

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Mag. Susanne Haim in der Beschwerdesache VN NN, Adr, vertreten durch stb Steuerberatungs GmbH, Promenade 17, 4020 Linz , über die Beschwerde vom 23.04.2015 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt 123 vom 31.03.2015, betreffend Einkommensteuer 2012 zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

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

## Entscheidungsgründe

### Sachverhalt

Frau VN NN errichtete in den Jahren 2003-2005 ein Einfamilienhaus. Das Kellergeschoss mit Büraum wurde aufgrund eines Mietanbotes vom 21.10.2005 an den damaligen Lebensgefährten und späteren Ehegatten für dessen Betrieb vermietet und das Mietverhältnis wurde vom Finanzamt anerkannt. Ab 2008 bis 2012 ergingen zunächst gem. § 200 BAO vorläufige Bescheide, diese wurden jedoch am 31.3.2015 endgültig erklärt.

Die Abgabepflichtige erklärte für 2012 keine Mieteinnahmen sondern nur Werbungskosten (AfA, Fremdfinanzierungskosten, Instandhaltungsaufwendungen und sonstige Werbungskosten) im Gesamtbetrag von € 5.791,80. Zu den Details und zum Nachweis wird auf das Dokument AktScan Vorhaltsverfahren Beschwerde Einkommensteuerbescheid 2012 verwiesen.

Im Einkommensteuerbescheid 2012 vom 31.3.2015 wurden die Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung nicht mehr anerkannt, weil der Mieter der Ehegatte der Abgabepflichtigen war und die Partnerschaft lt. den dem Finanzamt vorliegenden Unterlagen am 2.11.2011 beendet wurde und der Gatte am 5.1.2012 im Melderegister abgemeldet wurde. 2012 sind keine Mieteinnahmen mehr zugeflossen, weshalb davon auszugehen ist, dass die Vermietung spätestens mit Ende 2011 beendet wurde.

Da dem Finanzamt bereits bekannt worden war, dass das Mietobjekt am 23.10.2012 veräußert wurde, sah es einen Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nicht mehr als gegeben.

Frau VN NN brachte, vertreten durch den Steuerberater Dr. VN2 stb am 22.4.2015 Beschwerde ein und dieser führt im Wesentlichen darin aus: Das Mietverhältnis wurde aufgrund von Scheidung mit Dezember 2011 beendet. Ab diesem Zeitpunkt war meine Mandantin ernsthaft bemüht die Mietflächen weiterhin zu vermieten, was ihr aber nicht gelang, weshalb sie 2012 die Immobilie zum Verkauf angeboten hat. Hätte sie bis zum Kaufvertragsabschluss einen Mieter gefunden, so ist lt. den mir von meiner Mandantin erteilten Informationen davon auszugehen, dass die Immobilie nicht veräußert worden wäre.

Aufgrund eines Ersuchens um Ergänzung des Finanzamtes vom 29.4.2015 legte die Beschwerdeführerin ein Anlagenverzeichnis, einen Nachweis der Fremdfinanzierungskosten, der Instandhaltungskosten und der übrigen Werbungskosten vor. Ein Nachweis über die Vermietungsabsicht wurde nicht erbracht, es wurde vielmehr nur die ernsthafte Vermietungsabsicht behauptet.

Mit Beschwerdevorentscheidung vom 17.6.2015 wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen, weil eine ernsthafte Vermietungsabsicht für das Jahr 2012 nicht ausreichend nachgewiesen werden konnte, weil weder Inserate, Maklerbeauftragung oder ähnliches vorgelegt werden konnten und das Mietobjekt ab dem Leerstand im Dezember 2011 im Oktober 2012 verkauft wurde. Es wurden daher keine Werbungskosten im Zusammenhang mit der Vermietung anerkannt.

Mit dem Vorlageantrag vom 16.7.2015 wurde eine Bestätigung des Stadtamtdirektors der Stadtgemeinde Ort1 vorgelegt. In dieser Email wird bestätigt, dass sich Frau VN NN Ende des Jahres 2011 an die Stadtgemeinde Ort1 gewendet hat, um einen Nachmieter zu finden. Man habe sich wie immer in solchen Fällen bemüht Anfragen weiterzuleiten oder die Kontaktadresse weiterzugeben.

Die Beschwerde wurde am 28.7.2015 dem Bundesfinanzgericht vorgelegt.

#### Beweiswürdigung

Beweis wurde aufgenommen durch Einsicht in die vorgelegten Aktenteile.

#### Rechtslage

Nach § 2 Abs 3 Z 6 EStG 1988 unterliegen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 28) der Einkommensteuer.

Gemäß § 28 EStG 1988 sind folgende Einkünfte, soweit sie nicht zu den Einkünften im Sinne des § 2 Abs 3 Z 1 bis 5 gehören, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung:

1. Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen und Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen.

...

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

## Erwägungen

Werbungskosten sind nur dann anzuerkennen, wenn sie mit früheren Einnahmen in einem Zusammenhang stehen. Nach der Rechtsprechung des VwGH ist der Umstand, ob die Vermietung tatsächlich beendet ist, sachverhaltsbezogen zu untersuchen. Wurde eine Immobilie schon jahrelang vermietet und konnte trotz Suche ein Nachmieter nicht gefunden werden, ist das Ende der Vermietungsabsicht erst dann gegeben, wenn die Immobilie für private Zwecke gewidmet wird oder objektiv erkennbar die Bemühungen um das Erlangen von Mietern beendet werden (VwGH 21.6.07, 2005/15/0069).

Es ist nicht erkennbar, dass Frau VN NN die Büroräumlichkeiten privat genutzt hätte, sie hat diese vielmehr einfach leer stehen lassen. Entscheidend ist, ob im vorliegenden Fall die Vermietungsabsicht hinreichend nachgewiesen werden kann. Es wurde in den Eingaben nur dargelegt, dass das gegenständliche Mietobjekt auf der Stadtgemeinde veröffentlicht und durch Mundpropaganda beworben wurde. Es wurde auch angegeben dass es auch zu einer Besichtigung des Mietobjektes gekommen sei. Aus der Emailbestätigung des Stadtamtsdirektors der Stadtgemeinde Ort1 ergibt sich, dass sich Frau VN NN tatsächlich Ende des Jahres 2011 an die Stadtgemeinde Ort1 gewendet hat um einen Nachmieter zu finden. Es wurden jedoch weder Vermietungsinserate vorgelegt (mit dem Hinweis, dass zum heutigen Zeitpunkt keine Inserate mehr vorliegen würden), noch hat Frau VN NN einen Makler beauftragt oder andere Anstrengungen unternommen um das Objekt weiter zu vermieten.

Aufwendungen die bei Unterbrechung der Einnahmenerzielung (Leerstehung) anfallen sind grundsätzlich abzugsfähig. Wird der Entschluss gefasst, das Mietobjekt der privaten Verwendung zuzuführen, liegen ab diesem Zeitpunkt keine Werbungskosten mehr vor (VwGH 27.7.94, 92/13/0175). Eine vorübergehende Unterbrechung der Einnahmenerzielung kann nur dann angenommen werden, wenn die ersthaft Absicht der späteren Erzielung positiver Einkünfte aufgrund bindender Vereinbarungen oder sonstiger Umstände klar erwiesen werden kann. (Laudacher in Jakom EStG, 10. Aufl. 2017, § 28 Rz 61). Nach UFS 20.5.11, RV/0776-L/08 reicht die Berufung auf Aushänge in Geschäften und Inserate in Kleinanzeigen nicht aus, wenn Nachweise darüber trotz Aufforderung nicht beigebracht werden können.

Frau VN NN beruft sich auch nur auf Inserate ohne diese tatsächlich vorlegen zu können. Bei einer ernsthaften Vermietungsabsicht kann man davon ausgehen, dass auch Nachweise über die erfolgten Bemühungen aufbewahrt werden.

Aus den Gesamtumständen ergibt sich, dass die Bemühungen der Frau VN NN einen Nachmieter zu finden nicht ernsthaft genug betrieben wurden. Eine Vermietungsabsicht ist daher zu verneinen und daher besteht kein Anspruch auf Werbungskosten in Zusammenhang mit Vermietung und Verpachtung.

Es war demnach spruchgemäß zu entscheiden.

### **Zulässigkeit einer Revision**

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

Linz, am 19. September 2017