



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der A K, H,O, vertreten durch Fa. TM GmbH, H,S, vom 21. April 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes X vom 3. April 2008 betreffend **Einkommensteuer 2006** entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der im angefochtenen Einkommensteuerbescheid angeführten Abgabe betragen:

Bemessungsgrundlage			Abgabe	
Jahr	Art	Höhe	Art	Höhe
2006	Einkommen	31.330,02 €	Einkommensteuer	7.565,00€
			anrechenbare Lohnsteuer	<u>-7.832,53 €</u>
ergibt folgende festgesetzte Einkommensteuer (Gutschrift)				-267,53 €

Die Berechnung der Bemessungsgrundlage und der Höhe der Abgabe sind dem als Anlage angeschlossenen Berechnungsblatt, das einen Bestandteil dieses Bescheidspruches bildet, zu entnehmen.

Entscheidungsgründe

Die Berufungswerberin (in der Folge kurz Bw) bezog im berufsgegenständlichen Zeitraum 2006 neben Einkünften aus selbständiger und nichtselbständiger Arbeit auch solche aus der Vermietung mehrerer Objekte.

Hinsichtlich zweier dieser Objekte – nämlich der Eigentumswohnung in Z, Mx, und des Hauses in G, Hx – machte sie im Rahmen ihrer Einkommensteuererklärung für das Jahr 2006 laut Überschussrechnungen **negative Einkünfte** geltend, die das Finanzamt jedoch im **Einkommensteuerbescheid 2006 vom 3. April 2008** mit der Begründung nicht anerkannte, dass diese 2006 veräußert worden und in diesem Jahr keine Einnahmen mehr angefallen seien, weshalb nicht mehr von einer Vermietung ausgegangen werden könne.

Dagegen erhob die Pflichtige durch ihren steuerlichen Vertreter **Berufung** und führte darin begründend im Wesentlichen Folgendes aus:

Haus G

Der Mieter sei nicht nur Mietzinse schuldig geblieben, die eingeklagt hätten werden müssen, (daher die Anwalts- und Gerichtsgebühren), sondern habe weit über eine gewöhnliche Abnutzung hinausgehende, außerordentliche Schäden am Haus angerichtet. Konkret sei insbesondere eine Überschwemmung des Hauses zu nennen, die zunächst die Beseitigung von feuchtem Boden und Mauerwerk und im Weiteren eine aufwändige Trockenlegung erforderlich gemacht hätten (Verweis auf die beigelegte Rechnung). Es werde auf BFH, BStBl 2001 II 784, verwiesen, wonach außerordentliche Schäden, die der Mieter verursacht habe, zu einer außergewöhnlichen Abnutzung führen bzw. in Höhe der Reparaturaufwendungen Werbungskosten bestehen würden. Weiters sei die Bw bestrebt gewesen das Haus weiterhin zu vermieten. Als sie über einige Monate keinen Nachmieter finden habe können, aber von einem Kaufinteressenten angesprochen worden sei, sei sie – auch vor dem Hintergrund des aufwändigen und überaus unerfreulichen Schadens – zu einem Verkauf bereit gewesen.

Mx

Auch bei diesem Objekt habe die Bw versucht, in den ersten Monaten 2006 einen Nachmieter zu finden und erst die Erfolglosigkeit habe zum Verkauf geführt.

Der Berufung wurde eine **Aufgliederung der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung** beigelegt, aus der hinsichtlich der Höhe der Einnahmen und einzelnen Ausgaben bzw. der Ermittlung der Einkünfte aus den berufsgegenständlichen Objekten Folgendes hervorging (Beträge in €):

Eigentumswohnung/Mx

Einnahmen		0,00
Betriebskosten	639,75	
AfA	432,00	<u>- 1.071,75</u>
Werbungskostenüberschuss		- 1.071,75

Anmerkungen:

1) Darstellung der Ermittlung der AfA

2) Hinweis darauf, *dass die Wohnung nach der letzten Vermietung trotz Suche nach einem Nachmieter einige Monate leer gestanden habe und dann angesichts der schweren Vermietbarkeit am 26. April 2006 verkauft worden sei.*

Haus/G

Einnahmen			0,00
Behebung Wasserschaden	5.027,72		
Reparatur/Gastherme	<u>300,x</u>	5.328,16	
Schuttcontainer Entleerung/Senkgrube		1.155,73	
Strom		142,25	
Betriebskosten		192,00	
Inserat		36,96	
Klagsführung (Rechtsanwalts-, Gerichtskosten)		162,00	
AfA		<u>1.320,00</u>	<u>-8.337,10</u>
Werbungskostenüberschuss			-8.337,10

Anmerkungen:

1) Darstellung der Ermittlung der AfA

2) Hinweis darauf, *dass die letzten Mieter das Haus in einem desolaten Zustand (Wasserschaden, weshalb eine Sanierungsfirma zur Trocknung zu beauftragen gewesen sei; defekte Gastherme) zurück gegeben hätten. Deshalb sowie aufgrund ausstehender Mietzinse sei Klage geführt worden, jedoch ohne Erfolg. Da die Suche nach einem Nachmieter erfolglos geblieben sei, sei das Haus am 26. Juni 2006 verkauft worden.*

Der Berufung war außerdem eine Rechnung der Firma M Sanierungs GmbH vom 26. April 2006 über die Wasserschadenssanierungsarbeiten samt Leistungsaufstellung (Leistungszeitraum 9. bis 23. März 2006; Rechnungsbetrag 4.434,52 €) beigelegt.

Mit **Schreiben vom 21. Juli 2008** nahm die Bw durch ihren steuerlichen Vertreter zu einem Vorhaltsschreiben des Finanzamtes folgendermaßen Stellung:

1) G, H x

Fragen: *"Bis wann wurde das Gebäude vermietet? Es wird ersucht die Unterlagen betreffend die eingeklagten Mietzinse vorzulegen."*

Antworten: *"Mieter waren die Ehepaare V sen. und Familie V jun., die den Mietzins jeweils zur Hälfte zu zahlen hatten.*

Ehepaar V sen. zog, ohne zu kündigen und ohne unserer Mandantin irgendeine Information zu geben, im September 2005 aus. Der von Ehepaar V sen. zu zahlende Mietzins (Hälfte des gesamten Mietzinses) für die Monate Oktober und November 2005 wurde eingeklagt. Die von Rechtsanwalt Sc eingebrachte Klage vom 1.12.2005 und der bedingte Zahlungsbefehl des Bezirksgerichtes xx vom 20.2.2006 (offenbar richtig: 2.1.2009) liegen bei. Trotz des Exekutionstitels konnte die Mietzinsforderung bisher nicht eingebracht werden. Familie V jun. ist ebenfalls ohne zu kündigen und ohne unsere Mandantin zu verständigen

irgendwann zwischen Weihnachten 2005 und Dreikönig 2006 ausgezogen. Eine ordnungsgemäße Übergabe des Mietobjektes von den Mietern an unsere Mandantin ist nicht erfolgt. Vielmehr hat unsere Mandantin das Haus zu Dreikönig 2006 leer und völlig verdreckt vorgefunden (s. unten). Die Eintreibung des Mietrückstandes und der Entsorgungskosten für den Müll gegenüber Familie V jun. war nach Ansicht des Rechtsanwaltes Sc – nach den Erfahrungen mit dem Ehepaar V sen. – nicht zielführend.

Rückblickend musste unsere Mandantin erkennen, dass sie sog. "Mietnomaden" aufgesessen ist, die sobald sie den Mietzins nicht mehr zahlen können, weiterziehen und sich beim Ausziehen um nichts kümmern."

Frage: "Wie kam es zu der in der Berufung angeführten Überschwemmung?"

Antwort: "Die Mieter hatten verabsäumt, die Wartung der Gastherme durchführen zu lassen, sodass die Gastherme undicht wurde. Da die Gastherme im Obergeschoß in einem gesonderten Kammerl untergebracht war, wurde der Schaden von unserer Mandantin erst nach Wochen erkannt. Das Wasser sickerte in die Geschoßdecke, wo es sich verteilte, und von dort in das Untergeschoß. Erst als das Wasser aus dem Mauerwerk austrat, konnte der Schaden erkannt werden."

Frage: "Wann war diese Überschwemmung?"

Antwort: "Der Beginn des Wasseraustritts ist nicht bekannt, da sich das Wasser in der Geschoßdecke verteilt und das Mauerwerk das Wasser zunächst aufgesogen hat (s. oben). Der Schaden trat dann Anfang März 2006 hervor, als das Wasser aus dem Mauerwerk austrat."

Frage: "Waren die Leitungsrohre durchgerostet bzw. was hat der Vermieter gemacht, sodass es zu dem, wie Sie in der Berufung anführen, über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehenden außerordentlichen Schaden kam?"

Antwort: "Verschulden der Mieter; s. oben"

Fragen: "Die nach Behebung des Schadens bestehende Vermietungsabsicht wäre entsprechend nachzuweisen. Wurde in Zeitungen inseriert bzw. wurde ein Makler beauftragt? Die Unterlagen mögen vorgelegt werden."

Antwort: "Unsere Mandantin hat in Kleinanzeigern inseriert und an den schwarzen Brettern in Geschäften Zetteln aufgehängt."

Frage: "Wie kam es zu dem Entschluss das Gebäude zu verkaufen?"

Antwort: "Wie wir in der Berufung bereits ausgeführt haben, kam unsere Mandantin zum Entschluss des Verkaufs, als sie über einige Monate keinen Nachmieter finden konnte und mit einem Kaufinteressenten in Kontakt kam. Hierbei haben auch die äußerst negativen Erfahrungen mit Fam. V eine Rolle gespielt."

2) Mx:

Frage: "Wann wurden die letzten Mieteinkünfte erzielt?"

Antwort: "September 2005"

Fragen: "Sie werden gebeten Unterlagen vorzulegen, welche die weitere Vermietungsabsicht dokumentieren. Wann erfolgte der Entschluss zum Verkauf? Wie wurden Kaufinteressenten angeworben?"

Antwort: "Wie beim Haus G"

"Wir erlauben uns festzuhalten, dass unsere Mandantin bei beiden Objekten die ernsthafte Absicht hatte, diese weiterhin zu vermieten. Erst die lange erfolglose Mietersuche und die während der Leerstehung von der Vermieterin zu tragenden Betriebskosten haben zur Verkaufsbereitschaft geführt. Wir ersuchen daher unter Hinweis auf die bestehende höchstgerichtliche Judikatur (insb. VwGH 21.10.1993, 92/15/0060, und 20.9.2001, 96/15/0231)

- die für das Haus in G geltend gemachten Werbungskosten anzuerkennen, da diese durch die Vermietung an Familie V ausgelöst wurden und die ernsthafte Wiedervermietungsabsicht

bestand sowie

- die für die Eigentumswohnung in der Mg geltend gemachten Werbungskosten anzuerkennen, da die ernsthafte Wiedervermietungsabsicht bestand."

Der Vorhaltsbeantwortung waren die Kopie einer "ERV-Klage wegen Geldleistungen" vom 1. Dezember 2005 über eine Klagsforderung von insgesamt 1.098,00 € (offene Mietzinsforderungen per 1. Oktober und 1. November 2005 zu je 549,00 €) sowie die Kopie eines "Bedingten Zahlungsbefehls" des Bezirksgerichtes xx vom 2. Jänner 2006 über 1.340,56 € (Klagsforderung + Zinsen + Kosten) beigelegt worden.

Mit **Vorlagebericht** vom 29. Juli 2008 wurde die gegenständliche Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vorgelegt.

Mit **Vorhaltsschreiben des Unabhängigen Finanzsenates vom 3. Dezember 2010**

wurde die Bw um Beantwortung folgender Fragen bzw. Vorlage der angesprochenen Unterlagen ersucht, was sie durch ihren steuerlichen Vertreter am 17. Jänner 2011, wie untenstehend, tat:

A) Zu den beantragten Werbungskosten/Mx:

Frage 1):

"Welche Zeiträume betrafen die geltend gemachten Betriebskosten (639,75 €) konkret? Um Vorlage der entsprechenden Belege wird ersucht."

Antwort:

"Die Betriebskosten betreffen die Monate Jänner bis Mai 2006: Unsere Mandantin überwies monatlich per Dauerauftrag 127,95 € an die Hausverwaltung, weshalb auch nach Abschluss des Kaufvertrags am 26.4.2006 noch die Betriebskosten am 6.5.2006 abgebucht wurden (Beilage 1)."

Anmerkung: Als Beilage 1 wurde ein Bankkontoauszug beigelegt, aus dem die Abbuchung der "Vorschreibung 5/06, W" in Höhe von 127,95 vom "Mietenkonto"/A K hervorgeht.

Frage 2a):

"Weiters möge bitte der Kaufvertrag (Kopie) betreffend den Verkauf des Objektes im Jahr 2006 beigebracht werden."

Antwort:

"Kopie des Kaufvertrags vom 26.4.2006 liegt bei (Beilage 2)."

Anmerkung: Beigelegt wurde der Kaufvertrag vom 26. April 2006 über den Verkauf der Eigentumswohnung in Z.

Frage 2b):

"Wann wurde mit Kaufverhandlungen begonnen bzw. ab wann wurde ein Verkauf konkret ins Auge gefasst? Bitte legen Sie allfällige Nachweise vor."

Antwort:

"Mit Kaufverhandlungen wurde am 19.4.2006 begonnen; siehe Beilage 3 Vertragsanbot/Kauf. Der Verkauf wurde ab Anfang April 2006 ins Auge gefasst."

Anmerkung: Beigelegt wurde das "Vertragsanbot/Kauf" des Käufers vom 19. April 2006 betreffend die Wohnung in Z, Mx.

Frage 3):

"Sie werden um Vorlage konkreter Nachweise, die Ihre zumindest noch anfangs bestehende Vermietungsabsicht nach Beendigung der Vermietung im September 2005 belegen, gebeten (zB Inserate oder Ähnliches)."

Antwort:

"Unsere Mandantin inserierte u.a. in der OÖ Rundschau; siehe Beilage 4 – weitere Unterlagen liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr vor."

Anmerkung: Aus Beilage 4 (Bankkontoauszug aus dem "Mietenkonto"/A K) geht hervor, dass per 11. Jänner 2006 zweimal 32,00 € jeweils für eine "ORDER/OÖ Rundschau" abgebucht wurden.

B) Zu den beantragten Werbungskosten/Objekt G:**Frage 1):**

"Welche Zeiträume betrafen die geltend gemachten Strom- und Betriebskosten? Es wird um Vorlage der entsprechenden Abrechnungen bzw. Belege gebeten."

Antwort:

"Die Stromkosten betrafen den Zeitraum 13.1.2006 bis 28.6.2006 (Beilage 5 und 6). Die Betriebskosten betrafen die Monate Jänner bis April 2006 von monatlich 48 € für Müllabfuhr, Versicherung und Grundsteuer (siehe Punkt III.4 der Mietverträge mit den Familien V sen. und jun.)"

Anmerkung: Als Beilagen 5 und 6 waren eine "Strom-Jahresabrechnung" vom 20. Juni 2006 (Verbrauchszeitraum 13.1. – 22.5.2006) und eine "Strom-Schlussrechnung" vom 3. Juli 2006 (Verbrauchszeitraum 23.5. – 28.6.2006) beigelegt.

Frage 2a):

"Um Beibringung des Kaufvertrages (Kopie) betreffend den Verkauf des Hauses im Jahr 2006 wird ersucht."

Anmerkung: Laut Aktenlage wurde das Haus am 26. Juni 2006 verkauft. Nach ho. Ansicht wäre daher maximal die Anerkennung einer Halbjahres-AfA möglich."

Antwort:

"Kopie des Kaufvertrages vom 26.6.2006 liegt bei (Beilage 7). Es wurde ohnedies nur eine Halbjahres-AfA geltend gemacht: $176.000 \text{ €} \cdot 1,5\% = 2.640 \text{ €} / 2 = 1.320 \text{ €}.$ "

Anmerkung: Beigelegt wurde der Kaufvertrag vom 26. Juni 2006 über den Verkauf des Objektes G, Hx (Beilage 7).

Frage 2b):

"Wann wurde mit Kaufverhandlungen begonnen bzw. ab wann wurde ein Verkauf konkret ins Auge gefasst? Bitte legen Sie allfällige Belege vor."

Antwort:

"Mit Kaufverhandlungen wurde am 28.4.2006 begonnen; siehe Beilage 8 Vertragsanbot/Kauf. Der Verkauf wurde ab Anfang April 2006 ins Auge gefasst."

Anmerkung:

Als Beilage 8 wurde das "Vertragsanbot/Kauf" vom 28. April 2006 betreffend das Objekt G/H x beigelegt.

Fragen 3a und b):

"a) Ab wann war das Objekt vermietet?"

"b) Ab wann war es an die Familien V vermietet? Um Vorlage des Mietvertrages wird ersucht."

Antwort:

"Das Objekt war ab 1.9.2004 vermietet und zwar an die Familien V sen. und jun.. Die Mietverträge liegen als Beilagen 9 und 10 bei."

Anmerkung:

Beigelegt waren der Mietvertrag zwischen der Bw als Vermieterin und Wh und B V als Mieter betreffend die obere Haushälfte (Beilage 9) sowie jener zwischen der Bw als Vermieterin und Ba V und Ka P als Mieter betreffend die untere Haushälfte (Beilage 10), jeweils vom 23. September 2004.

Aus diesen ging im Wesentlichen Folgendes hervor:

Laut **Punkt I der Mietverträge** mieteten die Ehegatten V sen. die obere Haushälfte, Ba V und Ka P die untere Haushälfte des Objektes Hx.

Die Mietverhältnisse wurden laut **Punkt II der Mietverträge** auf 8 Jahre abgeschlossen und konnten danach vierteljährlich unter Einhaltung der Kündigungsfrist gekündigt werden, wobei diese Frist nicht einzuhalten war bei Zahlungsverzug, grober fahrlässiger Behandlung bzw. Verwahrlosung des Mietgegenstandes durch den Mieter, Konkurs oder Ausgleich des Mieters sowie Verwendung der Wohnung zu anderen Zwecken ohne Zustimmung der Vermieterin.

Laut **Punkt VI der Mietverträge** wurde die Leistung einer Kautions vereinbart:

"Der Mieter leistet eine Kautions für allfällige Mietzinsrückstände, von ihm verursachte bzw. zu tragende Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten oder sonstige Aufwendungen in der Höhe der dreifachen Monatsmiete von € 1.575,--/händisch korrigiert – ursprünglich 3.150,--/ (in Worten: dreitausendeinhundertfünfzig). Dieser Betrag ist von der Vermieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzuzahlen, soweit er nicht allenfalls für die vorangeführten Rückstände und Kosten in Anspruch genommen wird. Der vorher genannte Betrag von € 3.150,-- vermindert sich ab 1. September 2004 pro Monat der Mietdauer um € 9,-- (in Worten: neun), sodass bei einer Auflösung des Mietverhältnisses die Kautions entsprechend vermindert ist."

Frage 4):

"Worauf beruht im konkreten Fall die Wartungspflicht der Mieter? War dies vertraglich vereinbart? Wenn ja, wird um Vorlage der Vereinbarung (allenfalls Mietvertrag – siehe Punkt 3b) gebeten."

Antwort:

"Die Wartungspflicht der Mieter ist in Punkt VII.1. der beiden Mietverträge "Reparaturen im Inneren..." geregelt. Familien V sind der Wartungspflicht bis November 2005 auch nachgekommen (s. Beilagen 11 und 12)."

Anmerkung:

Aus **Punkt VII.1. (Sonstiges) der Mietverträge** geht jeweils Folgendes hervor:

"Der Mieter ist verpflichtet, die gemietete Wohnung stets in ordentlichem und gebrauchsfähigen Zustand zu halten.

Reparaturen im Inneren, die während des Bestandsverhältnisses erforderlich werden, sind auf eigene Kosten vorzunehmen oder vornehmen zu lassen und nach Beendigung des Bestandsverhältnisses ist der Mietgegenstand in ordentlichem und gereinigtem Zustand an die Vermieterin zurückzustellen.

Sollte die Rückstellung nicht im vertragsgemäßen Zustand erfolgen, so ist die Vermieterin berechtigt, die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten selbst auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen und die ihr hierdurch entstandenen Aufwendungen aufzurechnen."

Frage 5):

"Wann wurde die Gastherme vor 2006 zuletzt gewartet? Um Vorlage der Unterlagen wird ersucht."

Antwort:

"Die Gastherme wurde vor 2006 zuletzt am 19.11.2005 und 24.11.2005 gewartet (s. Beilagen 11 und 12)."

Anmerkung: Laut der an Ba V gerichteten Rechnung der T Ges.m.b.H. vom 19. November 2005 wurden für die Durchführung eines "Service" und einer Reparaturleistung wegen Tropfens ("Entleerungsspindel + Nachfüllspindel undicht – Spindel gewechselt") 254,88 € verrechnet. Die Arbeitsdurchführung und die prompte Überweisung des Rechnungsbetrages wurden "i.V." von Herrn P bestätigt (Beilage 11).

Laut der wiederum an Ba V gerichteten Rechnung derselben Firma vom 24. November 2006 wurden für die Behebung einer Störung ("Geht auf Störung – 1) Gasarmatur defekt, Membranteil undicht; Gasarmatur + Membranteil gewechselt; 2) Probelauf durchgeführt; 3) Gerät ordnungsgemäß übergeben") 414,12 € verrechnet. Die Arbeitsdurchführung und die prompte Überweisung des Rechnungsbetrages wurden von Ba V bestätigt (Beilage 12).

Frage 6a):

"Bitte legen Sie mit Ausnahme der Rechnung der Firma M über 4.434,52 € sämtliche Rechnungen betreffend die Behebung des Wasserschadens, die Reparatur der Gastherme,

den Schuttcontainer sowie die Entleerung der Senkgrube vor."

Antwort:

<i>Behebung Wasserschaden</i>		
7.2.2006 N	506,80	Beilage 13
26.4.2006 M	4.434,52	
16.5.2006 M	86,40	Beilage 14
	5.027,72	
<i>Reparatur Gastherme</i>		
4.4.2006 Te	241,32	Beilage 15
28.6.2006 Te	59,12	Beilage 16
	300,x	
<i>Schuttcontainer, Entleerung der Senkgrube</i>		
16.5.2006 F St	797,07	Beilage 17
30.6.2006 Sb	358,66	Beilage 18
	1.155,73	

Anmerkungen: Beigelegt wurden eine Rechnung an die Bw der Installationsfirma N vom 7. Februar 2006 (Lieferdatum 16.11.2005) in Höhe von 506,80 € für den Einbau einer Wasserpumpe (Beilage 13), eine an die Bw gerichtete Rechnung der Firma M vom 16. Mai 2006 in Höhe von 86,40 € für das Überprüfen einer Wasserleitung sowie Therme (Feststellen eines Haarrisses bei der Therme) im Objekt H x (Beilage 14), zwei Rechnungen der Fa. T Ges.m.b.H. betreffend die Therme vom 4. April 2006 ("Rinnt" – Austausch zweier Formstücke, einer undichten Membran und eines undichten Entlüftungstopfes) über 241,32 € (Beilage 15) bzw. vom 28. Juni 2006 ("Zündet nicht" – Ventil getauscht) über 54,12 € (Beilage 16), ein Mahnschreiben vom 16. Mai 2006 der Fa. St Schrottverwertung über 791,38 € (Beilage 17), eine Rechnung der Fa. Sb, Service für Wasser und Kanal, vom 30. Juni 2006 über die Senkgrubenentleerung in H x über 358,66 € (Beilage 18).

Frage 6b):

"Um Vorlage von Unterlagen, aus denen die Schadensursache hervorgeht, wird gebeten (zB Unterlagen im Zusammenhang mit der Geltendmachung etwaiger Versicherungs- bzw. Schadenersatzansprüche gegen die ehemaligen Mieter/ Schadensaufnahme durch einen Professionisten)."

Antwort:

"Schadensaufnahme durch einen Professionisten siehe Beilage 14 "Feststellen eines Haarrisses bei der Therme".

Frage 7a:

"Bitte belegen Sie die Aufwendungen für das Inserat 36,96 € (Beleg und dazugehöriges Inserat)".

Antwort:

"siehe Beilage 19"

Anmerkung: Beigelegt wurde als Beilage 19 die Kopie eines Erlagscheines vom 19. Jänner 2006 (händisch ergänzt) über die Einzahlung von 36,96 € an die OÖ Rundschau.

Frage 7b:

"Laut Ihren Ausführungen in der Vorhaltsbeantwortung vom 21. Juli 2008 erfolgte die

Mietersuche in Form von Inseraten in Kleinanzeigen und Zetteln auf schwarzen Brettern von Geschäften. Bitte legen Sie entsprechende Belege vor."

Antwort:

"siehe Beilagen 4 und 19"

Infolge der dargestellten Vorhaltsbeantwortung ergaben sich noch folgende Fragen, die die Bw durch ihren steuerlichen Vertreter in Reaktion auf ein weiteres Vorhaltsschreiben des Unabhängigen Finanzsenates mit **Schreiben vom 13. April 2011** folgendermaßen beantwortete:

Frage 1: *"Wie aus Beilage 13 (Rechnung vom 7. Februar 2006) zu Ihrer Vorhaltsbeantwortung hervorgeht, wurde die **Wasserpumpe** im Mietobjekt H von der Fa. N schon am 16. November 2005 (also noch während aufrechter Vermietung) geliefert.*

a) *Ist das richtig?*

b) *Wurde der Einbau der Wasserpumpe von Ihnen oder den Mietern beauftragt?"*

Antwort: *"Das ist richtig; der Einbau der Wasserpumpe wurde von unserer Mandantin beauftragt."*

Frage 2: *"Laut Punkt VI der Mietverträge mit den Mietern V sen. und jun. hatten diese je 1.575,00 € (dreifache Monatsmiete) an **Kaution** zu leisten.*

Was passierte mit diesen Beträgen? Womit (Mietzinsrückständen, Schadensfällen) und wann wurden diese verrechnet?"

Antwort: *"Unserer Mandantin hat nur eine Hälfte der Kaution erhalten, die zweite Hälfte wurde von den Mietern nie an sie bezahlt. Die erhaltene Kautionshälfte von 1.575 € wurde für Mietrückstände und Schadensbehebungen (Heizungsschaden, Reinigung, Entrümpelung) einbehalten."*

Frage 3: *"Bei der Beilage 17 zur Vorhaltsbeantwortung handelt es sich um eine Mahnung der Fa. St vom 16. Mai 2006. Daraus gehen weder Art noch Ort der zugrunde liegenden Leistungen hervor.*

Um Vorlage der Rechnung bzw. eines Beleges, aus dem sich diese Daten ergeben, wird gebeten."

Antwort: *"Die Originalrechnung hat unsere Mandantin leider nicht mehr. Es handelte sich um die Container zur Entrümpelung nach dem Auszug der Fam. V sen. und jun."*

Die Unterlagen des Ermittlungsverfahrens beim Unabhängigen Finanzsenat wurden dem **Finanzamt** zur Kenntnis- und Stellungnahme übermittelt.

In ihrer **Stellungnahme** beantragte die Vertreterin der Amtspartei die Berücksichtigung der Kaution in der von der Bw dargelegten Höhe sowie den Ansatz nur jener Aufwendungen, bezüglich welcher die behauptete Vermietungsabsicht an Hand äußerer Umstände nachvollziehbar bzw. bezüglich welcher die Wurzel in den ehemaligen Mietverhältnissen zu suchen sei.

Über die Berufung wurde erwogen:

I) Streitpunkte:

Im gegenständlichen Berufungsverfahren war strittig, inwieweit Aufwendungen im Zusammenhang mit Mietobjekten, denen keine Mieteinnahmen mehr gegenüberstanden und die schließlich verkauft wurden, als Werbungskosten abzugsfähig wären.

II) Sachverhalt:

Auf Grund der Aktenlage bzw. der aus dem dargestellten Verfahrensablauf resultierenden Ermittlungsergebnisse war zusammenfassend von folgendem **entscheidungsrelevanten Sachverhalt** auszugehen:

Die Bw machte im berufsgegenständlichen Jahr 2006 Werbungskosten im Zusammenhang mit zwei Mietobjekten geltend, denen laut Überschussrechnungen keine Mieteinnahmen (mehr) gegenüberstanden:

1) Objekt Z, Mx:

Hier handelte es sich um die Betriebskosten für die Monate Jänner bis Mai 2006 (639,75 €) sowie die anteilige AfA 2006 (432,00 €).

Die Eigentumswohnung wurde mit Kaufvertrag vom 26. April 2006 verkauft; die letzten Mieteinkünfte waren im September 2005 erzielt worden.

Die Mietersuche erfolgte laut Bw über Inserate in Kleinanzeigen und Aushänge auf schwarzen Brettern von Geschäften. Laut Bw entstand der Verkaufsentschluss aber erst Anfang April 2006, nachdem sie keinen Nachmieter finden habe können und mit einem Kaufinteressenten in Kontakt gekommen sei.

Als Nachweis legte sie einen Bankauszug betreffend ihr "Mietenkonto" vor, aus dem hervorgeht, dass per 11. Jänner 2006 zweimal jeweils 32,00 € für eine "ORDER/OÖ Rundschau" abgebucht worden waren. Weitere Unterlagen zur Dokumentation der Vermietungsabsicht wurden nicht vorgelegt, weil sie – so die Bw – zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr über solche verfüge.

2) Objekt G, H x:

In diesem Zusammenhang wurden folgende Werbungskosten geltend gemacht (Beträge in €):

<i>Stromkosten Jänner – Juni 2006</i>	<i>142,25</i>
<i>Betriebskosten Jänner – April 2006</i>	<i>192,00</i>
<i>Halbjahres-AfA</i>	<i>1.320,00</i>
<i>Inserat Zahlungsbeleg vom 19.1.2006</i>	<i>36,96</i>
<i>Klagsführung Rechtsanwalts- und Gerichtskosten (ausständiger Mietzins)</i>	<i>162,00</i>

<i>Behebung Wasserschaden:</i>	
7.2.2006 N (Einbau einer Wasserpumpe am 16.11.2005)	506,80
26.4.2006 M (Wasserschadensanierungs-/Trocknungsarbeiten – Leistungszeitraum 9. bis 23.3.2006)	4.434,52
16.5.2006 M (Überprüfung der Wasserleitung/Feststellen des Haarrisses bei der Therme)	86,40
<i>Reparatur Gastherme:</i>	
4.4.2006 Te	241,32
28.6.2006 Te	59,12
<i>Schuttcontainer, Entleerung der Senkgrube:</i>	
16.5.2006 F St, Schrottverwertung (Container für Entrümpelung nach Auszug der Mieter)	797,07
30.6.2006 Sb (Entleerung der Senkgrube)	358,66

Das Objekt H wurde ab 1. September 2004 je zur Hälfte von den Familien V sen. (obere Haushälfte) und V jun. (untere Haushälfte) als Mieter bewohnt.

Das Mietverhältnis war jeweils auf acht Jahre abgeschlossen. An Kautions für allfällige Mietzinsrückstände, von den Mietern verursachte bzw. zu tragende Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten oder sonstige Aufwendungen wurde jeweils die dreifache Monatsmiete (1.575,00 €) vereinbart; erhalten hatte die Vermieterin laut eigenen Angaben aber nur die Hälfte. Die Mieter verpflichteten sich, die gemietete Wohnung stets in ordentlichem und gebrauchsfähigem Zustand zu halten. Reparaturen im Inneren seien auf eigene Kosten vorzunehmen und nach Beendigung des Bestandsverhältnisses sei der Mietgegenstand in ordentlichem und gereinigtem Zustand an die Vermieterin zurückzustellen. Sollte die Rückstellung nicht im vertragsgemäßen Zustand erfolgen, so sei die Vermieterin berechtigt, die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten selbst auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen und die ihr hierdurch entstandenen Aufwendungen aufzurechnen.

Im **September 2005** zog das Ehepaar V sen. ohne Kündigung aus dem Haus aus. Der rückständige Mietzins für die Monate Oktober und November 2005 wurde eingeklagt (Klage vom 1.12.2005, Zahlungsbefehl vom 2.1.2006), konnte jedoch nicht eingebracht werden. Die Familie V jun. zog **Ende 2005/Anfang 2006** – ebenfalls ohne Kündigung – aus; das Haus wurde Anfang Jänner 2006 (am Dreikönigstag) von der Vermieterin "leer und völlig verdreckt" vorgefunden. Eine weitere Klage wurde als nicht mehr sinnvoll empfunden.

Anfang März 2006 trat ein durch die in einer Kammer im Obergeschoß untergebrachte defekte Gastherme entstandener Wasserschaden, der zunächst unentdeckt geblieben war, dadurch zutage, dass Wasser aus dem Mauerwerk austrat.

Die Gastherme hatten die Mieter V jun. zuletzt am **19. und 24. November 2005** warten lassen (Service und Reparatur einer Störung).

Die Mietersuche erfolgte laut Bw in Form von Inseraten in Kleinanzeigern und Zetteln auf schwarzen Brettern von Geschäften.

Als Nachweis wurde ebenfalls – wie auch unter Punkt 1) – auf die zweimalige Überweisung 32 € an die OÖ Rundschau am 11. Jänner 2006 vom Mietenkonto der Bw hingewiesen; außerdem wurde ein Beleg über die Einzahlung von 36,96 € (Datum 19.1. händisch ergänzt) an die OÖ Rundschau vorgelegt. Andere Nachweise über Vermietungsbemühungen wurden nicht erbracht.

Der Verkauf des Objektes wurde ab Anfang April 2006 ins Auge gefasst; mit den Kaufvertragsverhandlungen wurde am 28. April 2006 begonnen. Tatsächlich erfolgte der Verkauf mit Kaufvertrag vom 26. Juni 2006.

III) Rechtliche Beurteilung:

Zum dargestellten Sachverhalt wurden **folgende rechtliche Erwägungen** angestellt:

Gemäß **§ 28 Abs. 1 EStG 1988** *sind Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung u.a. auch solche aus der Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen.*

Nach **§ 32 Z 2 letzter Teilstrich EStG 1988** *gehören zu den Einkünften auch Einkünfte aus einer ehemaligen Vermietungstätigkeit.*

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

Bei einer Wohnungs- bzw. Gebäudevermietung zählen zu den Werbungskosten alle Aufwendungen, die **durch die Vermietungstätigkeit** veranlasst sind.

Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist der Werbungskostenbegriff nach Schrifttum und Rechtsprechung (siehe zB VwGH 20.9.2001, 96/15/0231) weit zu fassen; er nähert sich bei dieser Einkunftsart dem Begriff der Betriebsausgaben.

Dementsprechend können Aufwendungen zur Einkünfteerzielung bestimmter Objekte auch dann als Werbungskosten berücksichtigt werden, wenn ihnen gerade (vorübergehend) keine Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung gegenüberstehen.

Abzugsfähige Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung sind jedoch nicht anzunehmen, wenn Objekte nicht als Einkunftsquelle anzusehen sind. Derartige

Aufwendungen sind steuerlich unbeachtliche Kosten einer Vermögensanlage, nicht jedoch Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung von Einnahmen.

Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten können sohin dann steuerlich geltend gemacht werden, wenn das Vorhaben der Erzielung außerbetrieblicher Einkünfte tatsächlich beabsichtigt ist und **mit ziemlicher Sicherheit feststeht** (VwGH 31.1.2001, 99/13/0249; Jakom/Laudacher, EStG-Kommentar, Wien 2010, Rz 126 zu § 2).

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (siehe zB VwGH 19.9.2007, 2004/13/0096; 28.5.2008, 2008/15/0013) reichen für die Berücksichtigung von Vorwerbungskosten **weder bloße Absichtserklärungen** des Steuerpflichtigen über eine künftige Vermietung aus, **noch** der Umstand, dass der Steuerpflichtige **bloß die Möglichkeit** der Erzielung von Einkünften aus der Vermietung ins Auge fasst. Die ernsthafte Absicht zur späteren Einnahmenerzielung auf Grund bindender Vereinbarungen oder sonstiger, über die Absichtserklärung hinausgehender Umstände muss als klar erwiesen angesehen werden können. Dies gilt auch, wenn Objekte zB nach einer Vermietung (vorübergehend) leer stehen. Die Tatfrage, ob der auf die Vermietung gerichtete Entschluss des Steuerpflichtigen klar und eindeutig nach außen hin in Erscheinung getreten ist, hat die Behörde in freier Beweiswürdigung mit der Wahl jener Möglichkeiten zu beantworten, die den höchsten Grad der Wahrscheinlichkeit für sich hat.

Aufwendungen während der Unterbrechung einer Einnahmenerzielung sind ebenfalls grundsätzlich abzugsfähig.

Eine vorübergehende Unterbrechung der Einnahmenerzielung ist aber ebenso nur dann anzunehmen, **wenn die ernsthafte Absicht der späteren Erzielung positiver Einkünfte aufgrund bindender Vereinbarungen oder sonstiger Umstände als klar erwiesen angesehen werden kann** (Jakom/Laudacher, a.a.O., RZ 61 zu § 28).

Wird während der Unterbrechung der Einnahmenerzielung der Entschluss gefasst, ein Wohnobjekt nicht weiter zur Einnahmenerzielung zu verwenden, sondern der privaten Verwendung zuzuführen, so sind ab diesem Zeitpunkt die Aufwendungen für das Objekt keine Werbungskosten mehr (VwGH 27.7.1994, 92/13/0175). Werbungskosten, die sich aus dem (beabsichtigten) Verkauf der Liegenschaft ergeben, sind nicht abzugsfähig, weil sie mit Vermögensänderungen zusammenhängen (VwGH 16.12.1998, 93/13/0289).

Ausgaben, die nach Beendigung der Einkünfteerzielung anfallen, sind nur dann Werbungskosten, wenn ein Veranlassungszusammenhang mit früheren Einnahmen vorliegt (VwGH 3.11.2005, 2002/15/0070). Reparaturaufwendungen, die nach Beendigung der Vermietung anfallen, sind jedenfalls dann nicht abzugsfähig, wenn die private Weiterverwendung geplant ist. Dies gilt auch dann, wenn die Reparatur durch den

gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjektes vom letzten Mieter ausgelöst wurde (Jakom/Laudacher, a.a.O., Rz 63 zu § 28).

Auf den gegenständlichen Fall bezogen bedeuten diese allgemeinen Ausführungen Folgendes:

1) Zum Objekt Z, Mx:

Auf Grund obiger Ausführungen, die auf gefestigter Rechtsprechung und einheitlicher Literatur basieren, können dann, wenn Aufwendungen keine Einnahmen gegenüberstehen, 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 Pflichtige seine ernsthafte Absicht der späteren Erzielung positiver Einkünfte durch bindende Vereinbarungen oder sonstige Umstände klar dokumentieren kann.**

Fest steht, dass die letzten Mieteinkünfte betreffend das strittige Objekt im September 2005 geflossen sind und dieses Ende April 2006 verkauft wurde.

Die Bw behauptete, dass die Mietersuche in dieser Zeit durch Aushänge auf schwarzen Brettern von Geschäften und durch Inserate in Kleinanzeigern erfolgt sei.

Als Nachweis hiefür konnte sie aber lediglich einen Bankauszug ihres Mietenkontos vorlegen, der eine zweimalige Überweisung von je 32 € an die OÖ Rundschau am 11. Jänner 2006 auswies, wobei aus den Buchungszeilen bloß "ORDER/OÖ RUNDSCHAU" hervorgeht. Weitere Nachweise über ihre Vermietungsbemühungen konnten trotz Aufforderung nicht beigebracht werden.

Hiezu ist anzumerken, dass zwar die Vermutung nahe liegt, dass es sich bei der "Order/OÖ Rundschau" tatsächlich um Inseratschaltungen gehandelt hat. Welcher Art diese waren bzw. dass es sich dabei tatsächlich um "Mietinseratschaltungen" und nicht um "Kaufinseratschaltungen" gehandelt hat, die zudem das gegenständliche Objekt betroffen haben, kann diesem Beleg aber nicht einmal ansatzweise entnommen werden.

Damit liegen aber bezüglich der Mietersuche nur Behauptungen vor, die durch keinerlei in der Außenwelt nachvollziehbare Umstände gestützt sind und lediglich bloßen Absichtserklärungen gleichkommen. Es ergibt sich allenfalls das Bild einer halbherzigen, aber nicht ernsthaften Mietersuche.

Für eine entsprechende Dokumentation der Mietersuche wäre es aber jedenfalls notwendig und zumutbar gewesen, zumindest die – wenn auch erfolglosen – Bemühungen zur Mietersuche nachvollziehbar darzulegen, zumal man im Falle einer tatsächlich zielstrebigem, ernsthaften Mietersuche davon ausgehen kann, dass noch entsprechende Belege vorhanden

sein müssten.

Im gegenständlichen Fall wird die Beweislage von nicht mehr als bloßen Absichtserklärungen getragen, was nach den von der Rechtsprechung vorgegebenen Kriterien für die Beurteilung der Frage des Vorliegens einer ernsthaften Vermietungsabsicht zu wenig ist.

Nach dem Urteil eines objektiv denkenden Menschen konnte somit keinesfalls als klar erwiesen angenommen werden, dass im Jahr 2006 tatsächlich noch eine ernsthafte Vermietungsabsicht dergestalt, dass zielstrebig nach einem neuen Mieter gesucht wurde, bestand.

Auch die Behauptung, dass die Verkaufsabsicht erst Anfang April 2006, also nicht einmal ein Monat vor Abschluss des Kaufvertrages am 26. April 2006, eingetreten sei, konnte durch keinerlei nach außen tretende Umstände untermauert werden, wobei anzumerken ist, dass der Zeitraum zwischen Verkaufsentschluss und tatsächlichem Verkauf von weniger als einem Monat außerdem sehr kurz erscheint.

Jedenfalls wäre es an der Bw gelegen, zumindest ihre erfolglosen Bemühungen im Hinblick auf eine Mietersuche in irgendeiner Weise nachvollziehbar zu dokumentieren.

Da aber **keine äußerlichen Anhaltspunkte** bestanden, die zur Annahme berechtigt hätten, dass hinsichtlich des berufungsgegenständlichen Objektes Z, Mx im Jahr 2006 die Vermietungsabsicht mit ziemlicher Sicherheit tatsächlich noch **ernsthaft** aufrecht gewesen war, konnten die damit zusammenhängenden Aufwendungen (Betriebskosten und AfA 2006) nicht mehr als Werbungskosten im Zusammenhang mit ihren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung anerkannt werden.

2) Zum Objekt G, H x:

a) Hier kann zunächst grundsätzlich auf die bereits oben getätigten Ausführungen zum Nachweis der ernsthaften Vermietungsabsicht verwiesen werden.

Im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Mietobjekt gestaltete sich die Sach- bzw. Beweislage jedoch diffiziler.

Zwar legte die Bw zum Nachweis der Vermietungsabsicht auch hier bloß einen Beleg über eine Inseratschaltung in der OÖ Rundschau vom 19. Jänner 2006 vor und berief sich auf im Endeffekt nicht belegte Inserate in Kleinanzeigern und Aushänge in Geschäften.

Im gegenständlichen Fall trat jedoch ein Umstand hinzu, der es verdiente, im Zusammenhang mit der gegenständlichen Beweiswürdigung beachtet zu werden:

Wie nämlich aus ihren durchaus glaubhaften Ausführungen hervorging, hatte die Bw erst am Dreikönigstag, das heißt am 6. Jänner 2006 entdeckt, dass, nachdem sie die rückständigen Mietzinse hinsichtlich der im Herbst ausgezogenen Ehegatten V sen. gerade eingeklagt und

soeben am 2. Jänner 2006 einen gerichtlichen Zahlungsbefehl erwirkt hatte, nun auch die zweite Hälfte des Mietobjektes offenbar um die Jahreswende von den Mietern V jun. verlassen worden war, das Haus somit gänzlich leer stand.

Unter Beachtung dieses Umstandes musste in objektiver Betrachtungsweise davon ausgegangen werden, dass der Entschluss, das Objekt zu veräußern, realistischsterweise frühestens nach dieser überraschenden Entdeckung und einer entsprechenden Überlegungsphase entstanden sein konnte, welche wohl nachvollziehbar auf Grund der geschilderten Erlebnisse mit den (nunmehr ehemaligen) Mietern sehr kurz gewesen sein dürfte.

Dieser besondere Umstand berechtigte aber zur Annahme, dass für den Großteil des Monats Jänner 2006 die aktive Aufgabe der Vermietungsabsicht mit ziemlicher Sicherheit noch nicht gegeben gewesen war, sodass zumindest noch die diesem Zeitraum anteilig zuordenbaren Aufwendungen als von der Vermietungsabsicht umfasst und daher als Werbungskosten anzuerkennen waren.

Die Annahme einer ernsthaften Vermietungsabsicht darüber hinaus hätte unter Beachtung der oben dargelegten Kriterien von der Bw aber wenigstens durch Nachweise über die – wenn auch erfolglose – Mietersuche in den Folgemonaten gestützt werden müssen, um zumindest – wie von der Judikatur gefordert – einen in der Außenwelt in Erscheinung tretenden entsprechenden Anhaltspunkt zu erblicken.

b) Aufgrund der Ausführungen unter Punkt a) waren bezüglich des Objektes H jedenfalls für den Monat Jänner noch Aufwendungen wie Strom- und Betriebskosten sowie AfA anzuerkennen.

An Stromkosten waren für den Zeitraum Jänner bis Juni 2006 insgesamt 142,25 € geltend gemacht worden. Für Jänner entsprach dies aliquot einem Sechstel in Höhe von 23,71 €.

An Betriebskosten waren monatlich bis April je 48,00 € in Ansatz gebracht worden; für Jänner entsprach dies 48,00 €.

Weiters war die anteilige AfA für ein halbes Jahr in Abzug gebracht worden.

Gemäß § 7 Abs. 2 EStG 1988 ist, wenn das Wirtschaftsgut im Wirtschaftsjahr mehr als sechs Monate genutzt wird, der gesamte auf ein Jahr entfallende Betrag abzusetzen, sonst die Hälfte dieses Betrages.

Dies bedeutet, dass im gegenständlichen Fall für 2006 noch eine Absetzung für Abnutzung im Ausmaß der Halbjahres-AfA zusteht (= 1.320,00 €).

c) Was die **übrigen Kosten** anlangt, so ist zu den einzelnen Posten Folgendes auszuführen:

Rechnung/N – Einbau Wasserpumpe (506,80 €):

Wie aus der Rechnung hervorgeht und auch von der Bw bestätigt, wurde die Wasserpumpe

bereits am 16. November 2005 – also noch während aufrechten Mietverhältnisses mit den Mietern V jun. – eingebaut, sodass einer Anerkennung als Werbungskosten nichts entgegenstand.

**Rechnungen/M und Te – Behebung Wasserschaden und Reparatur Gastherme
(4.434,52 € + 86,40 € + 241,32 € + 59,12 €):**

Die Bw rechnete diese Aufwendungen noch dem Mietverhältnis zu, weil die Mieter verabsäumt hätten, die Gastherme entsprechend zu warten.

Im Rahmen des Ermittlungsverfahrens wurde jedoch festgestellt, dass die Mieter V jun. die Gastherme noch am 19. und am 24. November 2005 warten (Service und Reparatur) hatten lassen. Ende 2005 waren sie ausgezogen, was die Vermieterin am 6. Jänner 2006 entdeckte. Der Wasserschaden trat erst Anfang März 2006 zutage.

Wie bereits ausgeführt, konnte die Bw keine Nachweise vorlegen, aus denen ihre allenfalls noch bestehende ernsthafte Vermietungsabsicht klar ersichtlich gewesen wäre. Insbesondere wurde auch durch nichts erwiesen, dass die Verkaufsabsicht – wie von ihr behauptet – erst Anfang April eingetreten sei. Für einen entsprechenden Nachweis hätte es aber der Darlegung von **über die Absichtserklärung hinausgehenden Umständen** bedurft.

Dass die durch die Behebung der Wasserschäden entstandenen Aufwendungen ab März 2006 noch mit ziemlicher Sicherheit mit einer zukünftigen Vermietungsabsicht in Verbindung gebracht werden hätten können, konnte sohin außer durch die bloße Behauptung nachvollziehbar durch nichts gestützt werden. Dass die Verkaufsabsicht jedenfalls schon seit April 2006 bestand, räumte die Bw in ihrer Vorhaltsbeantwortung selbst ein.

In weiterer Folge war aber auch noch zu überprüfen, ob es sich bei den entsprechenden Aufwendungen um **nachträgliche Werbungskosten** dergestalt gehandelt haben könnte, dass diese noch durch das letzte Mietverhältnis veranlasst waren. Diese Prüfung drängte sich vor allem auch auf Grund der Argumentation der Bw auf, dass die ehemaligen Mieter die Wartung der Therme vernachlässigt hätten und dadurch ein Wasserschaden entstanden wäre.

Wie bereits oben ausgeführt, kann Erhaltungsaufwand, der der Renovierung eines abgewohnten Mietobjektes vor der bevorstehenden privaten Nutzung (das heißt auch Verkauf) dient, nicht abgezogen werden, weil auch hier das Abzugsverbot des § 20 Abs. 1 EStG 1988 zu beachten ist.

Als Werbungskosten könnten allenfalls nur Aufwendungen zur Beseitigung eines Schadens, der die mit dem gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache verbundene Abnutzung deutlich übersteigt, insbesondere eines **mutwillig verursachten Schadens**, gelten. Eine entsprechende Schadensverursachung durch den Mieter wäre auf jeden Fall aber eindeutig

nachzuweisen. Ist nicht feststellbar, ob ein derartiger (durch den Mieter verursachter) Schaden tatsächlich vorliegt, so geht dies zu Lasten des Steuerpflichtigen (siehe BFH 11.7.2000, IX R 48/96, BStBl 2001 II, S. 784).

Im gegenständlichen Fall konnte eine eindeutige Schadensverursachung durch die Mieter jedoch nicht festgestellt werden.

Wie die Bw selbst angab und auf Grund der vorgelegten Rechnungen auch nachvollziehbar, hatten die Mieter im November 2006 zwei Wartungstermine hinsichtlich der Therme wahrgenommen und waren somit ihrer Wartungsverpflichtung nachgekommen. Ebenso wenig wie der Vermieterin, in deren Verfügungsmacht sich das Objekt schon zwei Monate befunden hatte, ehe sie den durch den Haarriss der Therme hervorgerufenen Wasserschaden entdeckte, hatte der Wasseraustritt aber den Mietern in den eineinhalb Monaten nach Wartung der Therme auffallen müssen, die sie noch im Haus verbracht haben. Eine Verursachung des Schadens durch die Mieter, geschweige denn Mutwillen bezüglich einer Verursachung des Wasserschadens konnte unter diesem Gesichtspunkt nicht unterstellt werden.

Damit konnte aber auch kein ursächlicher Zusammenhang der entsprechenden Aufwendungen mit den ehemaligen Mieteinkünften hergestellt werden, weshalb diese nicht als nachträgliche Werbungskosten anzuerkennen waren.

Schuttcontainer (797,07 €) + Entleerung Senkgrube (358,66 €):

Dass die **Entleerung der Senkgrube** Aufgabe des Mieters gewesen wäre, ergibt sich aus den Mietverträgen. Es handelt sich demnach um eindeutig durch das Mietverhältnis verursachte nachträgliche Aufwendungen, die als Werbungskosten anzuerkennen sind, zumal die Vermieterin die gegenständlichen Aufwendungen auch mit der einbehaltenen Kautions (siehe unten Punkt d) verrechnen konnte.

Die Aufwendungen für den **Schuttcontainer** fielen im Zusammenhang mit der Entrümpelung des Hauses an.

Wie die Bw durchaus glaubhaft schilderte, war das Haus von den Mietern in einem desolaten Zustand zurückgelassen worden. Wenn die Mieter entgegen der Vereinbarung im Mietvertrag das Mietobjekt nicht in ordnungsgemäß geräumtem Zustand übergeben haben, so erscheint es glaubhaft, dass der Bw als Vermieterin durch die Beseitigung des entsprechenden Unrates und beschädigter Möbel, somit eines mutwillig durch die Mieter verursachten Schadens Unkosten entstanden sind.

Einer Verursachung der entsprechenden Aufwendungen durch das Mietverhältnis erscheint unter diesem Gesichtspunkt gerechtfertigt.

Inseratschaltung (36,96 €):

Auf Grund obiger Ausführungen konnten diese als noch im Zusammenhang mit der Vermietungsabsicht stehend anerkannt werden.

Klagsführung (162,00 €):

Diese Aufwendungen betrafen Mietzinsrückstände und waren daher jedenfalls als im Zusammenhang mit den ehemaligen Mieteinnahmen stehend als Werbungskosten anzuerkennen.

Insgesamt konnten von den dargelegten **übrigen Aufwendungen** sohin Beträge in folgender Höhe anerkannt werden (Beträge in €):

Wasserpumpe 16.11.2005/Zahlung 2006	506,80
Schuttcontainer	797,07
Entleerung/Senkgrube	358,66
Inseratschaltung	36,96
Klagsführung	162,00

d) Kautio:

Wie die Bw in ihrer letzten Vorhaltsbeantwortung darlegte, hatte sie 1.575,00 € an Kautio erhalten, welche sie mit Mietrückständen und Schadensbehebungen wie Heizungsschaden, Reinigung und Entrümpelung verrechnet hatte.

Dass von den Mietern insgesamt nur die Hälfte der Kautio tatsächlich geleistet worden war, konnte sie glaubhaft dartun und erschien dies auf Grund der Schilderung der betreffenden Mietverhältnisse (verwandte Familien) durchaus nachvollziehbar.

Mietkautionen stellen nach dem Zufluss-Abfluss-Prinzip des § 19 EStG 1988 im Zeitpunkt der Verrechnung Einnahmen dar (siehe Jakom/Laudacher, a.a.O., Rz 56 zu § 28, Stichwort "Mietkautionen"; RdW 1981, S. 381) dar.

Im gegenständlichen Fall wurden die Mietrückstände in Höhe von 1.098,00 € mit bedingtem Zahlungsbefehl des Bezirksgerichtes xx vom 2. Jänner 2006 eingefordert, waren jedoch laut Bw nicht einbringlich, sodass die Kautio einerseits hierfür herangezogen werden konnte. Andererseits konnte sie aber auch für die Schadensbehebungen im dargestellten Ausmaß verwendet werden, sodass im Endeffekt der gesamte Betrag der Kautio in Höhe von 1.575,00 € als im Jahr 2006 zugeflossen zu werten war.

Die Einkünfte aus der Vermietung des Objektes G, H x, im Jahr 2006 waren auf Grund obiger Ausführungen laut Berufungsentscheidung daher folgendermaßen zu ermitteln (Beträge in €):

Einnahmen (Kautiön)	1.575,00
- AfA anteilig (1/2 Jahr)	1.320,00
- Strom/anteilig (1/6)	23,71
- Betriebskosten/anteilig (1/4)	48,00
- Reparatur/Wasserpumpe	506,80
- Schuttcontainer	797,07
- Entleerung/Senkgrube	358,66
- Inserat	36,96
- Klagskosten	<u>162,00</u>
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung/Hx laut Berufungsentscheidung	-1.678,20

Insgesamt waren sohin im Jahr 2006 laut Berufungsentscheidung -1.678,20 € an zusätzlichen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung der Bw zu erfassen, sodass sich die **Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Jahr 2006 laut Berufungsentscheidung** folgendermaßen errechneten:

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung laut angefochtenem Erstbescheid	1.980,72 €
+ zusätzliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung laut Berufungsentscheidung (Objekt H)	<u>-1.678,20 €</u>
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung laut Berufungsentscheidung	302,52 €

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Beilage: 1 Berechnungsblatt (Einkommensteuer 2006)

Linz, am 20. Mai 2011