückverweisung an das Finanzgericht (FG) gemäß § 116 Abs. 6 der Finanzgerichtsordnung (FGO). Das angefochtene Urteil leidet an einem Verfahrensmangel (§ 115 Abs. 2 Nr. 3 FGO). Das FG hat zu Unrecht angenommen, der Mieter habe einer einvernehmlichen Auflösung des Mietverhältnisses zum 31. Dezember 2013 rechtswirksam zugestimmt. Die dahin gehende Auslegung der festgestellten Umstände hat keine Grundlage.

2 1. Der Mangel betrifft die Tatsachenwürdigung (§ 96 Abs. 1 Satz 1 FGO). Das FG hat sich seine Überzeugung zu der Frage, ob die Klägerin und Beschwerdeführerin (Klägerin) mit Überschusserzielungsabsicht vermietet hat, auf teilweise unzutreffender Grundlage gebildet. Im Rahmen einer indiziellen Tatsachenfeststellung (hier: Feststellung der Überschusserzielungsabsicht anhand von äußeren Anknüpfungstatsachen) muss das Gericht, wie bei allen tatsächlichen Schlussfolgerungen, von zutreffenden Tatsachen ausgehen. Es muss den Sachverhalt richtig erfassen. Das gilt grundsätzlich auch, soweit es um Rechtstatsachen und um die Beurteilung rechtlicher Vorfragen geht. Zu beachten ist allerdings, dass Rechtsanwendungsfehler grundsätzlich nicht zur Zulassung der Revision führen können. Dies muss grundsätzlich auch für die rechtsfehlerhafte Beurteilung zivilrechtlicher Vorfragen bei der Feststellung von rechtlich geprägten Indiztatsachen gelten, denn es ist erst recht nicht die Aufgabe des Bundesfinanzhofs (BFH), die Richtigkeit jeder zivilrechtlichen Vorbeurteilung einer revisionsrechtlichen Kontrolle zu unterziehen. Etwas anderes gilt aber jedenfalls dann, wenn der Fehler so schwerwiegend erscheint, dass er das Vertrauen in die Rechtsprechung erschüttern würde, wenn er bestehen bliebe. Das ist insbesondere der Fall, wenn die vom FG eingenommene Rechtsposition als schlechthin unvertretbar und mit geltendem Recht nicht vereinbar anzusehen ist. Jedenfalls unter diesen engen Voraussetzungen überprüft und korrigiert der BFH im Rahmen der Verfahrenskontrolle bei der Tatsachenwürdigung auch eine fehlerhafte Rechtsanwendung durch das FG.

3 2. Auf der Grundlage seiner tatsächlichen Feststellungen konnte das FG in rechtlicher Hinsicht nicht annehmen, dass der Mietvertrag zum 31. Dezember 2013 enden und dass der Mieter das Haus bis zu diesem Zeitpunkt räumen würde.

4 a) Zu Recht hat das FG im Ausgangspunkt angenommen, die Überschusserzielungsabsicht der Klägerin könne nur anhand objektiver Umstände indiziell festgestellt werden. Zu diesen objektiven Umständen gehören auch die rechtlichen Fragen im Zusammenhang mit einer möglichen Befristung, Auflösung oder Kündigung des von der Klägerin "erworbenen" Mietvertrags. Zu Recht ist das FG wohl auch davon ausgegangen, dass die Absicht nur verneint werden kann, wenn ein vorzeitiges Ende des Mietvertrags aus Sicht der Klägerin überwiegend wahrscheinlich war, wenn sie also damit rechnen konnte, das Objekt alsbald (und nicht irgendwann) selbst nutzen zu können. Das ergibt sich daraus, dass die Überschusserzielungsabsicht bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit grundsätzlich vermutet wird. Ausnahmen, insbesondere im Fall der Befristung eines Mietverhältnisses, bedürfen nach der Rechtsprechung besonderer tatsächlicher Feststellungen. Eine Befristung allein genügt noch nicht für die Annahme, dass die Überschusserzielungsabsicht nicht vorlag.

5 b) Von diesem Standpunkt aus hat das FG die Absicht der Klägerin vor allem deshalb verneint, weil es angenommen hat, der Mieter des von der Klägerin erworbenen Hauses habe mit seiner Unterschrift auf zwei Schreiben der ehemaligen Vermieterin vom März 2011 sein Einverständnis zu einer einvernehmlichen Aufhebung des Mietvertrags erteilt. Das FG hat dazu ausdrücklich ausgeführt: "... der Mieter ... hat das Schreiben ("Betr.: Kündigung") vom 23.03.2011 der Aufforderung der Vermieterin entsprechend bestätigt, indem er das Schreiben durch seine Unterschrift gegengezeichnet hat. Zur Überzeugung des erkennenden Senats hat der Mieter ... damit nicht etwa nur den bloßen Erhalt dieses Schreibens bestätigt, sondern dessen Inhalt zugestimmt." Nach den Feststellungen des FG im Tatbestand des angefochtenen Urteils endete das Schreiben mit der Bitte um Bestätigung durch Unterschrift.

6 Diese vom FG vorgenommene Auslegung der Unterschrift des Mieters auf einem die Kündigung des Mietverhältnisses beinhaltenden Schreiben des Vermieters ist nicht vertretbar. Mit seiner Unterschrift hat der Mieter erkennbar nur zum Ausdruck gebracht, das Schreiben erhalten zu haben. Eine weiter gehende Bedeutung ist der Unterschrift nicht zu entnehmen. Dafür fehlen jegliche Anhaltspunkte. Dass der Mieter auf einem anderen Schreiben seine Zustimmung zu einer Mieterhöhung erteilt hat, lässt keinen Schluss darauf zu, dass der Mieter auch der Kündigung des Vertrags zustimmen wollte. Eine entsprechende Erklärung hätte unschwer ausdrücklich formuliert werden können. Sie hätte sich auch angeboten, um den Verkauf des Hauses zu erleichtern. Das ist jedoch nicht geschehen.

7 c) Auf der Grundlage der bisher vom FG festgestellten Umstände ist davon auszugehen, dass die Klägerin nicht sicher von der Beendigung des Mietverhältnisses am 31. Dezember 2013 ausgehen konnte. Die im Mietvertrag vereinbarte Befristung war an persönliche Gründe geknüpft, die die Klägerin als Erwerberin des Hauses nicht geltend machen konnte. Die vom Voreigentümer während laufender Befristung ausgesprochene ordentliche Kündigung war unwirksam, denn eine Befristung schließt eine ordentliche Kündigung aus. Ein Aufhebungsvertrag zwischen dem Voreigentümer und dem Mieter, in den die Klägerin hätte eintreten können, ist --wie dargestellt-- nicht anzunehmen. Hätte die Klägerin die alsbaldige Selbstnutzung der Immobilie angestrebt, hätte sie nach Erwerb eine auf ihren Eigenbedarf gestützte Kündigung nachschieben müssen. Das ist jedoch nicht geschehen. Trotz zeitlicher Nähe zwischen dem Erwerb und dem Beginn der Selbstnutzung sprechen die Umstände deshalb dafür, dass die Klägerin eine fristgerechte Räumung durch den Mieter zwar möglicherweise erhofft habe, dass sie davon jedoch nicht sicher ausgehen konnte und dass sie sie auch nicht aktiv herbeigeführt hat. Vielmehr hat die Klägerin die Gelegenheit ergriffen, als sie sich ihr bot. Dies schließt die Überschusserzielungsabsicht für den Zeitraum bis zum Auszug des Mieters nicht aus.

8 d) Das FG wird die tatsächlichen Umstände noch einmal würdigen und sich im zweiten Rechtsgang auf veränderter tatsächlicher (und rechtlicher) Grundlage eine neue Überzeugung bilden.

9 3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 143 Abs. 2 FGO.

Quelle: www.bundesfinanzhof.de