



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Graz
Senat 1

GZ. RV/0520-G/07,
miterledigt RV/0522-G/07

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Artner WP/Stb GmbH, 8200 Gleisdorf, Ludersdorf 201, vom 16. Februar 2007 gegen die Bescheide des Finanzamtes Oststeiermark vom 23. Jänner 2007 betreffend Umsatz- und Einkommensteuer für die Jahre 2002 bis 2005 entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Abgaben sind den als Beilage angeschlossenen Berechnungsblättern zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

Entscheidungsgründe

Die Berufungswerberin (Bw.) erklärte in den Streitjahren Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Anlässlich einer die Jahre 2000 – 2005 umfassenden Außenprüfung wurde unter Tz 8 des Berichtes vom 17. Jänner 2007 gemäß § 150 BAO über das Ergebnis der Außenprüfung nachstehende Feststellung getroffen:

Objekt Bgasse 27 ab 2002

Die Vermietung des Objektes Bgasse 27 ist ab dem Jahr 2002 mangels Vorliegen einer objektiv nach außen erkennbaren, nachvollziehbaren, ernsthaften Vermietungsabsicht nicht

mehr anzuerkennen. Hinsichtlich der näheren Begründung wird auf die Ausführungen im Bp-Bericht verwiesen.

In der dazu ergangenen Begründung wurde folgender Sachverhalt angeführt:

Die Bw. habe seit dem Jahr 1999 nachstehende Verluste aus der Vermietung dieses Objektes erzielt: S 29.339,92 (1999), S 185.321,18 (2000), S 262.636,37 (2001), 6.813,74 Euro (2002), 5.319,83 Euro (2003), 5.626,36 Euro (2004) und 5.593,82 Euro (2005). Aus diesem Grund seien die Umsatz- und Einkommensteuerbescheide für das Jahr 2003 vorläufig ergangen, wogegen die Bw. Berufung eingebracht habe. Darin habe sie ausgeführt, dass sie sich nach Kräften bemühe, einen Mieter für die Geschäftsräumlichkeiten zu finden. Dies sei auf Grund der durch die Einbahnregelung geschaffene schlechte Mikrolage bisher nicht gelungen.

In der Folge sei am 13. Februar 2006 eine Nachschau gemäß § 144 BAO gehalten worden. Bei der Begehung sei festgestellt worden, dass am Gebäude selbst bzw. in den Auslagen keinerlei Hinweise ersichtlich gewesen wären, dass das Objekt gemietet werden könne. Anlässlich der in der Folge statt gefundenen Besprechung seien vom bevollmächtigten Steuerberater weitere Unterlagen zur Beurteilung einer ernsthaften Vermietungsabsicht, Anzeigeschaltungen in den diversen Medien (Zeitungsannoncen, Makleraufträge, usw.) und eine Prognoserechnung angefordert worden.

Mit Schreiben vom 22. Februar 2006 habe der steuerliche Vertreter ausgeführt, dass die Bw. das erste Obergeschoss privat bewohne. Solange das Objekt vermietet worden wäre, seien Einnahmenüberschüsse erzielt worden. Sobald ein Mieter gefunden werde, werde das Mietobjekt auch wieder zu Einnahmenüberschüssen führen. Daher sei Liebhaberei auszuschließen. Die Vermietung in der Bgasse sei seit Einführung der Einbahnregelung sehr schwierig geworden. Die Bw. bemühe sich über die Internetseite der Stadtgemeinde einen Mieter zu finden. Es gäbe auch regelmäßig Anfragen (ÖBB, Fa. Schlecker, eine Textilkette), die bisher aber noch zu keiner Vermietung geführt hätten. Die Bw. sei zuversichtlich, in nächster Zeit einen nachhaltigen Mieter zu finden, zumal sie bereit sei, auch einen niedrigeren Mietpreis zu akzeptieren. Eine Prognoserechnung ergäbe sogar bei einer sehr niedrigen Miete von nur 4 Euro/m² einen ordentlichen Einnahmenüberschuss.

Dazu stellte das Finanzamt fest, dass außer dem Schreiben der Firma Schlecker vom 23. Dezember 2005 keine weiteren Unterlagen vorgelegt wurden.

In der Folge sei am 10. Juli 2006 mit der Außenprüfung begonnen worden. Im Zuge der Vorbesprechung habe der Steuerberater auf die Frage, ob die Bw. an einen Verkauf oder Umbau (Wohnungen) gedacht habe, bekannt gegeben, dass ein Verkauf nicht in Frage

komme und ein Umbau nicht möglich sei, da man zwei Stufen hinunter gehen müsse, um die Räumlichkeiten betreten zu können.

Weiters hätten Erhebungen ergeben, dass die Annonce auf der Homepage der Stadtgemeinde am 20. Oktober 2004 frei geschaltet worden sei, wobei die Branche der Gastronomie als allfälliger Mietinteressent von vornherein ausgeschlossen worden sei.

Auffallend sei die Tatsache, dass die letzten Mieteinnahmen aus der Vermietung im Jahr 1999 erzielt worden seien, und die Anzeige auf der Homepage erst ca. fünf Jahre danach frei geschaltet worden sei.

Trotz umfangreicher Erhebungen und Aufforderungen, die Vermietungsabsicht nachvollziehbar darzulegen, konnte bisher nicht nachvollzogen werden, welche Anstrengungen von 1999 bis zum 20. Oktober 2004 bzw. bis dato unternommen worden seien, um das gegenständliche Objekt wiederum vermieten zu können bzw. einer anderen Nutzung zuzuführen.

Bei der Besprechung vom 12. Juli 2006 sei abermals vergeblich die Vorlage von Unterlagen, die eine Vermietungsabsicht dokumentieren sollen, und eine Prognoserechnung angefordert worden.

Auf Grund des fest gestellten Sachverhaltes komme der Prüfer zu dem Schluss, dass ab dem Jahr 2002 die Einkünfte ertragsteuerlich und umsatzsteuerlich (Umsatz- und Einkommensteuer 2002 bis 2005) nicht festgesetzt werden, da im angeführten Zeitraum keine ernsthafte Vermietungstätigkeit fest gestellt werden habe können. Trotz mehrmaliger Aufforderungen seien keine Unterlagen vorgelegt worden, die eine ernsthafte Anstrengung, das Objekt vermieten zu wollen, dokumentieren. Es seien weder Zeitungsannoncen geschaltet, noch Makler mit der Objektvermietung beauftragt worden. Außer einem Absageschreiben der Fa. Schlecker sei keine Korrespondenz mit potentiellen Mietern vorgelegt worden. Vielmehr konnte im Prüfungsverfahren der Eindruck gewonnen werden, dass eine Vermietung des Objektes nicht ernsthaft geplant gewesen sei.

In dem im wieder aufgenommenen Verfahren gemäß § 303 (4) BAO ergangenen Bescheid für das Jahr 2002 und in den Sachbescheiden für die Jahre 2003, 2004 und 2005 folgte das Finanzamt der Auffassung der Betriebsprüfung.

Dagegen brachte der steuerliche Vertreter der Bw. vor, dass das Immobilienbüro Mag. T. seit der Beendigung des Bestandverhältnisses ständig damit beauftragt gewesen sei, das Geschäftslokal neu zu vermieten. Es obliege dem beauftragten Immobilienbüro, die richtige Werbung für das Mietobjekt anzuwenden. Der Umstand, dass am Mietobjekt selbst zeitweise kein Hinweis auf die Vermietbarkeit des Objektes angebracht gewesen sei, sei nicht geeignet,

die Vermietungsabsicht insgesamt in Frage zu stellen, zumal die Vermieterin eine pensionierte Unternehmerswitwe sei. Vernünftigerweise habe sie sich bei der Suche nach einem Mieter eines Immobilienbüros bedient und darauf vertraut, dass dieses auch die richtigen Maßnahmen setzen werde. Die Vermietungsabsicht werde durch die Beauftragung des Immobilienbüros und durch die tatsächlich immer wieder erfolgten Anfragen von Interessenten dokumentiert.

Im Rahmen der Beweiswürdigung sei die Mikrolage und die besondere Beschaffenheit des Objektes, welche zu einer erschwerten Vermietbarkeit beitrage, für welche die Bw. aber keine Schuld treffe, völlig unberücksichtigt geblieben. Das Straßenniveau liege infolge mehrmaliger Niveauehebungen durch Asphaltierungsarbeiten etwa 50 cm über dem Bodenniveau des Mietobjektes. Der Vorschlag des Finanzamtes, die Bw. solle das Mietobjekt einfach verkaufen oder zu Wohnungen umbauen, sei eine in die Entscheidungsfindung der Bw. eingreifende Empfehlung, wie sie dem Finanzamt sicher nicht zustehe, zumal auch ein Käufer die gleichen Probleme bei der Suche nach einem geeigneten Mieter haben würde.

Die Aussage, die Bw. habe keine Vermietungsabsicht, sondern ziehe es vor, die Räume leer stehen zu lassen und ihre privaten Interessen in den Vordergrund zu stellen, sei einer objektiven Beweiswürdigung unwürdig. Dagegen spreche, dass jedes Handelsgeschäft, jeder Dienstleiter mit Ausnahme von Gastgewerbebetrieben mit exzessiven Ambitionen und jeder Produktionsbetrieb als Mieter herzlich willkommen sei. Abgesehen davon treffe die Bw. die Kostentragung des Leerstandes voll und kein vernünftiger Mensch nehme freiwillig in Kauf, dass die Substanz des Objektes durch den Leerstand leide. Es gebe also keinen vernünftigen Grund, warum die Bw. die Vermietung des Objektes zum Schutz „ihrer privaten Interessen“ hintanstellen sollte. Das Finanzamt verkenne – wenn es vermeine, die Bw. beabsichtige „das steuerlich begünstigte Erhalten (Färbelung des gesamten Hauses, Erneuerung der Türsprechanlage) des Privatwohnsitzes“, – dass ein Mieter mit seinen Mieteinnahmen zur Kostentragung wesentlich beitragen würde. Es sei nicht nachvollziehbar, warum die Bw. das Mietobjekt nicht vermieten wolle, wie dies vom Finanzamt behauptet werde, schließlich habe sie enorme laufende Betriebskosten selbst zu tragen, welche ansonsten vom Mieter mitgetragen werden. Die Behauptung, die Bw. sei nicht gewillt das Objekt zu vermieten, entbehre jeder den normalen Denkgesetzen folgenden Beurteilung, weil sie daraus Nachteile, und zwar enorme Kosten zu tragen hätte. Das Finanzamt stütze diese Behauptung auch nur auf den Umstand, dass die Bw. mit Gastronomiebetrieben und Automatenaufstellern, welche nächtliche Betriebszeiten bis in die Morgenstunden anstreben und mit welchen sich die Bw. aus moralischen Gründen nicht identifizieren könne, keinen Bestandvertrag abgeschlossen habe.

In der anlässlich der Vorlage an den unabhängigen Finanzsenat abgegebenen Stellungnahme führte das Finanzamt ergänzend zum Bericht der Betriebsprüfung vom 17. Jänner 2007 aus, dass die Ausführungen in der Berufungsschrift, das Immobilienbüro sei seit 1999 mit der Vermietung der Liegenschaft beauftragt, insofern verwunderlich seien, als weder im Zuge des Prüfungsverfahrens noch in der am 14. November stattgefundenen Schlussbesprechung weder der steuerliche Vertreter noch die Bw. selbst einen Makler nennen konnten. Das Finanzamt habe im gegenständlichen Betriebsprüfungsverfahren den steuerlichen Vertreter wie auch die Bw. mehrmals dazu aufgefordert, alle Unterlagen (zB Zeitungsannoncen, Makleraufträge, etc) vorzulegen, die das nachhaltige Bemühen ab dem Jahr 2000 bis laufend, die gegenständliche Liegenschaft vermieten zu wollen, unterstreichen. Vorgelegt worden sei lediglich ein Schreiben der Fa. Schlecker vom 23. Dezember 2005, zu einem Zeitpunkt erstellt, zu dem sich die Bescheide 2003 bereits im Stadium der Betriebsprüfung befunden hätten, sowie der Hinweis, das Objekt werde auf der Homepage der Stadtgemeinde zur Vermietung angeboten. Erhebungen hätten ergeben, dass die Homepage erst am 20. Oktober 2004 frei geschaltet worden sei. Die Anzeige auf der Homepage habe trotz des Umstandes, dass das Objekt zu diesem Zeitpunkt 4 Jahre leer gestanden und offensichtlich schwer zu vermieten sei, die Branche Gastronomie als Mieter ausgeschlossen. Auch sei das Plakat, das darauf hinweise, dass das Objekt zu vermieten sei, offensichtlich nur für den Zeitpunkt der Objektbesichtigung durch den Betriebsprüfer gemeinsam mit dem steuerlichen Vertreter und der Bw. am 13. Juli 2006 am Eingangsportal platziert worden. Weder davor, noch bei verschiedenen Besichtigungen danach konnte dieses Plakat oder irgendein anderer Hinweis am Objekt selbst, dass das Objekt zu vermieten sei, gefunden werden. Auf Grund des Umstandes, dass die Bw. das Obergeschoß des Objektes selbst bewohne, sei sie offensichtlich besonders darauf bedacht gewesen, trotz der ihr bekannten und auch bewussten Schwierigkeiten, das Objekt überhaupt vermieten zu können, in ihrem privaten Wohnverhalten nicht beeinträchtigt zu werden.

In der Folge richtete der Unabhängige Finanzsenat am 8. Mai 2008 einen Vorhalt an die Bw. und forderte sie auf, die Behauptungen bzgl. Maklerauftrag und Verhandlungen mit Mietinteressenten zu konkretisieren. In Beantwortung dieses Vorhaltes wurde von der Bw. das Protokoll über einen mündlich abgeschlossenen Hauptmietvertrag mit Wirksamkeit ab dem 8. Juni 2007 vorgelegt. Mit Vorhalt vom 18. September 2008 wurde die Bw. nochmals aufgefordert, den am 8. Mai an sie gerichteten Vorhalt zu beantworten. Dazu führte der steuerliche Vertreter der Bw. aus, dass es zur derzeitigen Vermietung über eine persönliche Anfrage gekommen sei. Zum Nachweis der Beauftragung gebe es ein Schreiben von Mag. T. Immobilien vom 17. November 2006, in welchem bestätigt werde, dass das Büro seit mehr als vier Jahren mit der Vermietung der Geschäftsräumlichkeiten beauftragt worden sei. Es sei im

gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich, dass erste Kontaktaufnahmen bei der Vermietung mündlich erfolgen. Das schriftliche Festhalten in Form von Verträgen werde erst beim Zustandekommen der Vermietung erforderlich.

Daraufhin wurde die Bw. in einem weiteren Vorhalt mit ihren Berufungsausführungen konfrontiert und aufgefordert, die Beauftragung des Immobilienbüros vor dem 26. Jänner 2004 nachzuweisen, das dem Unabhängigen Finanzsenat nicht bekannte Schreiben des Büros vom 17. November 2006 vorzulegen und Namen und Zeugen der betreffenden Verhandlungen mit den in der Berufung angeführten Interessenten zu benennen. Mit Schriftsatz vom 9. Februar 2009 kam die Bw. diesen Aufträgen nach.

Über die Berufung wurde erwogen:

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

Der Begriff der Werbungskosten ist bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung weit zu fassen und nähert sich bei dieser Einkunftsart dem Begriff der Betriebsausgaben. Es müssen daher notwendige Aufwendungen, auch wenn sie nicht unmittelbar der Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Mieteinnahmen dienen, sondern nur durch die Tatsache bedingt sind, dass ein Mietobjekt vorhanden ist, als Werbungskosten angesehen werden (Hofstätter/Reichel, Die Einkommensteuer, Kommentar, Tz 17.1, § 28).

Dementsprechend bewirken Aufwendungen für das Mietobjekt auch schon vor der Erzielung von Mieteinnahmen Werbungskosten, weiters aber auch Aufwendungen, die während einer Zeit der Unterbrechung der Einnahmenerzielung anfallen. Auch sie sind Voraussetzungen für eine künftige Einnahmenerzielung und dienen ebenso wie die vor der Einnahmenerzielung anfallenden Beträge im Sinne von Werbungskosten der Erwerbung von Einnahmen (VwGH 27.07.1994, 92/13/0175).

So sind Aufwendungen für eine Wohnung, die nach auf Dauer angelegter Vermietung leer steht, als Werbungskosten absetzbar, solange der Steuerpflichtige seine Einkünfteerzielungsabsicht nicht endgültig aufgegeben hat. Solange sich der Steuerpflichtige ernsthaft und nachhaltig um eine Vermietung der leer stehenden Wohnung bemüht, kann regelmäßig nicht von einer endgültigen Aufgabe der Einkünfteerzielungsabsicht ausgegangen werden (BFH IX R 102/00 vom 9.7.2003).

Der auf Vermietung des Objektes gerichtete Entschluss des Steuerpflichtigen muss klar und eindeutig nach außen hin in Erscheinung treten (VwGH 20.11.1996, 94/15/0136).

Wird jedoch während der Unterbrechung der Einnahmenerzielung der Entschluss gefasst, das Gebäude nicht weiter zu vermieten, so sind ab diesem Zeitpunkt die Aufwendungen für dieses Objekt keine Werbungskosten mehr. Auf einen solchen Willensentschluss, der keine beweisbare Tatsache, sondern nur das Ergebnis eines Denkvorganges sei, kann nur aus einem nach außen hin in Erscheinung tretenden Sachverhalt geschlossen werden (VwGH 27.7.1994, 92/13/0175).

Die in Rede stehenden Geschäftsräumlichkeiten haben in den Jahren 1989 bis 1998 zur Erzielung von Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung gedient und es wurden tatsächlich Mieteinnahmen erzielt. Nach der Kündigung des Mieters im Jahr 1998 war es der Bw. vorerst nicht möglich weitere Mieter zu finden. Erst im Jahr 2007 konnte sie einen Mieter für ihre bis dahin leer stehenden Geschäftsräumlichkeiten finden und wiederum Einnahmen erzielen.

Entscheidungsrelevant ist im vorliegenden Fall die Frage, ob es sich um eine vorübergehende Einnahmenunterbrechung handelt, oder ob es der Bw. in dieser Zeit des Leerstehens an einer ausreichend ernsten Vermietungsabsicht gefehlt hat und sie den Entschluss gefasst hat, das Objekt nicht weiter zur Einnahmenerzielung zu verwenden.

Dazu führt der VwGH im Erkenntnis vom 21.6.2007, 2005/15/0069 aus, dass die für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erforderliche Vermietungsabsicht erst dann nicht mehr gegeben ist, wenn entweder die Immobilie objektiv erkennbar für private Zwecke (insbesondere private Wohnzwecke des Eigentümers) gewidmet wird oder sonst objektiv erkennbar die Bemühungen um das Erlangen von Mietern beendet werden. Auf einen solchen Willensentschluss könne nur aus einem in der Außenwelt in Erscheinung tretenden Sachverhalt geschlossen werden.

Auch der Unabhängige Finanzsenat prüfte in einem ähnlich gelagerten Fall die Frage, ob überhaupt (noch) von einer einkommensteuerbaren Betätigung auszugehen sei (UFS 6.11.2008, RV/0954-L/06).

„Die dahinterstehende Überlegung geht dahin, dass eine Einkünfteerzielungsabsicht, im gegenständlichen Fall die Vermietungsabsicht, ein einer einkommensteuerlich relevanten Betätigung, zB der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, immanentes Tatbestandsmerkmal ist, dass - weil es sich sozusagen im „Inneren“ von Menschen abspielt – durch objektive Merkmale nach „außen“ transportiert werden muss. Bei Immobilienvermietungen bedeutet das somit vor allem für Dritte erkennbare effektive Bemühungen (zB Einschaltung eines Maklers, Zeitungsinserate), tatsächlich vermieten zu wollen“ (Renner, Werbungskosten bei langfristig leerstehenden Mietobjekten, UFSjournal, Nr. 2, Februar 2009, Seite 54).

Um zu ermitteln, ob es sich im vorliegenden Fall um einen vorübergehenden Zustand der Einnahmenlosigkeit, wie es sich bei einem Mieterwechsel sehr wohl ergeben kann, handelt, oder die ernsthafte Absicht zu vermieten zwischenzeitig aufgegeben worden war, wurde die Bw. mittels mehrerer Vorhalte aufgefordert, nachzuweisen, welche Schritte konkret unternommen worden sind, um die leer stehenden Räumlichkeiten zu vermieten.

Zusätzlich zu den bereits aktenkundigen Nachweisen wie Vermittlungsauftrag, Inserat, etc. wurden von der Bw. noch folgende Unterlagen vorgelegt:

Bestätigung des Immobilienbüros vom 17.11.2006:

„Wir sind seit mehr als vier Jahren mit der Vermietung der Geschäftsräumlichkeiten beauftragt.“

Ein Schreiben der ÖBB-Infrastruktur Bau AG, die durch den Projektleiter bestätigte, dass die im Frühjahr 2005 besichtigten Räumlichkeiten für den gesuchten Zweck zu groß gewesen seien.

Ein Schreiben der Firma Schlecker datiert mit 23.12.2005.

Im Schreiben vom 17.11.2006 rechtfertigte die Immobilienmaklerin die Schwierigkeiten bei der Mietersuche durch die Widrigkeiten der betreffenden Räumlichkeiten wie „Größe, schwierige Teilbarkeit, Raumhöhe, Gewölbe, Eingang Stufe“.

Diese Schwierigkeiten finden durch den Bericht über die Außenprüfung ihre Bestätigung, in dem es heißt:

„Dabei wurde fest gestellt, dass die ehemaligen Geschäftsräumlichkeiten nur über 2 Stufen, die hinunter führen, zu betreten sind. In den Geschäftsräumlichkeiten befinden sich keine Fenster. Es gibt nur elektrisches Licht in den gesamten Räumlichkeiten, die zur Bgasse grenzen. Die Decken in den gesamten ehemals betrieblich genutzten Räumlichkeiten stellen ein Gewölbe dar.“

Gegenständlichenfalls befindet sich die Wohnung der Bw. über den in Streit gezogenen Geschäftsräumlichkeiten. Wie bereits ausgeführt, standen diese nach Auszug des Mieters, eines Handelsbetriebes, leer. Das Finanzamt selbst geht auch nach Durchführung einer Außenprüfung davon aus, dass die für das Vorliegen von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung erforderliche Vermietungsabsicht bis zum Jahr 2002 gegeben ist. Außer Streit steht auch, dass die Möglichkeit eines Verkaufes von der Bw. dezidiert ausgeschlossen wurde und eine private Nutzung der Räumlichkeiten ebenfalls nicht möglich ist.

Der Unabhängige Finanzsenat kann nach Überprüfung aller Unterlagen nicht finden, dass es der Bw. in den Jahren ab 2002 an einer ernsten Vermietungsabsicht gefehlt hat. Vielmehr hat

die Bw., im Sinne der oben zitierten Judikatur, laufend Bemühungen zur wirtschaftlichen Nutzung der Räumlichkeiten gesetzt. Die für sie dabei am besten geeignete Form war unter anderem die Inanspruchnahme eines Immobilienbüros. Dass dessen Bemühungen, wie in dem dem Unabhängigen Finanzsenat vorgelegten Schreiben ausdrücklich bestätigt wurde, auf Grund der vorliegend bekannt schwierigen Situation, sowohl von der Beschaffenheit der Räumlichkeiten als auch von der geänderten Verkehrssituation (Einbahnregelung, Parkplätze) her, wenig erfolgreich waren, genügt nicht, um der Bw. die Vermietungsabsicht abzusprechen. Daneben wurden von der Bw. nachweislich noch weitere Maßnahmen (Inserat) gesetzt und Kontakte geknüpft. Der Entschluss, nicht an einen Gastronomiebetrieb zu vermieten, ist in Hinblick auf das Alter (geb. 1929), den Familienstand (verwitwet) und den Umstand, dass die Räumlichkeiten von Beginn an selbst als Handelsbetrieb genutzt und in der Folge auch an einen solchen vermietet worden sind, nicht unverständlich und reicht nach dem Gesamtbild der Verhältnisse gegebenenfalls nicht aus, eine ernsthafte Vermietungsabsicht in Abrede zu stellen.

Nach Ansicht des Unabhängigen Finanzsenates ist die Vermietungsabsicht für den Abschnitt, der zwischen den Zeiträumen in denen tatsächlich Einnahmen erzielt worden sind liegt, ausreichend konkretisiert. Ungeachtet der anfänglichen Erfolglosigkeit sprechen die für Dritte erkennbaren Bemühungen gegen die Annahme, dass die Bw. ihre Einkünfteerzielungsabsicht endgültig aufgegeben hatte.

Es war somit wie im Spruch ersichtlich zu entscheiden.

Beilage: 8 Berechnungsblätter

Graz, am 7. April 2009