

Einkünfteerzielungsabsicht bei leerstehender Wohnung

Orientierungssatz:

1. Aufwendungen für eine leerstehende Wohnung können nur dann als Werbungskosten abgezogen werden, wenn der Steuerpflichtige den Entschluss zur Vermietung endgültig gefasst hat und später nicht wieder aufgibt.
2. Ist die Absicht zur Fremdvermietung nicht anhand objektiver Umstände feststellbar oder besteht diesbezüglich Ungewissheit, entfällt der Werbungskostenabzug.
3. Für die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit der Vermittlungsbemühungen trägt der Steuerpflichtige die Feststellungslast.
4. Hat es der Steuerpflichtige unterlassen zur Vermietung seiner bereits seit mehr als einem Jahr leerstehenden Wohnung eine Zeitungsanzeige zu schalten oder einen Immobilienmakler einzuschalten, fehlt es regelmäßig an einem ernsthaften und nachhaltigen Bemühen zur Wohnungsvermietung.

Tatbestand:

Streitig ist zwischen den Beteiligten, ob die Kläger für eine im Streitjahr 2003 leerstehende Wohnung Verluste aus Vermietung und Verpachtung geltend machen können oder ob dem die fehlende Einkünfteerzielungsabsicht entgegensteht.

Dem Rechtsstreit liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Kläger sind Eigentümer des Hauses ... in Während die Kläger eine Wohnung selbst nutzen, machten sie für die zweite Wohnung Verluste aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von ..., - EUR geltend. Die Wohnung war in den Jahren zuvor immer vermietet. Nach Auszug des letzten Mieters im Oktober 2001 stand die Wohnung jedoch leer. Erst ab September 2005 wurde sie wieder vermietet (vgl. Mietvertrag vom ... August 2005).

Hinsichtlich der Zusammensetzung der geltend gemachten Werbungskosten wird auf die von den Klägern mit ihrer Steuererklärung 2003 eingereichte Anlage V verwiesen.

Im Steuerbescheid vom ... Oktober 2004 berücksichtigte der Beklagte keinerlei Verluste aus Vermietung und Verpachtung. In den Erläuterungen zum Steuerbescheid führte der Beklagte aus:

"Der Verlust aus Vermietung und Verpachtung für das Objekt in ..., konnte nicht berücksichtigt werden, weil eine Vermietungsabsicht nicht nachgewiesen werden konnte."

Die Prozessbevollmächtigte der Kläger erhob hiergegen mit Schreiben vom ... Oktober 2004 Einspruch, den sie im Wesentlichen damit begründete, dass die Kläger nach wie vor auch im Streitjahr Vermietungsabsicht gehabt hätten. Wegen der Erkrankungen der Kläger im Jahre 2003 sei es für sie jedoch sehr schwierig gewesen, sich intensiv um neue Mieter zu kümmern.

Die Kläger hätten zwar selbst keine eigenen Annoncen aufgegeben, da sie durch längere Krankenhausaufenthalte oft nicht zu Hause waren und daher in Sorge waren, dass durch die Annoncen auf die leerstehende Wohnung hingewiesen worden wäre und dadurch die Einbruchsfahr in ihr Haus erhöht worden wäre. Die Kläger hätten jedoch auf mehrere Inserate von Wohnungssuchenden reagiert und mit Mietinteressenten Kontakt aufgenommen. Leider sei es aber aus den unterschiedlichsten Gründen, insoweit wird auf die Stellungnahme der Kläger im Veranlagungsverfahren verwiesen, nicht zum Abschluss eines Mietvertrages gekommen. Erstmals im Oktober 2004 wurden von den Klägern auch entsprechende Annoncen in der ... Zeitung geschaltet und im Dezember 2004 ... ein Makler mit der Vermietung der leerstehenden Wohnung beauftragt.

Durch Einspruchsentscheidung vom ... Januar 2005 wies der Beklagte den Einspruch als unbegründet zurück. Die Kläger hätten für das Streitjahr eine ernsthafte und nachhaltige Vermietungsabsicht anhand objektiver nachprüfbarer Unterlagen nicht nachweisen können.

Im Klageverfahren verfolgen die Kläger ihr Begehren weiter, die geltend gemachten Verluste aus Vermietung und Verpachtung steuerlich zu berücksichtigen.

Während des Klageverfahrens erging am ... Februar 2005 ein geänderter Einkommensteuerbescheid 2003, der somit Gegenstand des Klageverfahrens geworden ist.

Die Kläger sind der Ansicht, dass sie auch nach Auszug des letzten Mieters zu keiner Zeit ihre Vermietungsabsicht für die leerstehende Wohnung aufgegeben hätten. Aufgrund der schweren Erkrankung der Klägerin und ... des Klägers hätten sie jedoch nicht laufend Annoncen geschaltet und auch keinen Makler beauftragt, da Besichtigungstermine wegen der krankheitsbedingten Abwesenheit nicht hätten durchgeführt werden können. Im Übrigen wiederholen die Kläger ihr Vorbringen aus dem Einspruchsverfahren.

Die Kläger beantragen,

unter Aufhebung der Einspruchsentscheidung vom ... Januar 2005 und Abänderung des Einkommensteuerbescheides 2003 in der Gestalt vom ... Februar 2005 einen Verlust aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von ... EUR zu berücksichtigen und die Einkommensteuer dementsprechend herabzusetzen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Nach Ansicht des Beklagten könne bei der hier gegebenen Sachlage nicht von einem ernsthaften und nachhaltigen Bemühen der Kläger um Vermietung ausgegangen werden. Die Kläger hätten sich aufgrund ihrer gesundheitlichen Situation nicht in der Lage gefühlt, Annoncen zu schalten oder einen Makler zu beauftragen. Allein aus diesen Ausführungen sei schon eindeutig zu entnehmen, dass die Kläger aufgrund ihrer bedauerlichen gesundheitlichen Situation heraus ihre Vermietungsabsicht zumindest im Streitjahr zurückgestellt hätten. Wenn es den Klägern ernsthaft darum gegangen wäre, die Wohnung zu vermieten, hätte es nahe gelegen, Zeitungsannoncen zu schalten oder einen Makler mit der Vermietung zu beauftragen. Eine andere rechtliche Beurteilung ergebe sich auch daraus nicht, wenn die Kläger vereinzelt auf Zeitungsannoncen von Mietsuchenden reagiert hätten und mit diesen in Kontakt getreten seien.

Durch Beschluss vom 6. März 2006 wurde der Rechtsstreit dem Einzelrichter zur Entscheidung übertragen.

Die Verfahrensbeteiligten haben einvernehmlich auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung verzichtet.

Dem Gericht lag die die Kläger betreffende Einkommensteuerakte 2003 vor.

Gründe:

Die Klage ist unbegründet.

Der angefochtene Einkommensteuerbescheid ist rechtmäßig und verletzt die Kläger nicht in ihren Rechten (§ 100 Abs. 1 Satz 1 Finanzgerichtsordnung - FGO -). Für die Kläger können keine Verluste aus Vermietung und Verpachtung im Streitjahr 2003 anerkannt werden.

Der Abzug von Aufwendungen als Werbungskosten setzt nach § 9 Abs. 1 Einkommensteuergesetz (EStG) voraus, dass diese Aufwendungen der Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen aus einer der Einkunftsarten im Sinne des § 2 EStG dienen. Dies erfordert, dass der Steuerpflichtige die Absicht hat, auf Dauer aus der betreffenden Einkunftsart, hier der aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG, einen Einnahmenüberschuss zu erzielen. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH), der das Gericht folgt, sind danach Aufwendungen für eine Wohnung, die nach vorheriger auf Dauer angelegter Vermietung leer steht, solange als Werbungskosten abziehbar, solange der Steuerpflichtige den Entschluss zur Einkünfteerzielung im Zusammenhang mit dem Leerstand der Wohnung nicht endgültig aufgegeben hat. An einer solchen endgültigen Aufgabe fehlt es, solange sich der Steuerpflichtige ernsthaft und nachhaltig um eine Vermietung bemüht. Für die Ernsthaftigkeit der Vermietungsbemühungen als Voraussetzungen einer fortbestehenden Einkünfteerzielungsabsicht trägt der Steuerpflichtige die Feststellungslast (vgl. Urteile des BFH vom 9. Juli 2003, IX R 102/00, Bundessteuerblatt - BStBl - II 2003, 940, vom 6. Mai 2003 IX R 89/00, Sammlung amtlich nicht veröffentlichter Entscheidungen des BFH - BFH/NV - 2004, 1381 und vom 14. Juli 2004 IX R 56/01, BFH/NV 2005, 37). Ist die Absicht zur Fremdvermietung nicht aufgrund objektiver Umstände feststellbar oder besteht diesbezüglich Ungewissheit, entfällt ein Werbungskostenabzug (vgl. Urteil des Finanzgerichts Köln vom 19. April 2006 5 K 3607/04, EFG 2007, 843 m.w.N.) Bei Anwendung dieser Grundsätze können die Kläger keine Verluste aus Vermietung und Verpachtung steuerlich geltend machen.

Indem es die Kläger im gesamten Streitjahr unterlassen haben, hinsichtlich der Vermietung ihrer bereits seit Oktober 2001 leerstehenden Wohnung auch nur eine Zeitungsannonce zu schalten und auch keinen Immobilienmakler eingeschaltet haben, kann nach Ansicht des Gerichts nicht von einem ernsthaften und nachhaltigen Bemühen um eine Vermietung der Wohnung ausgegangen werden. Das vereinzelte Anrufen von Mietinteressenten, die selbst Anzeigen aufgegeben haben, reicht nach Ansicht des Gerichts dazu nicht aus. Für das Gericht ist aufgrund der Erkrankungen der Kläger zwar nachvollziehbar, dass die Kläger primär andere Probleme - nämlich ihre Erkrankung - beschäftigte, und daher die Vermietung der Wohnung nur eine untergeordnete oder keine Bedeutung hatte. Hätten die Kläger jedoch auch im Streitjahr eine ernsthafte und nachhaltige Vermietungsabsicht gehabt, hätte es gerade wegen ihrer Erkrankungen nahegelegen, einen Makler mit der Vermietung zu beauftragen oder aber - zumindest wenn absehbar war, dass kein Krankenhausaufenthalt anstand - selbst Annoncen aufzugeben. Nach dem eigenen Vorbringen der Kläger betrug der Krankenhausaufenthalt im Jahre 2003 auch nur etwa 5 ½ Wochen. Diese Erkenntnis hatten die Kläger nach Ablehnung der Verluste für das Jahr 2003 durch den Beklagten im Steuerbescheid vom ... Oktober 2004 offenbar auch selbst, als sie ab Oktober 2004 Anzeigen aufgaben und ... einen Makler mit der Vermietung der Wohnung beauftragten.

Nicht überzeugend ist in diesem Zusammenhang das Vorbringen der Kläger, durch die Kontaktaufnahme mit Mietsuchenden unter der Rubrik "Mietgesuche" sei eine individuelle und passende Terminabsprache möglich gewesen. Natürlich hätten die Kläger auch bei Aufgabe von eigenen Anzeigen jeweils den Besichtigungstermin mit potentiellen Interessenten frei bestimmen können. Da die Kläger für die Ernsthaftigkeit der Vermietungsbemühungen als Voraussetzung einer fortbestehenden Einkünfteerzielungsabsicht aber die Darlegungs- und Feststellungslast tragen, war die Klage daher mit der Kostenfolge des § 135 Abs. 1 FGO abzuweisen.