



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der ED, vom 23. August 2004 gegen die Bescheide des Finanzamtes Braunau Ried Schärding vom 28. Juni 2004 bzw. vom 20. Juli 2004 betreffend Einkommensteuer für 1999 bis 2002 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

Entscheidungsgründe

(1) Die Berufungswerberin (im Folgenden: Bw.) erzielte ua. Einkünfte aus der Vermietung mehrerer Wohnungen aus einem Gebäude am Stadtplatz ihres Wohnortes, hinsichtlich derer - mit Ausnahme einer Nachzahlung von Miete aus den Vorjahren - seit 1998 bis dato keine Mieterlöse mehr zufließen. Weiters werden von ihr im selben Gebäude befindliche Schaukästen vermietet, woraus Einnahmen in Höhe von ca. 350 Euro erklärt wurden. Die aus diesen Betätigungen erzielten Ergebnisse (ab dem Jahr 1999 durchwegs Werbungskostenüberschüsse) wurden seitens der Bw. einheitlich ermittelt und vom Finanzamt bis einschließlich des Jahres 2000 in endgültigen Bescheiden berücksichtigt. Ab dem Jahr 2003 wurden seitens der Bw. keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung mehr erklärt.

(2) Auf Grund dieses Umstands erfolgte die Veranlagung zur Einkommensteuer für 2001 vorläufig (Bescheid vom 10. April 2003), wogegen am 9. Mai 2003 Berufung mit der Begründung erhoben wurde, dass zwischen 1986 und 2001 ein Totalgewinn von ATS 10.345 erzielt worden sei. Das Entstehen „vorübergehender Verluste“ habe darauf keinen Einfluss, sodass für eine vorläufige Veranlagung „kein Anlass“ bestehe. Der Berufung war ein von der

Stadtgemeinde in Auftrag gegebener mit 30. November 2002 datirerter Plan zur Sanierung bzw. Errichtung eines am Stadtplatz gelegenen Gebäudes beigefügt.

(3) Bei einer den Zeitraum 1999 bis 2001 umfassenden Außenprüfung stellte ein Prüfer der Amtspartei hinsichtlich des Vermietungsobjektes fest (Bericht vom 7. Juni 2004):

Das Gebäude befindet sich, abgesehen von gewerblichen Räumen im Erdgeschoss, in einem äußerst baufälligen, abbruchreifen Zustand und sei für eine weitere Vermietung ungeeignet. Eine objektive Gewinnerzielungsmöglichkeit durch Vermietung sei nicht vorhanden, da verschiedene Gründe eine Vermietung unmöglich machen. Im derzeitigen Zustand sei eine Vermietung des Objektes nicht möglich.

Ein subjektives Ertragsstreben sei insoweit vorhanden, als das Gebäude im Ganzen saniert werden solle, wodurch neue Wohnungen geschaffen, die wiederum vermietet würden. Dieses Vorhaben mache aber ein bestehendes Wohnrecht zunichte, das auch in mehreren Gerichtsverfahren nicht abgelöst werden könnte.

Es sei zu untersuchen, ob ab Nichtvermietung des Hauses (seit nunmehr sechs Jahren) eine Einkunftsquelle vorliege und die Vermietungstätigkeit in der betriebenen Weise objektiv Aussicht habe, sich lohnend zu gestalten.

Dem subjektiven Ertragsstreben komme für die Beurteilung der wirtschaftlichen Ergebnisse der Tätigkeit nur dann Bedeutung zu, wenn die Prüfung der objektiven Komponente der Ertragsfähigkeit der Betätigung kein eindeutiges Bild ergebe. Das subjektive Ertragsstreben müsse durch Handeln nach Wirtschaftlichkeitsprinzipien nach außen erkennbar in Erscheinung treten.

Von der Bw. seien seit Ende 1998 keine Aufwendungen getätigt worden, das Gebäude wieder zu vermieten. Ein vorgelegter Entwurfsplan eines Architekten sei von der Stadtgemeinde in Auftrag gegeben worden.

Unter der Ertragsfähigkeit einer Betätigung als Tatbestandsvoraussetzung ihrer Einkunftsquelleneigenschaft sei die Eignung der Tätigkeit zu verstehen, einen der positiven Steuererhebung aus der betroffenen Einkunftsart zugänglichen wirtschaftlichen Gesamterfolg innerhalb eines absehbaren Zeitraums abzuwerfen (§ 1 Abs. 1 LVO).

Zwischen 1986 und 2001 sei ein Einnahmenüberschuss von ATS 10.845 erklärt worden. Für die Jahre 2002 bis 2004 entstünden laufend Werbungskostenüberschüsse von ATS 50.000, sodass sich von 1986 bis 2003 ein Werbungskostenüberschuss von ca. ATS 90.000 ergebe.

Das Objekt werde daher ab 1999 nicht mehr als Einkunftsquelle angesehen.

(4) Das Finanzamt folgte den Prüferfeststellungen und erließ daher am 28. Juni 2004 für 1999 und 2000 im wiederaufgenommenen Verfahren neue Sachbescheide bzw. für das Jahr 2001 eine Berufungsvorentscheidung sowie am 20. Juli 2004 für das Jahr 2002 einen Erstbescheid, in denen jeweils die geltend gemachten Werbungskostenüberschüsse keine Berücksichtigung mehr fanden.

(5) Gegen alle diese Bescheide, also auch gegen die Berufungsvorentscheidung, brachte die Bw. am 23. August 2008 einen einheitlichen als „Berufung“ bezeichneten Schriftsatz ein, in dem sie zur Begründung ihres Begehrens ausführte:

Die vermieteten Objekte (einschließlich der Schaukästen) befänden sich in einem vor der Jahrhundertwende errichteten Gebäude am Stadtplatz. Die Mietobjekte unterlagen zur Gänze dem Mieterschutz. Die vermieteten Räumlichkeiten seien seit Menschengedenken nicht mehr saniert worden. Auslaufende Mietverhältnisse seien seit 1996 nach und nach nicht mehr erneuert worden, um eine Sanierung nicht durch neu entstehenden Kündigungsschutz unmöglich zu machen. Eine Wohnung sei an die Witwe des früheren Eigentümers in Form eines Wohnrechts überlassen. Sie habe sich Ersuchen auf Veränderung erfolgreich widersetzt, was einer Generalsanierung im Wege gestanden sei.

Trotzdem seien seit Jahren die Bemühungen, eine Sanierung zu ermöglichen, intensiviert worden, weil das Gebäude als Altersvorsorge für die Bw. nach der bereits erfolgten Betriebsaufgabe dienen und später ihrer Tochter übergeben werden solle. Es sei ein Architekt mit der Erstellung eines Sanierungsplanes beauftragt worden, welcher dem Prüfer auch vorgelegt worden sei. Dieser Plan sehe auch eine Ersatzwohnung für die Bw. vor, die leichter erreichbar als die bisherige Wohnung sei. Das Geschäft im Erdgeschoss werde kurzfristig als Bittleih vergeben, um den einer Sanierung entgegenstehenden Kündigungsschutz nicht eintreten zu lassen. Eine weitere Verzögerung sei dadurch eingetreten, als in unmittelbarem Anschluss an die Liegenschaft ein Großprojekt (Einkaufszentrum) errichtet, welches über einen über die Liegenschaft der Bw. führenden Zugang erschlossen werden solle. Dieses Projekt befindet sich im Bewilligungsverfahren.

Im vorliegenden Fall handle es sich unstrittig um eine große Vermietung, bei der grundsätzlich Einkunftsquellenvermutung gegeben sei. Diese Vermutung habe sich dadurch bestätigt, dass im Zeitraum von 15 Jahren (1986 bis 2001) tatsächlich ein Totalüberschuss erwirtschaftet worden sei, obwohl wegen der Mietrechtslage nur ein beschränkter Mietzins habe verlangt werden können. Wenn seit 1996 leer werdende Gebäude nicht mehr vermietet würden, um eine Sanierung zu ermöglichen, handle es sich zweifellos um einen Ausdruck vorhandenen Ertragsstrebens, um nach erfolgter Sanierung marktgerechte Einnahmen erzielen zu können. Diese Absicht sei anhand des Umstandes, dass ein Architekt mit der Erstellung eines

Sanierungsplanes beauftragt, an die Stadtgemeinde adressiert und von der Baubehörde in die Gesamtgestaltungsüberlegungen einbezogen worden sei, ausreichend dokumentiert. Dass aus Gründen, die nicht von der Bw. zu verantworten seien, die Sanierung noch nicht erfolgt sei, und deshalb keine Inserate oder Makleraufträge vorlägen, sei weder unlogisch noch vorwerfbar. Vielmehr handle es sich um Unwägbarkeiten, die bei einem solchen Objekt nicht vermeidbar seien. Dass Gebäude dieser Größe und diesen Alters in größeren Zeitabständen saniert und dazu vorher mieterfrei gemacht werden müssten, sei keineswegs ungewöhnlich, sondern vielmehr die Regel und ohne ökonomische Alternative. Es entspreche sehr wohl marktgerechtem Verhalten der Bw., wenn durch die Sanierung eine Standardanhebung bewirkt und damit eine Verbesserung der Ertragsfähigkeit erreicht werden solle.

Die Aussage im Betriebsprüfungsbericht, dass sich zwischen 1986 und 2003 tatsächlich ein Werbungskostenüberschiss von ca. ATS 90.000 ergebe, berücksichtige nicht die Tatsache, dass seit Beginn der Vermietung aufgrund des Mieterschutzes nur sehr beschränkte Mietzinse hätten verlangt werden können. Bei der Totalgewinnbetrachtung müssten jedoch marktkonforme Zinsen angesetzt werden.

(6) In seiner Stellungnahme zur Berufung vom 29. November 2004 führte der Prüfer aus:

Durch die ab 1999 bestehende Nichtvermietung, die zwangsweise durch AfA und Betriebskosten nur Verluste entstehen lasse, sei ein neuer Beobachtungszeitraum für die Beurteilung der Einkunftsquelleneigenschaft entstanden. Das Gebäude sei im derzeitigen Zustand für eine Vermietung nicht geeignet. Sollte später das Gebäude – unter Anfall hoher Werbungskosten – wieder vermietet werden, entstehe ab diesem Zeitpunkt eine neue Beurteilung als Einkunftsquelle und ein neuer Beobachtungszeitraum.

Die zu erwartenden Sanierungskosten würden die derzeitigen Anschaffungskosten von 178.385 Euro wesentlich übersteigen. Im Gebäude fehlten Heizungsanlage, zeitgemäße Sanitäreinrichtungen und Elektroinstallationen und es wären Böden und Fenster zu erneuern.

Für den Zeitraum ab 1999 sei für die Vermietung des Gebäudes keine Einkunftsquelleneigenschaft mehr gegeben.

Die Stellungnahme wurde der Bw. am 29. November 2004 zur allfälligen Gegenäußerung übermittelt. Eine solche wurde allerdings nicht abgegeben.

(7) Bei einer anlässlich der Bearbeitung der Rechtsmittel durchgeföhrten Nachschau ergab sich als Ergebnis (Niederschrift vom 22 August 2006):

Seit 1998 wurden keine Mieteinnahmen aus der Vermietung erzielt; seit der Besichtigung anlässlich der Außenprüfung hätten sich keine Änderungen ergeben. Die Stadtgemeinde habe im dahinter liegenden Areal freie Grundflächen geschaffen und eine Option an den Bestbieter

vergeben, die mit Ende 2006 ablaufe. Im Frühjahr 2006 würde entweder das Projekt verwirklicht oder die Bw. von sich aus eine Sanierung in Angriff nehmen.

(8) Nach Vorlage des Rechtsmittels an den Unabhängigen Finanzsenat richtete der Referent am 26. Juni 2008 folgenden Vorhalt an die Bw.:

„Aus Sicht der Rechtsmittelbehörde ergibt sich – zusammengefasst – folgender Sachverhalt: Aus dem gegenständlichen Mietobjekt werden – abgesehen von der Überlassung von Schaukästen, die eine isolierte Einkunftsquelle darstellen – seit 1998, also seit 10 Jahren, keinerlei Einkünfte mehr erzielt. Die im Jahr 2006 durchgeführte Nachschau des Finanzamtes (Bericht vom 4.9.2006) hat ebenfalls ergeben, dass mit einer Neuaufnahme der Vermietungstätigkeit aktuell nicht zu rechnen ist. Im Telefonat vom 25.6.2008 gab der steuerliche Vertreter gegenüber dem Referenten an, dass die bisherige Inhaberin des Wohnrechtes, deren Verhalten angeblich kausal dafür war, dass keine Umbaumaßnahmen durchgeführt werden konnten, kürzlich gestorben sei.“

Bezugnehmend auf Ihre oben angeführte Berufung werden Sie ersucht, nachstehende Fragen ... zu beantworten ...:

1. *Werden die Pläne zur Vermietung nun wieder intensiviert; wenn ja in welchen Aktivitäten äußert sich dies?*

2. *Hinsichtlich einer allenfalls geplanten Sanierung wäre vorzulegen:*

- a) *aktueller Bauplan,*
- b) *aktuelle Darstellung der Finanzierung,*
- c) *sonstige relevante Unterlagen.*

3. *In Ihrer Berufung (Seite 2, dritter Absatz) führen Sie aus, dass das Objekt „als Ertragsobjekt an die Tochter übergeben werden“ soll.*

a) *Nach Ansicht des Unabhängigen Finanzsenates erhellt daraus, dass offenbar eine weitere allfällige Vermietungstätigkeit gar nicht mehr von der Berufungswerberin ausgeübt werden soll und ab dem Jahr 1999 jedenfalls von einer Beendigung der Vermietungstätigkeit und somit von keiner Einkunftsquelle mehr auszugehen ist.*

b) *In diesem Zusammenhang ist weiters festzuhalten, dass es sich diesbezüglich um keine Frage der „Liebhaberei“ handelt und somit die Frage früherer Einnahmenüberschüsse oder eines „Totalgewinns“ bzw das Vorliegen eines „marktgerechten Verhaltens“ nicht von Relevanz ist.“*

(9) Dieser Vorhalt wurde nach mehrfachen Urgenzen vom steuerlichen Vertreter am 24. Oktober 2008 wie folgt beantwortet:

Er habe mit der Bw. die Entwicklung in dieser Angelegenheit erörtert. Sie sage, sie könne derzeit nichts konkret unternehmen, weil sie ihre Sanierungsmaßnahmen mit dem dahinter liegenden Projekt abstimmen wolle.

Die Verwertungsmöglichkeiten ihres Gebäudes seien in hohem Maße davon abhängig, was auf dem unmittelbar anschließenden Gelände, das der Stadtgemeinde gehöre und derzeit ungenutzt sei, passieren werde. Ein Gespräch, das er mit dem Bürgermeister geführt habe, hätte ergeben, dass derzeit zwei Projekte vorlägen: eines für ein Einkaufszentrum mit vielen kleinen Geschäften oder ein Hotelprojekt. Sollte das Einkaufszentrum realisiert werden, bestünde großes Interesse daran, dass eine Passage durch das Anwesen der Bw. errichtet

werde, um dieses Areal direkt vom Stadtplatz erreichen zu können. Eine solche Passage würde allerdings eine Neuplanung des Gebäudes der Bw. erforderlich machen. Welches Projekt auch immer verwirklicht werde, es werde zu einer Belebung dieser Region und zu Verbesserung der Einkunftsquelle führen.

Die Verzögerung sei darauf zurückzuführen, dass Ende April der langjährige Bürgermeister verstorben sei und deshalb viele Projekte geruht hätten. Auch der Wahlkampf habe dazu beigetragen.

Über die Berufung wurde erwogen:

(10) Der steuerliche Vertreter hat einen als Berufung titulierten Schriftsatz auch gegen die Berufungsvorentscheidung für das Jahr 2001 eingebracht. Zwar ist der Rechtsbehelf gegen eine Berufungsvorentscheidung nicht eine Berufung, sondern ein Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz bzw. Vorlageantrag (vgl. § 276 Abs. 2 BAO). Allerdings geht aus dem Inhalt des Schriftsatzes eindeutig hervor, dass der Wille des Schriftenverfassers darauf gerichtet war, sämtliche Bescheide, die am 28. Juni 2004 erlassen wurden und in denen einheitlich zum Ausdruck kam, dass geltend gemachte Werbungskostenüberschüsse nicht anerkannt würden, zu beeinspruchen. Somit ist der Schriftsatz – was das Jahr 2001 betrifft – trotz der Fehlbezeichnung als Vorlageantrag zu werten, sodass materiell auch über dieses Jahr abzusprechen ist.

(11) Aus sachverhaltsmäßiger Sicht steht fest, dass die Bw. aus der Vermietung des streitgegenständlichen Objektes seit 1998 – mit Ausnahme einer früheren Jahre betreffenden Zahlung - keine Mieterlöse mehr erzielt hat und die Räumlichkeiten auf Grund ihres derzeitigen Zustandes als unvermietbar anzusehen sind. Das Vorliegen eines Planvorhabens zur Durchführung einer Sanierung der Räumlichkeiten wurde zwar bereits im Zuge einer Außenprüfung behauptet, die tatsächliche Durchführung ist jedoch bis dato nicht erfolgt. Die Bw. hat den Ausführungen des Unabhängigen Finanzsenates, dass mit einer Neuaufnahme der Vermietung aktuell nicht zu rechnen sei, nicht widersprochen.

(12) Aus rechtlicher Sicht ist im vorliegenden Fall ist die Einkunftsquelleneigenschaft eines seit 1998 leer stehenden Gebäudes, hinsichtlich dessen demzufolge seit diesem Zeitpunkt auch keine Mieterlöse mehr erzielt wurden, strittig. Beide Verfahrensparteien gehen übereinstimmend davon aus, dass die Frage der diesbezüglichen Einkunftsquelleneigenschaft und der daraus resultierenden Anerkennung bzw. Nichtanerkennung der erklärten Werbungskostenüberschüsse iZm. jener des Vorliegens von Liebhaberei zu sehen ist (vgl. etwa die Pkte. 3 und 4). Sie haben aber unterschiedliche Ansichten, ob eine Einkunftsquelle vorliegt oder nicht.

(13) Der Unabhängige Finanzsenat schließt sich im Ergebnis der Rechtsansicht des Finanzamtes an, dass die beantragten Werbungskostenüberschüsse nicht anzuerkennen sind, wenn auch mit einer anderen – im Folgenden dargestellten – Begründung:

Der Überprüfung, ob eine Betätigung auf Grund permanent auftretender Verluste oder Werbungskostenüberschüsse als Einkunftsquelle anzusehen ist, oder ob Liebhaberei vorliegt, vorgelagert ist eine Untersuchung dahingehend, ob insoweit überhaupt ein einkommensteuerbarer Vorgang vorliegt (*Wiesner/Atzmüller/Grabner/Leitner/Wanke*, EStG, Anm 5 zu Anh I/2; *Doralt/Renner*, EStG⁸, § 2, Tz 324 und 504; *Jakom/Laudacher*, EStG § 2 Rz 227, jeweils mwN.). In diesem Zusammenhang reichen daher bloße Absichtserklärungen, ein Objekt vermieten zu wollen, die allerdings durch keine nach Außen erkennbare konkrete Handlungen dokumentiert sind, nicht aus, um eine einkommensteuerlich relevante Einkunftsquelle zu begründen (*Doralt/Renner*, EStG⁸, § 2, Tz 325 mwN.).

Die zu dieser Thematik bestehende – oben angeführten – Judikatur- und Literaturaussagen zielen bei diesem Untersuchungsgrundsatz zwar vornehmlich auf (von vornherein) „*nicht entfaltete*“ Betätigungen ab (vgl. hiezu aus Sicht der Verwaltungspraxis auch Pkt. 2.1.1 zweiter Satz der Liebhabereirichtlinien 1997), also auf Sachverhaltskonstellationen, bei denen zwar negative Ergebnisse erklärt werden, eine tatsächliche Betätigung iSd.

Einkommensteuerrechts aber nie begonnen wird. Nichts anderes kann aber nach Ansicht des Unabhängigen Finanzsenats für Sachverhalte gelten, bei denen nach Beendigung einer vormals einkommensteuerbaren Betätigung weiterhin negative Ergebnisse erklärt werden, aber keine für Dritte nachvollziehbare Aussicht besteht, dass eben diese Betätigung in absehbarer Zeit wieder aufgenommen wird. Man kann in derartigen Fällen somit von einer „*nicht mehr entfalteten*“ Betätigung mit der Konsequenz sprechen, dass damit im Zusammenhang stehende Ausgaben gleichfalls nicht abzugsfähig sind.

(14) Es ist daher eine Untersuchung anzustellen, ob im konkreten Fall von einer dermaßen bereits beendeten Betätigung auszugehen ist.

Unstrittig ist, dass hinsichtlich des gegenständlichen Objekts in einem mittlerweile zehnjährigen Zeitraum keine Vermietung mehr erfolgt ist und ebenso keine Einnahmen mehr erzielt wurden. Diesem offenkundigen Umstand hält jedoch die Bw. entgegen, dass einerseits ein Sanierungsplan bestehe und andererseits die Leerstehung gerade aus der Motivation heraus erfolgt ist, um eine Sanierung nicht durch neu entstehenden Kündigungsschutz unmöglich zu machen.

Nach Ansicht des Unabhängigen Finanzsenates geht allerdings der bestehende Sanierungsplan über eine – im Ergebnis vage – „*Absichtserklärung*“, was in Zukunft mit dem Gebäude geschehen könnte, nicht hinaus. Der als Beilage zur am 22. Juli 2003 eingebrachten Berufung

vorgelegte Plan (vgl. Pkt. 2) betrifft – wie auch der Prüfer in seinem Bericht vom 7. Juni 2004 treffend angemerkt hat (vgl. Pkt. 3) – eine Planstudie, die offenbar ein Grundstück der Stadtgemeinde betrifft und von ihr in Auftrag gegeben wurde. Sie steht also mit dem Bauvorhaben der Bw. in keinem unmittelbaren Zusammenhang; für das streitgegenständliche Objekt ergeben sich allenfalls nur insoweit Auswirkungen, als dieses – etwa durch Errichtung einer Passage – bauliche Veränderungen erfahren könnte. Dass hinsichtlich dieses Vorhabens jedoch bislang keine weiteren Schritte gesetzt wurden, geht sowohl aus dem Ergebnis der Nachschau des Finanzamtes (vgl. Pkt. 7) als auch aus der Vorhaltsbeantwortung des Bw. gegenüber dem Unabhängigen Finanzsenat (vgl. Pkt. 9) hervor. Hinsichtlich dieser lässt sich überdies festhalten, dass auf konkret gestellte Fragen nicht eingegangen wurde, sondern die Gründe für das bisherige Nichtverwirklichen des behaupteten Sanierungsplans ua. etwa mit einem politischen Wahlkampf erklärt wurden.

Weiters ist festzuhalten, dass der vorgelegte Plan erst Ende des Jahres 2002, also zu einem Zeitpunkt erstellt wurde, als bereits über einen mehrjährigen Zeitraum keine Vermietung mehr stattfand. Nach Ansicht des Unabhängigen Finanzsenates konnte die Bw. somit jedenfalls nicht ausreichend darlegen, dass bereits zum Zeitpunkt der Leerstehung des Gebäudes eine ausreichend manifestierte Absicht bestand, das Gebäude entsprechend zu adaptieren bzw. so rasch als möglich wieder zu vermieten und somit dem mietfreien Zeitraum möglichst kurzfristig zu gestalten.

Weiters lässt sich dem Vorbringen der Bw. selbst entnehmen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt offenbar keine ernsthafte Vermietungsabsicht mehr besteht, hat sie doch ab 2003 keine Werbungskostenüberschüsse mehr geltend gemacht (vgl. Pkt. 1). Überdies hat sie selbst ausgeführt, dass das Mietobjekt „*später ihrer Tochter übergeben werden solle*“ (vgl. Pkt. 5), womit sie jedenfalls endgültig auf jegliche Einkünfte aus einer Vermietungstätigkeit verzichten würde. Dieses Indiz und die daraus vom Unabhängigen Finanzsenat gezogene Schlussfolgerung des Vorliegens einer endgültigen Beendigung der Vermietungstätigkeit wurde der Bw. auch explizit vorgehalten (vgl. Pkt. 8), ohne dass dem widersprochen worden ist.

Es mag zwar zutreffen, dass – wie die Bw. angeführt hat – das in der Vergangenheit bestehende Wohnrecht insgesamt das Vorantreiben allfälliger Sanierungspläne verzögert bzw. behindert haben könnte (vgl. Pkt. 5), doch ist nach Ansicht des Unabhängigen Finanzsenates davon auszugehen, dass dieses nicht allein kausal für den Umstand war, dass bereits seit einem langen Zeitraum keine Mieterlöse mehr erzielt wurden.

Somit war im Ergebnis von einer Beendigung der Vermietungstätigkeit auszugehen. Sollte eine Sanierung des Objektes in Zukunft tatsächlich vorgenommen werden, würde dadurch die Neubewirtschaftung einer Einkunftsquelle realisiert werden.

(15) Da – wie bereits erwähnt die Überprüfung des Vorliegens einer Betätigung jener auf Annahme von Liebhaberei vorgelagert ist – ist im gegenständlichen Fall nicht von Relevanz, ob bislang ein Totalüberschuss erzielt worden ist bzw. welcher Zeitraum hiefür angefallen ist. Auch die Frage, ob Unwägbarkeiten oder auf Grund gesetzlicher Bestimmungen zwangsweise niedrige Mieten kausal für Werbungskostenüberschüsse waren, ist aus diesem Grund bedeutungslos.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden und die Berufung abzuweisen.

Linz, am 26. November 2008