

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache Bf, vertreten durch S, über die Beschwerde vom 21.05.2015 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt Waldviertel vom 23.04.2015, betreffend Feststellung der Einkünfte gemäß § 188 BAO für das Jahr 2014, zu Recht erkannt:

Der angefochtene Bescheid wird - wie in der Beschwerdeverentscheidung - abgeändert.

Die Feststellung der Einkünfte gemäß § 188 BAO für das Jahr 2014 ist dem Ende der Entscheidungsgründe zu entnehmen und bildet einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

Gemäß § 101 Abs. 3 BAO sind schriftliche Ausfertigungen, die in einem Feststellungsverfahren an eine Personenvereinigung (Personengemeinschaft) ohne eigene Rechtspersönlichkeit gerichtet sind (§ 191 Abs. 1 lit. a und c BAO), einer nach § 81 BAO vertretungsbefugten Person zuzustellen. Mit der Zustellung einer einzigen Ausfertigung an diese Person gilt die Zustellung an alle Mitglieder der Personenvereinigung oder Personengemeinschaft als vollzogen.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Die Beschwerdeführerin (Bf.) ist eine Miteigentümergeinschaft. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist die Vermietung eines im Erdgeschoss des Wohnhauses der beiden Miteigentümer befindlichen Geschäftslokales.

Mit dem angefochtenen Bescheid vom 23.4.2015 wurden die von der Bf. im Jahr 2014 erzielten Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 188 BAO in Höhe von 1.331,97 € festgestellt.

Die Bf. erhob gegen den Feststellungsbescheid 2014 Beschwerde mit der Begründung, bei dem Betrag in Höhe von 1.331,97 € handle es sich um Werbungskosten, die in der Feststellungserklärung irrtümlich bei einer falschen Kennzahl eingetragen wurden. Sie ersuche, den Bescheid dahingehend abzuändern, dass negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 1.331,97 € festgestellt werden.

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 16.7.2015 änderte das Finanzamt den Feststellungsbescheid 2014 insoweit ab, als die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 0,00 € festgestellt wurden. In der Begründung ist Folgendes ausgeführt:

„ Sie erklären seit dem Jahr 1992 Einkünfte aus der Vermietung der Liegenschaft xxxx O, A-Straße 10. Bis zum Jahr 2005 führte die Vermietung zu positiven Einkünften, seit dem Jahr 2006 werden ausschließlich Verluste aus dieser Vermietungstätigkeit erzielt. Die negativen Einkünfte sind auf den Umstand zurückzuführen, dass seit der Auflösung des Mietvertrages mit der Fa. F nur noch kurzfristig ein Teppichhändler eingemietet war und seit Mitte des Jahres 2009 kein neuer Mieter gefunden werden konnte.

Wird ein Gebäude zunächst viele Jahre vermietet, findet der Vermieter nach Kündigung durch den Mieter – trotz laufender Vermietungsbemühungen – keinen Nachmieter, ist die für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erforderliche Vermietungsabsicht erst dann nicht mehr gegeben, wenn entweder die Immobilie erkennbar für private Zwecke gewidmet wird oder sonst objektiv erkennbar die Bemühungen um das Erlangen von Mietern beendet werden. Von einer Vermietungsabsicht ist dann nicht mehr auszugehen, wenn das ehemals vermietete Objekt viele Jahre unvermietet bleibt und der Vermieter dennoch keine deutliche Anpassung der angebotenen Mietkonditionen vornimmt (VwGH 21.6.2007, 2005/15/0069). Nach Ansicht des ho. Finanzamtes ist in analoger Anwendung dieser Ausführungen auch dann von keiner Vermietungsabsicht auszugehen, wenn nicht alle zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zur Mietersuche ausgenutzt werden.

Im Zuge der Bearbeitung der Feststellungserklärungen für die Jahre 2010 und 2011 wurden entsprechende Prüfungen vorgenommen. Nach Ihrer persönlichen Vorsprache im November 2012 erfolgte die Mietersuche bis zu diesem Zeitpunkt ausschließlich durch Aushang in der Auslage des zu vermietenden Geschäftslokales. Dieser Aushang führte zu einzelnen Gesprächen mit Interessenten, jedoch zu keinem Abschluss eines Mietvertrages. Für die Veranlagungsjahre 2010 und 2011 wurde die Vermietungsabsicht mit diesen Ausführungen als nachgewiesen anerkannt. In der Begründung des Feststellungsbescheides gem. § 188 BAO für das Jahr 2011 wurden Sie darauf hingewiesen, dass in den Folgejahren von einer unverändert bestehenden Vermietungsabsicht nur dann auszugehen sein wird, wenn die Schritte zur Mietersuche über den nicht erfolgreichen Aushang in der Auslage des Mietobjektes hinaus erweitert wird.

Im Beschwerdeverfahren betreffend Feststellung der Einkünfte gem. § 188 BAO für das Jahr 2014 hat Ihr steuerlicher Vertreter über telefonische Aufforderungen mit Mail vom 9.6.2015 folgende Unterlagen zum Nachweis der Mietersuche vorgelegt: 3 Fotos Aushang im Mietobjekt, Schreiben der Stadtgemeinde O, wonach das Geschäftslokal zur Vermietung inseriert wurde (vermutlich in den 2 – 3 jährlich erscheinenden Gemeindepublikationen).

Aufwendungen denen keine Einnahmen gegenüberstehen, können nur dann als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung anerkannt werden,

wenn die Vermietungsabsicht als klar erwiesen angesehen werden kann, was dann der Fall ist, wenn der Steuerpflichtige seine ernsthafte Absicht der späteren Erzielung positiver Einkünfte durch bindende Vereinbarungen oder sonstige Umstände klar dokumentieren kann. Der UFS hat in der Entscheidung vom 3.9.2013, RV/0388-G/10 die Vermietungsabsicht als nicht vorliegend erachtet, wenn die Suche nach einem Mieter in den folgenden Jahren im Wesentlichen in der für den Bw. kostenlosen Aufnahme der Liegenschaft in die Liste der freien Betriebsfläche im Internetportal der Stadt bestand. Erfolgt die Mietersuche durch Aushänge auf schwarzen Brettern von Geschäften und durch Inserate in Kleinanzeiger ergibt sich laut UFS vom 20.5.2011, RV/0776-L/08 das Bild einer halbherzigen, aber nicht ernsthaften Mietersuche. Das BFG hat in seinem Erkenntnis vom 15.1.2015, RV/5100210/2012 ausgeführt, wenn die Mietersuche nicht per Inseratenschaltung bzw. durch Realitätenvermittler bewerkstelligt wird, sondern die Vermietungsabsicht im Bekanntenkreis verlautbart bzw. der Mitarbeiter der Hausbank ersucht wird, ihm bekannte Interessenten zu vermitteln, gehört diese Initiative nicht zum geschäftlichen Usus im ernsthaften Vermietungsbereich, zumal auch der größte Bekanntenkreis nicht die Trefferquote bei potentiellen Mietern bringen kann wie das gezielte Anbieten in Fachinseraten bzw. durch entsprechende Makler.

Unter Berücksichtigung dieser Rechtsprechung des UFS bzw. BFG kann in der von Ihnen seit Jahren erfolgten Mietersuche durch einen Aushang im Mietlokal bzw. in der Schaltung eines Inserates in der Gemeindezeitung keine ernsthafte Vermietungsabsicht mehr erkannt werden. Aus diesem Grund war die Vermietungstätigkeit nicht mehr als steuerbare Einkunftsquelle iSd § 2 Abs. 3 Z 6 EStG anzuerkennen.“

Die Bf. brachte gegen die Beschwerdeverentscheidung eine – als Vorlageantrag zu wertende – Beschwerde beim Finanzamt ein, in welcher Folgendes ausgeführt ist:

Die ernsthafte Vermietungsabsicht sei deshalb gegeben, weil im Gemeindeamt O die Räumlichkeit inseriert wurde und sämtliche Interessenten an einem Geschäftslokal in der Praxis auch bei der Gemeinde Auskunft nach einer geeigneten Räumlichkeit suchten. Die wirtschaftliche Situation am Hauptplatz in O sei derzeit durch umliegende Großmärkte geschwächt, wodurch es auch zu längeren Leerzeiten bei der Suche nach einem geeigneten Nachmieter kommen könne. Eine Anpassung der Mietkonditionen sei bereits erfolgt. Eine Privatnutzung sei bei der Betrachtung des Objektes allein aufgrund seiner Ausstattung keinesfalls gegeben.

Dem Vorlageantrag war ein Schreiben der Stadtgemeinde O vom 5.6.2015 angeschlossen, in welchem bestätigt wird, dass das gegenständliche Geschäftslokal zur Vermietung inseriert wird.

Das Finanzamt legte die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vor und beantragte im Vorlagebericht die Abweisung der Beschwerde.

Nach der Aktenlage wurden vom Finanzamt die negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bis einschließlich 2013 anerkannt.

Auch in den auf das Beschwerdejahr 2014 folgenden Jahren bis 2018 wurden von der Bf. keine Mieteinnahmen erzielt.

Die für das Beschwerdejahr 2014 geltend gemachten Werbungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Kanal 1/3	322,52
Müll 1/3	49,95
Rauchfangkehrer 1/3	18,61
Instandhaltung 1/3	382,54
Versicherung 1/3	225,02
Heizkostenanteil	333,33
Insgesamt	1.331,97

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Gemäß § 16 Abs. 1 EStG 1988 sind Werbungskosten die Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen.

Aus dem Werbungskostenbegriff ergibt sich, dass es entscheidend auf den Veranlassungszusammenhang von Aufwendungen oder Ausgaben ankommt (vgl. z.B. VwGH 7.6.2005, 2002/14/0011; VwGH 26.7.2006, 2006/14/0024; VwGH 24.7.2007, 2006/14/0034).

Aufwendungen auf zur Einkünfteerzielung bestimmte Objekte können auch dann als Werbungskosten berücksichtigt werden, wenn ihnen vorübergehend keine Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung gegenüberstehen. Voraussetzung dafür ist aber, dass die ernsthafte Absicht zur späteren Erzielung positiver Einkünfte (auf Grund bindender Vereinbarungen oder sonstiger, über Absichtserklärungen hinausgehender Umstände) als klar erwiesen angesehen werden kann. Die bloß behauptete, nicht nach außen getretene Vermietungsabsicht reicht hingegen nicht (vgl. z.B. VwGH 24.7.2007, 2006/14/0034; VwGH 25.11.2010, 2009/15/0126; VwGH 28.5.2015, 2012/15/0104).

Im vorliegenden Fall sind die letzten Mieteinnahmen Mitte 2009 zugeflossen. Die Suche nach einem neuen Mieter ist ab dieser Zeit ausschließlich durch Aushang am Geschäftslokal und die (nach der Aktenlage für die Bf. mit keinen Kosten verbundene) Inserierung der Räumlichkeit durch das Gemeindeamt O erfolgt. Darüber hinaus gehende Aktivitäten im Zusammenhang mit der Suche nach einem Mieter (z.B. Inserate in verschiedenen Zeitungen, Beauftragung eines Maklers) wurden von der Bf. trotz der Erfolglosigkeit der Bemühungen in den ersten Jahren des Leerstandes des Mietobjektes nicht gesetzt.

Aufgrund der Tatsache, dass das Mietobjekt im Beschwerdejahr 2014 bereits das fünfte Jahr leer stand und keine zusätzlichen Bemühungen der Bf., einen geeigneten Mieter zu finden, nachgewiesen wurden, ist davon auszugehen, dass eine ernsthafte Vermietungsabsicht im Jahr 2014 nicht mehr bestand. Im Übrigen wurden von der Bf. auch in den auf das Beschwerdejahr folgenden Jahren bis 2018 keine Mieteinnahmen mehr erzielt.

Bei dieser Sachlage können aber die von der Bf. geltend gemachten Ausgaben (anteilige Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Heizkosten und Versicherungskosten) nicht als durch die Vermietungstätigkeit veranlasst angesehen werden. Der für das Jahr 2014 erklärte Werbungskostenüberschuss in Höhe von 1.331,97 € kann daher steuerlich nicht berücksichtigt werden.

Der angefochtene Bescheid war somit wie in der Beschwerdevorentscheidung abzuändern.

Feststellung der Einkünfte gemäß § 188 BAO für 2014:

	Euro
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung:	0,00
C.F., St.Nr. xxx/xxxx, FA Waldviertel, anteilige Einkünfte:	0,00
C.M., St.Nr. yyy/yyyy, FA Waldviertel, anteilige Einkünfte	0,00

Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Diese Voraussetzung liegt im Beschwerdefall nicht vor, da die Entscheidung des Bundesfinanzgerichtes der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes folgt.

Wien, am 28. November 2019

