



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen der JS gegen die Bescheide des Finanzamtes Braunau Ried Schärding vom 6. November 2006 und vom 14. November 2007 betreffend Einkommensteuer für 2001 bis 2004 bzw. für 2006 entschieden:

Die Berufungen werden als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

Entscheidungsgründe

(1) Die 1935 geborene Berufungswerberin (im Folgenden: Bw.) erklärte hinsichtlich eines Mietobjektes in den Jahren 2001 bis 2004 Einnahmen iHv. jeweils ca. 80 Euro bzw. im Jahr 2005 iHv. 100 Euro, denen als Ausgaben jeweils AfA iHv. 802,60 sowie Bankspesen in unterschiedlichem Ausmaß gegenüberstanden. Das gegenständliche Mietobjekt befindet sich in XY an einer annähernd parallel zum Fluss AB verlaufenden Straße und ist von ihm nur durch einen unmittelbar am Ufer verlaufenden Weg getrennt.

Die Veranlagungen für 2001 bis 2004 erfolgten – mit Anerkennung der geltend gemachten Werbungskostenüberschüsse – jeweils vorläufig.

(2) In Entsprechung seitens des Finanzamtes telefonisch angeforderter Informationen (zB. betr. Ergebnisprognose) gab die Bw. mit Eingabe vom 18. April 2003 bekannt, dass sie „*unter normalen Verhältnissen*“ im Herbst 2002 das Haus mit vier einfachen Wohnungen (je zwei Zimmer und ein Kabinett) saniert und vermietet hätte. Sie habe mit Mieteinnahmen pro Wohnung von 150 bis 200 Euro gerechnet. Dies hätte jährliche Bruttomieteinnahmen zwischen 7.200 Euro und 9.600 Euro ab dem Jahr 2003 bringen können.

Auf Grund der in der Überschussrechnung für 2001 angegebenen Ausgaben (AfA, Betriebskosten, Zinsaufwand) hätte sich für 2003 ein Gewinn zwischen 4.075 und 6.475 Euro ergeben.

Im August 2002 habe eine Hochwasserkatastrophe das gesamte Sanierungsvorhaben verhindert, weil das Gebäude zwei Tage unter Wasser gestanden habe und bis heute nicht ausgetrocknet sei. Es sei beabsichtigt die Sanierung und Vermietung vorzunehmen, sobald das Gebäude ausgetrocknet sei, sofern inzwischen nicht neuerlich eine Hochwasserkatastrophe stattfinde.

(3) In einem neuerlichen Vorhalt vom 25. Oktober 2005 ersuchte das Finanzamt um Vorlage einer Prognoserechnung „*seit Beginn der Vermietung*“ sowie bekanntzugeben, was unternommen werde, dass diese Vermietungstätigkeit bei Einnahmen von lediglich 80 Euro positiv werde. Laut Aktenlage „*scheint es sich um eine Liebhabereitätigkeit*“ zu handeln.

Dieser Vorhalt wurde am 22. November 2005 folgendermaßen beantwortet:

Das Gebäude umfasse vier gleich große Dreizimmerwohnungen, die sie schon im Herbst 2002 zum Zwecke der Vermietung sanieren habe wollen, doch das Hochwasser vom August 2002 habe dies durch eine fast 80 cm hohe Überflutung des Erdgeschosses zunichte gemacht. Die Mauerdurchnässung habe sich bis in den ersten Stock hinaufgesaugt und im Juli und August 2005 sei das Grundmauerwerk gleich zweimal überflutet worden. Es handle sich hiebei um nicht absehbare Naturkatastrophen, die immer häufiger würden.

Da laut Mitteilung des Wasserschutzverbandes und der Stadtgemeinde XY ein Hochwasserschutzbauvorhaben vor der Verwirklichung stehe, wobei das gegenständliche Mietobjekt hochwasserfrei gelegt werde, erscheine es sinnvoll, diesen Zeitpunkt für die Generalsanierung abzuwarten, weil dann die Vermietungstätigkeit ein positives Ergebnis in Aussicht stelle.

Die gegenständliche Situation sei ein Sonderfall und keinesfalls Liebhaberei.

Die abverlangte Prognoserechnung wurde nicht vorgelegt.

(4) Am 3. November 2006 fand eine Nachschau gemäß § 144 BAO statt, deren Ergebnis die daran teilnehmenden Organe der Amtspartei wie folgt zusammenfassten:

Es sei festgestellt worden, dass die Mieter nahe Angehörige (Ehegatte und Sohn) der Bw. seien. Der Mietpreis (zB. 100 Euro ab 2005) sei sehr niedrig gehalten worden. Die Aufwendungen seien zur Gänze abgezogen worden, wodurch laufende Verluste entstünden. Laut Aussagen der Bw. sei das gesamte Gebäude (Erdgeschoss und Obergeschoss) vermietet. Eine Sanierung sei auf Grund bekannter Hochwassergefährdung bislang nicht vorgenommen worden. Das in der Vorhaltsbeantwortung vom 22. November 2005 angeführte Hochwasserprojekt dürfte keine Abhilfe schaffen, auch sei der Zeitpunkt der Verwirklichung unbekannt.

In der gesamten Liegenschaft befindet sich nur Privates und einige ehemals betriebliche verwendete Gegenstände. Der dafür benötigte Raum beschränkt sich auf wenige Quadratmeter.

Zum jetzigen Zeitpunkt sei ein Mietverhältnis nicht anzuerkennen, weil dies nur auf Grund des Naheverhältnisses zustandegekommen sei. Ein schriftlicher Mietvertrag habe ebenfalls nicht vorgelegt werden können. Laut Auskunft der Bw. habe die Verwendung in den letzten Jahren nicht verändert.

Das Ergebnis der Nachschau ist auch in mehreren Fotos dokumentiert. Daraus ist sowohl die Außenansicht des Gebäudes als auch das Innere, in dem verschiedenste Gegenstände (zB. Fahrräder, Obst, Spiele, Kartenstände, usw.) lagern.

(5) Mit endgültigen Bescheiden vom 6. November 2006 wurden die geltend gemachten Werbungskostenüberschüsse für die Jahre 2001 bis 2004 nicht mehr anerkannt und zur Begründung ausgeführt:

Das Mietverhältnis sei nicht anerkannt worden, weil es nur durch ein Naheverhältnis zwischen Vermieter und Mieter zustandegekommen sei. Bei der Besichtigung sei festgestellt worden, dass die Liegenschaft zum Großteil nur als Abstellraum für private Gegenstände (Gartengeräte, Fahrräder, Altkleider, Obst, usw.) verwendet werde. Einige ehemals betrieblich benutzte Kartenständer rechtfertigten ein Mietverhältnis nicht. Somit handle es sich um keine Einkunftsquelle in steuerlichen Sinn und die bisherigen Verluste seien nicht anzuerkennen.

(6) Dagegen erhob die Bw. am 5. Dezember 2006 mit folgender Begründung Berufung:
Sie habe mit Kaufvertrag vom 16. Jänner 1997 das gegenständliche Vermietungsobjekt erworben und mit Überbrückungskredit in Raten bis zum Jahr 2005 finanziert mit der Absicht, die im Gebäude befindlichen vier Wohnungen baldmöglichst wieder vermietungsfähig zu sanieren. Sie habe den Zinsaufwand ergebnismindernd geltend gemacht. Es bestehe noch kein Mietverhältnis, weil das Gebäude noch eine Baustelle sei und nur vorübergehend bis zur Klärung der in Verhandlung stehenden Hochwasserschutzbauten zur Unerbringung von bedeutungslosem Gerümpel zweckfremd benutzt werde. In Wirklichkeit handle es sich bei dem Gebäude um vier getrennt angeordnete dreiräumige Wohnungen, die seit 1936 durch Vermietung bewohnt gewesen seien, wofür aus den Mieteinnahmen Einkommensteuer bezahlt worden sei. Aus dem Gesichtspunkt der Prognoserechnung habe „*somit diese Liegenschaft alle Kriterien vielfach erfüllt und wird sie weiter erfüllen, sobald alle offenen Fragen geklärt sind*“. Dieser Sachverhalt rechtfertige keinesfalls die Nichtanerkennung der Absetzung von Bankzinsen der Bankzinsen der Einnahmen im Hause Linzerstraße, weil die Anerkennung eines Zinsenaufwandes für die Schaffung eines bewohnbaren Miethauses während der Bau- und Finanzierungszeit kein Mietverhältnis schon vor Fertigstellung zur Voraussetzung haben könne. Das Argument der fehlenden Einkunftsquelle im steuerlichen Sinn sei daher

vollkommen unzutreffend, zumal der bezogene Kostenersatz von 90 Euro im Jahr die Feuerversicherung decke und kein Mietverhältnis in einer Baustelle für Wohnungen begründe. Damit sei aber auch das Argument des Naheverhältnisses zwischen Mieter und Vermieter unzutreffend, weil es bisher noch keinen Mieter gebe.

Hinsichtlich des Hochwasserschutzprojekts sei das Protokoll des Wasserschutzverbandes berichtet und ergänzt worden, sodass im Gleichklang alle Projekte wegen der kommunizierenden Kanäle im Sinne des Wasserrechtsgesetzes vorzuziehen seien. Sollte sich wider Erwarten der versprochene Hochwasserschutz noch länger hinziehen, müsse ihr aus rechtlicher Sicht die Möglichkeit gewahrt bleiben, die Fortführung der begonnenen Baustelle ihren als Erben vorgesehenen Kindern zu überlassen. Diese könnten dann nach Klärung der Situation entscheiden, ob aus den Parterrewohnungen, die 2002 überschwemmt und 2005 gleich zwei Mal in Mitleidenschaft gezogen worden seien, wieder Mietwohnungen würden, oder ob Garagen zweckmäßiger seien. Aus diesen Gründen halte sie sich „*nicht für verpflichtet, ohne endgültiger Klärung der Sachverhalte die Fortführung der begonnenen derzeit noch offenen Baustelle vorzuziehen, zumal es um die Berücksichtigung höherer Gewalt geht*“. Zum Beweis lege sie ein Foto der begonnenen Baustelle bei.

Auf dem beigelegten in der Berufung erwähnten Foto sind keine unmittelbaren Baumaßnahmen, sondern lediglich eine provisorisch verlegte Stromleitung ersichtlich. Das Foto wurde offenbar von Außen (durch eine Türöffnung) angefertigt und gibt einen Raum wieder, in dem sich mehrere Fahrräder befinden.

(7) Unter Bezugnahme auf diese Berufung richtete das Finanzamt am 5. Jänner 2007 einen Vorhalt an die Bw., in welchem es ausführte, dass nach Auskunft der Stadtgemeinde XY mit der Errichtung eines Hochwasserschutzes in den nächsten zehn Jahren nicht zu rechnen sei. Die bloße Absicht, ein Gebäude einmal vermieten zu wollen, reiche für die Einkunftsquelleneigenschaft nicht aus. Vielmehr müssten konkrete Maßnahmen gesetzt werden, die eine Vermietung in absehbarer Zeit möglich machten. Die Bw. werde daher aufgefordert, bekanntzugeben, welche konkreten Maßnahmen sie bisher gesetzt habe bzw. demnächst setzen werde, damit das Gebäude vermietet werden könne.

Dieser Vorhalt wurde mit Eingabe vom 15. Jänner 2007 folgendermaßen beantwortet: Von der Stadtgemeinde seien die Ausschreibungen für die Errichtung bzw. Einreichplanung betreffend Hochwasserschutz - laut Bekanntmachung im amtlichen Teil der Wiener Zeitung, im EU-Lieferanzeiger und in der Amtlichen Linzer Zeitung veröffentlicht – bereits im Jahr 2006 ergangen und müssten laut Protokoll des Wasserschutzverbandes XY alle drei Projekte gemeinsam verhandelt werden.

Dem Protokoll sei zu entnehmen, dass die Kapazitäten der einzelnen Planungsbüros zu beachten seien, und es seien - um unnötige Zeitverzögerungen zu verhindern – schon der

Zeitablauf und die Arbeitsverteilung genau zu fixieren, um im Falle von Berufungen mit anderen Abschnitten beginnen zu können. Im Protokoll sei auch die Vorziehung der Dammschüttung gefordert und begründet.

Das Land Oberösterreich habe die Umsetzung des Hochwasserschutzplanes durch Verdoppelung der Fördermittel zugesagt. Laut Mitteilung der Gemeinde XY würden zum Hochwasserschutzprojekt vom Bund 85%, vom Land 10% und der Rest von der Stadtgemeinde und den Grundeigentümern finanziert. Diese Initiativen bewiesen die Einleitung konkreter Maßnahmen.

Die Bw. nehme an, dass im Laufe des Jahres 2007 die wasserrechtlichen Verhandlungen Klarheit über den wirklichen Zeitplan und die Reihenfolge des Hochwasserschutzbaues in XY bringe und sie dann unverzüglich mit den Umbau- und Sanierungsmaßnahmen beginnen könne, um eine Sanierung in absehbarer Zeit möglich zu machen.

Je nach zu erwartendem Hochwasserschutz sei zu entscheiden, ob aus den Parterrewohnungen überflutbare Garagen oder Wohnungen gemacht werden könnten. Der Vorhaltsbeantwortung war ein Auszug des angeführten Protokolls beigefügt.

(8) Mit endgültigem Einkommensteuerbescheid für 2005 vom 23. September 2007 wurden die geltend gemachten Werbungskostenüberschüsse von ca. 800 Euro nicht berücksichtigt. Gegen diesen Bescheid wurde kein Rechtsmittel erhoben.

Auch im endgültigen Einkommensteuerbescheid für 2006 vom 14. November 2007 wurden die geltend gemachten Werbungskostenüberschüsse für 2006 nicht anerkannt.

Zur diesbezüglichen Begründung wurde auf die Einkommensteuerbescheide der Vorjahre verwiesen.

(9) Gegen den das Jahr 2006 betreffenden Bescheid brachte die Bw. am 10. Dezember 2007 neuerlich ein Rechtsmittel mit folgender Begründung ein:

Die Behauptung des Finanzamtes, der Hochwasserschutzbau werde in absehbarer Zeit nicht gebaut, sei falsch. Richtig sei vielmehr, dass seitens der Gemeinde XY die Einreichplanung für den Hochwasserschutzbau bereits an eine Firma in Auftrag gegeben worden sei, womit bewiesen sei, dass der Hochwasserschutz entgegen der Auffassung des Finanzamtes doch zu erwarten sei.

Auf Grund dieses Sachverhaltes habe sie „*das Recht*“, die Sanierung und den Beginn des Ausbaus des Mietobjektes auf Grund der Hochwasserschäden in den Jahren 2002 und 2005 so lange auszusetzen, bis die Hochwasserschutzmaßnahmen in Form des Dammbaues greifen würden. Je nach Ausmaß der Sicherheit könne dann entschieden werden, ob die im Parterre befindlichen vom Hochwasser zerstörten Mietwohnungen als solche wieder sinnvoll saniert werden könnten oder überflutbare Garagen möglich seien.

Diese nicht in ihrer Macht stehende Situation rechtfertige es aber nicht, das Gebäude als Mietobjekt nicht mehr anzuerkennen oder als Liebhaberei einzustufen.

(10) Nach Vorlage der Berufungen an den Unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde zweiter Instanz richtete diese am 9. Februar 2009 folgenden Vorhalt an die Bw.:

"1. Das Objekt wurde von Ihnen bereits im Jahr 1997 erworben. Ihren sinngemäßen Ausführungen in der Berufung vom 5. Dezember 2006 nach, hat vor Allem die Hochwasserkatastrophe des Jahres 2002 eine Sanierung bislang verhindert.

a) Welche konkreten Sanierungsmaßnahmen bzw. Vermietungsbemühungen wurden seit dem Erwerb bis zum Hochwasser im August 2002 gesetzt?

b) Wurden in letzter Zeit konkrete auf eine Vermietung abzielende Bemühungen gesetzt?

2. In Ihrer Berufungsschrift vom 10. Dezember 2007 führen Sie an, dass der Hochwasserschutz demnächst „zu erwarten“ sei.

Wie ist der derzeitige konkrete Planungs- bzw. Errichtungsstand dieses Projektes?

Dieser Vorhalt wurde am 17. Februar 2009 wie folgt beantwortet:

1. Es habe nicht nur die Hochwasserkatastrophe des Jahres 2002 einen Aufschub der Sanierung des Mietobjektes, sondern inzwischen auch ein neuerliches Hochwasser die Richtigkeit des Sanierungsaufschubes auf eine so lange Zeit bewirkt, bis der zu erwartende Hochwasserschutzbau, mit dessen Bau bzw. Vorarbeiten im ersten Abschnitt schon begonnen worden sei, fertig sei.

a) Sie habe zur Bestreitung des Kaufpreises und der Sanierung einen Kredit aufgenommen, um wegen der immer häufiger werdenden Hochwässer aus den Parterre-Wohnungen zu vermietende Garagen zu machen, während im ersten Stockwerk die bestehenden zwei Wohnungen nach Austausch der Böden samt Holzträger saniert werden sollten. Kurze Zeit danach habe der damalige Obmann des Wasserschutzverbandes mitgeteilt, dass für XY ein Hochwasserschutz gebaut werden müsse. Damit habe sie mit der Sanierung der Parterrewohnungen anstelle von Garagen gerechnet. Bedauerlicherweise seien zehn Jahre mit zwei Hochwässern vergangen, bis der versprochene Hochwasserschutz nunmehr begonnen worden sei.

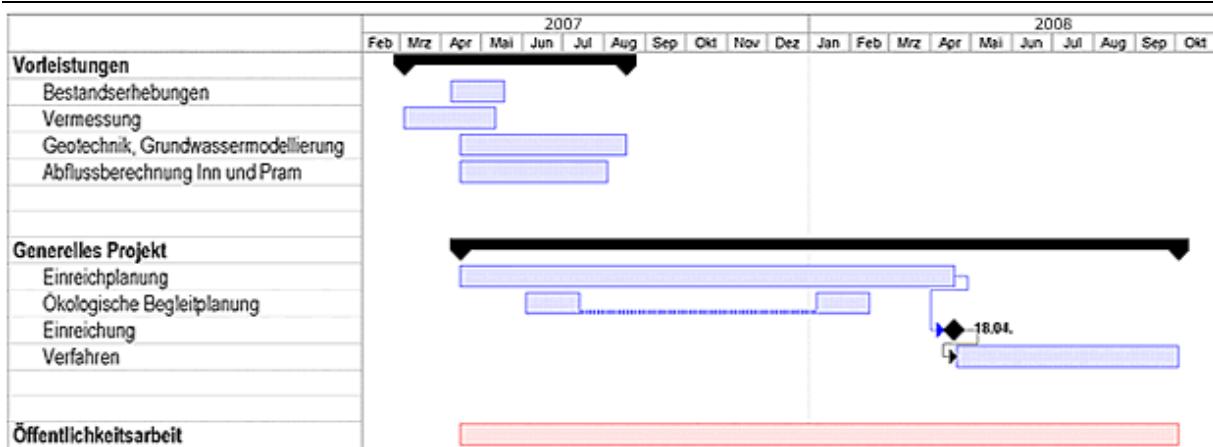
b) Ihre auf Vermietung abzielende Bemühung bestehe in der Einholung der Informationen über den bereits begonnenen Hochwasserschutzbau, der sich wahrscheinlich noch einige Jahre bis zur Fertigstellung hinziehen werde. Damit könnten dann die Parterrewohnungen auch saniert und vermietet werden.

2. An konkreten Sanierungsarbeiten seien Abdichtungsarbeiten im Gang entlang der Uferpromenade gesetzt worden.

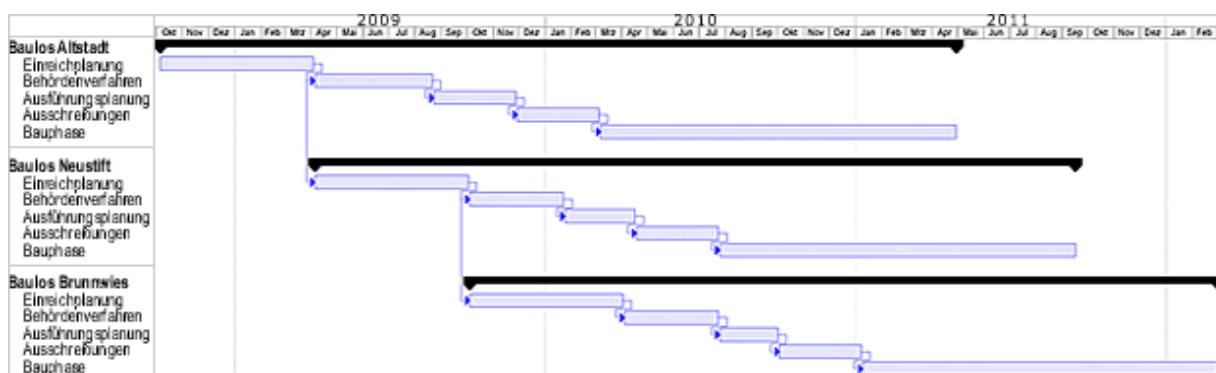
(11) Die Homepage des den Hochwasserschutzplan erstellenden Architekturbüros enthält folgenden Zeitplan zur Errichtung (www.abc):

Zeitplan Hochwasserschutz XY

Rahmenterminplan Phase 1



Rahmenterminplan Phase 2



Über die Berufung wurde erwogen:

(12) Im vorliegenden Fall ist der der Entscheidung zu Grunde zu legende Sachverhalt insoweit unstrittig, als die Bw. ein aus mehreren Wohnungen bestehendes einstöckiges Gebäude, dessen Einkunftsquelleneigenschaft strittig ist, im Jahr 1997 erworben und bis dato nicht vermietet hat. Außer Streit steht auch, dass die sich im Parterre des Gebäudes befindlichen Wohnungen im Jahr 2002 sowie zwei Mal im Jahr 2005 durch ein Hochwasser des sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Flusses AB überflutet wurden. Als Ergebnis des seitens des Unabhängigen Finanzsenates abgeführten Vorhalteverfahrens ergibt sich weiters, dass die Bw. bislang keine nennenswerten Sanierungs- bzw. Umbaumaßnahmen gesetzt hat (vgl. die eigenen Angaben der Bw. in Pkt. 10). Weiters gehen mittlerweile sowohl die Bw. als auch das Finanzamt davon aus, dass die Gebrauchsüberlassung einiger Räume an nahe Angehörige der Bw. nicht als – steuerlich anzuerkennendes - Bestandverhältnis zu beurteilen ist (vgl. die Pkte. 4 und 5: Ansicht des Finanzamtes bzw. Pkt 6: Ansicht der Bw.). Unterschiedliche Ansichten bestehen zwischen den Parteien des Berufungsverfahrens hingegen, wie weit Ausbaupläne eines Hochwasserschutzprojektes, durch das die Gefahr von Überflutungen des Mietobjektes in Zukunft beseitigt oder zumindest verringert werden könnte, zwischenzeitig gediehen sind und wann somit mit einem Baubeginn und in weiterer Folge mit dessen Fertigstellung gerechnet werden kann. Die Bw. hat zuletzt jedoch selbst eingeräumt, dass sich die Fertigstellung noch einige Jahre hinziehen werde (Pkt. 10); diese

Aussagen werden dem zur Beurteilung relevanten Sachverhalt zugrunde gelegt. Nach Ansicht des Unabhängigen Finanzsenates ist daraus der Schluss zu ziehen, dass somit auch allfällige Sanierungsmaßnahmen, also Handlungen, die nach Außen hin erkennbar auf eine künftige Vermietung abzielen, bislang nicht vorgenommen wurden, sondern erst in einigen Jahren beginnen können. Die Bw. räumt nämlich selbst ein, bislang lediglich „*Abdichtungsarbeiten im Gang*“ vorgenommen zu haben.

(13) 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, dh. eine Tätigkeit tatsächlich „*entfaltet*“ wurde (*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.; UFS 6.11.2008, RV/0951-L/06; siehe dazu *Renner*, Werbungskosten bei langfristig leerstehenden Mietobjekten, UFSjournal 2/2009, 51; vgl. aus Sicht der Verwaltungspraxis auch Pkt. 2.1.1 zweiter Satz der Liebhabereirichtlinien 1997). 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 m.w.N.). Voraussetzung für die Berücksichtigung von Werbungskosten, die vor der Erzielung von Einnahmen aus einer Vermietungstätigkeit anfallen, ist daher etwa, dass die ernsthafte Absicht einer späteren Einnahmenerzielung auf Grund bindender Vereinbarungen oder sonstiger, über eine Absichtserklärung hinausgehender Umstände als klar erwiesen angesehen werden kann (VwGH 30.4.2003, 98/13/0127; UFS 21.2004, RV/0147-W/02; UFS 3.7.2006, RV/0098-S/06).

(14) Da die Bw. bereits seit 1997 Aufwendungen geltend gemacht hat, ohne bislang Einnahmen zu erzielen, hat im gegenständlichen Fall eine der Liebhabereibeurteilung „*vorgelagerte*“ Prüfung iSd. Ausführungen in Pkt. 12 zu erfolgen. Die Bw. begründet den fehlenden Einnahmenzufluss und auch den Umstand, dass es am Mietobjekt noch zu keinen Sanierungen gekommen ist, mit vergangenen Hochwässern (2002 und 2005) bzw. der auch in Zukunft drohenden Gefahr derartiger Naturereignisse (vgl. etwa die Pkte. 7, 9 und 10). Dem ist zu entgegnen, dass die Bw. auch zwischen dem Erwerb und dem ersten Hochwasser – also in einem fünfjährigen Zeitraum – offenbar keinerlei Sanierungsmaßnahmen gesetzt hat und somit auch in diesem Zeitraum keinerlei erkennbare Bemühungen, die auf ein tatsächliches Versetzen des Mietobjektes in einen vermietbaren Zustand abzielen, sondern lediglich unverbindliche Absichtserklärungen vorgenommen hat. Die bisher ihren Angaben nach vorgenommenen Arbeiten können auf Grund ihres geringfügigen Umfanges nicht als

entsprechende nach Außen erkennbare Bemühungen gewertet werden.

Insoweit geht also ihr Vorbringen, das Unterlassen derartiger Maßnahmen stehe offenbar ausschließlich mit derartigen Naturereignissen im Zusammenhang, ins Leere. Zudem ist festzuhalten, dass das gegenständliche Mietobjekt direkt am Inn liegt und allgemein bekannt ist, dass dieser in der Stadt XY relativ häufig über die Ufer tritt. Die Möglichkeit, dass das erworbene Mietobjekt überschwemmt werden und dies eine Vermietung erschweren bzw. verzögern könnte, war somit der Bw. beim Erwerb wohl bewusst, dennoch hat sie dies in Kauf genommen.

Was das von der Bw. in mehreren Eingaben (vgl. die Pkte. 7, 9 und 10) angesprochenen Hochwasserschutzprojekt betrifft, ist festzuhalten, dass eine tatsächliche Fertigstellung unbestrittenmaßen noch Jahre auf sich warten lassen wird (vgl. zB. die Pkte 10 und 11). Erst danach ist aus Sicht der Bw. eine Sanierung sinnvoll, wobei sie auch zu diesem Zeitpunkt erst die konkrete Entscheidung treffen möchte, ob im Erdgeschoss Wohnungen oder Garagen errichtet werden. Somit sind also in absehbarer Zeit erkennbare Maßnahmen, die auf eine konkrete Vermietungsabsicht schließen lassen, nicht zu erwarten.

Weiters hat die Bw. angegeben, dass bei einer Verzögerung der Errichtung des Hochwasserschutzprojektes offenbar erst ihre Erben die Vermietungstätigkeit ausüben würden (vgl. Pkt. 6). In diesem Falle hätte die Bw. selbst somit zu keinem Zeitpunkt eine konkrete Betätigung entfaltet, sondern aus privater Motivation sich jedweder Möglichkeit begeben, jemals Einnahmen zu erzielen.

(15) Zusammengefasst ist somit davon auszugehen, dass unter Heranziehung des bereits 12 Jahre andauernden Zeitraums seit dem Erwerb des Gebäudes nicht von der steuerlich zu berücksichtigenden „*Entfaltung*“ einer Vermietungstätigkeit ausgegangen werden kann, zumal in keiner Weise absehbar ist ob jemals bzw. ab wann mit Einnahmen gerechnet werden kann.

(16) Da die Überprüfung des Vorliegens einer Betätigung jener auf Annahme von Liebhaberei vorgelagert ist, ist für die Beurteilung der Einkunftsquelleneigenschaft im gegenständlichen Fall nicht von Relevanz, ob von einer „großen“ oder „kleinen“ Vermietung (§ 1 Abs. 1 bzw. § 1 Abs. 2 Z 3 LVO) auszugehen ist, bislang ein Totalüberschuss erzielt worden ist bzw. innerhalb welchen Zeitraums dieser allenfalls erzielbar wäre. Auch die Frage, ob die wiederkehrenden Überschwemmungen als allfällige Unwägbarkeiten kausal für Werbungskostenüberschüsse waren, ist aus diesem Grund bedeutungslos.

Die Berufungen waren daher als unbegründet abzuweisen.

Linz, am 5. März 2009