
Datum: 28.04.2009
Gericht: Finanzgericht Köln
Spruchkörper: 8. Senat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 8 K 1214/07
ECLI: ECLI:DE:FGK:2009:0428.8K1214.07.00

Rechtskraft: IX R 3/10

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens.

Tatbestand: 1

Streitig ist, ob die Kläger in den Streitjahren aus einem Objekt in K, N Straße ..., mit Erfolg 2
Verluste aus Vermietung und Verpachtung geltend machen können.

Die Kläger sind verheiratet und arbeiten in H als Lehrer. Sie haben zwei 1984 und 1987 3
geborene Kinder. Sie wohnen in H in einem eigenen Haus.

Der Kläger erbte das Objekt N Straße ... in K am 00.00.0000 von seinem Vater am 4
10.07.1996.

In diesem Jahr wurde das Erdgeschoss laut Aktenvermerk des Beklagten vom 18.09.2006 für 5
... DM monatlich (85 qm) vermietet, das Obergeschoss (73 qm) wurde durch den Vater des
Klägers genutzt und stand nach dessen Tod leer.

Im Jahr 1997 war das Erdgeschoss laut Aktenvermerk nach wie vor für ... DM monatlich 6
vermietet, während das Obergeschoss leer stand.

Im Jahr 1998 war das Erdgeschoss laut Aktenvermerk fünf Monate vermietet. Laut 7
Aktenvermerk begann die Renovierung im Erdgeschoss mit Kosten in Höhe von ... DM. Im
Jahr 1999 stand das Haus leer. Ob Renovierungskosten angefallen sind, ist nicht eindeutig.

In dem Aktenvermerk sind ... DM aufgezeichnet.

Mit Einkommensteuererklärungen 2000 bis 2004 machten die Kläger ausschließlich Verluste aus Vermietung und Verpachtung bezüglich des Objekts in K geltend. 8

Im Jahr 2000 erklärten die Kläger laut Steuerakten einen Verlust aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von ... DM. Dieser setzte sich zusammen aus ... DM nicht im einzelnen qualifizierbarer Erhaltungsaufwendungen, Aufwendungen für Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Wasserversorgung, Entwässerung, Hausbeleuchtung. Für Heizung und Warmwasser wurden ... DM ausgegeben. Die sonstigen Werbungskosten fielen für Schornsteinreinigung und Hausversicherung an. Der Beklagter folgte der Einkommensteuererklärung und anerkannte die erklärten Verluste aus Vermietung und Verpachtung des Objektes in K. 9

Im Streitjahr 2001 erklärte der Kläger einen Verlust aus dem Objekt in K in Höhe von ... DM. In der Anlage zur Einkommensteuererklärung teilte der Kläger mit, dass nach Abschluss der Renovierungsarbeiten die Absicht bestehe, das Objekt zu vermieten. Die als Erhaltungsaufwendungen erklärten Kosten in Höhe von ... DM fielen zu einem großen Teil für die Dachdeckung sowie für den Austausch der Fenster des Hauses an. Fahrtkosten wurden in Höhe von ... DM geltend gemacht. Auf Nachfrage des Beklagten, welche Erhaltungsmaßnahmen seit dem Jahr 1998 in K durchgeführt worden seien und wann diese abgeschlossen sein würden, wann das Objekt wieder vermietet würde und ob überhaupt eine Einkunftserzielungsabsicht bestehe, erklärten die Kläger, das im Jahr 1998 übernommene Gebäude sei im damaligen Zustand nicht vermietbar gewesen. Sie hätten sich entschlossen, eine grundlegende Renovierung durchzuführen. Aus finanziellen Gründen seien sie nicht in der Lage gewesen, die Renovierung in einem Rutsch erledigen zu können. In der Vergangenheit habe man das Dach, die Fenster und den Außenanstrich erneuert. Der Innenausbau werde sukzessive in Eigenregie durchgeführt und sei Mitte/Ende 2004 abgeschlossen. Dann solle das Objekt vermietet werden. In diesem Zusammenhang legten die Kläger eine Vermietungsanzeige aus dem Jahr 1999 vor. Die Anzeige hat folgenden Wortlaut: 10

"K, zentrale Lage, ca. 150 qm Wohnfläche, 8 Räume zuzüglich WC, Bad, als Praxis-Kanzleiräume nach Renovierung zu vermieten. Eigene Gestaltungswünsche möglich..." 11

Der Beklagte veranlagte die Kläger erklärungsgemäß, allerdings bezüglich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus dem Objekt in K nach § 165 Abs. 1 AO teilweise vorläufig. 12

Mit Einkommensteuererklärung 2002 machte der Kläger erneut einen Verlust aus Vermietung und Verpachtung aus dem Objekt in K geltend. Der Verlust in Höhe von ... € berechnete sich aufgrund der angegebenen AfA in Höhe von ... €, Schuldzinsen in Höhe von ... € Erhaltungsaufwendungen in Höhe von ... € sowie Fahrtkosten in Höhe von ... €. Wie im Vorjahr wurde in der Anlage zur Einkommensteuererklärung mitgeteilt, nach Abschluss der Renovierungsarbeiten bestehe die Absicht, das Objekt in K zu vermieten. Die als Erhaltungsaufwendungen angegebenen Kosten entstanden vorwiegend durch einen Fassadenanstrich. Der Beklagte anerkannte die erklärten Verluste aus Vermietung und Verpachtung im Einkommensteuerbescheid 2002 vom 11.03.2004 vorläufig gemäß § 165 Abs. 1 AO. 13

Mit Einkommensteuererklärung 2003 erklärte der Kläger Verluste aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von ... €. Die erklärten Verluste aus Vermietung und Verpachtung setzten sich zusammen aus ... € Zinsen, ... € Fahrtkosten sowie Erhaltungsaufwendungen 14

(für diverse Pflanzen, Heizöl, eine Heizkesselreinigung und Farben) in Höhe von ... €. Mit Einkommensteuerbescheid 2003 vom 22.08.2005 anerkannte der Beklagte die Verluste aus Vermietung und Verpachtung erklärungsgemäß, allerdings gemäß § 165 Abs. 1 Satz 2 AO vorläufig.

Mit Einkommensteuererklärung 2004 machte der Kläger einen Verlust aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von ... € geltend. Wie in den Jahren 2002 und 2003 machte er einen AfA-Betrag in Höhe von ... € sowie Schuldzinsen in Höhe von ... € geltend. Auch die geltend gemachten Fahrtkosten von ... € entsprechen dem für die beiden Vorjahre erklärten Betrag. Des Weiteren machte der Kläger Erhaltungsaufwendungen geltend in Höhe von ... € für die Heizung, diverse Baumarktprodukte sowie Heizöl. Er erklärte wiederum, nach Abschluss der Renovierungsarbeiten bestehe die Absicht, das Objekt zu vermieten. Die Einkommensteuererklärung wurde beim Finanzamt H am 24.08.2005 eingereicht. Auf Nachfrage des Beklagten vom 19.12.2005 nach einem Mietvertrag für das Objekt in K verwies der Kläger mit Schreiben vom 03.01.2006 auf ein Schreiben zur Einkommensteuererklärung 2003 von 05.07.2005. Dort hatte er erklärt, dass Mieteinnahmen voraussichtlich Ende 2005 zu erwarten seien, und angemerkt, dass die Renovierungsarbeiten noch nicht abgeschlossen seien, da die Wünsche des künftigen Mieters bisher unberücksichtigt geblieben seien. 15

Mit Einkommensteuerbescheid 2004 vom 06.02.2006 anerkannte der Beklagte die für das Jahr 2004 erklärten Verluste aus Vermietung und Verpachtung aus dem Objekt in K nicht. 16

Seinen hierauf eingelegten Einspruch begründete der Kläger damit, dass er immer noch einen Mieter für das Objekt in K suche, es würden ständig Anzeigen in Zeitungen geschaltet. Die Renovierungsarbeiten hätten nicht abgeschlossen werden können, da die Wünsche des künftigen Mieters nicht berücksichtigt werden konnten. Am 25.04.2006 legte der Kläger eine Rechnung der ... vom 17.04.2006 vor. Auf der Rechnung der ... ist vermerkt: K, Haus, Chiffre-Gebühr, Bearbeitungsgebühr, Erscheinungstag 12.04.2006. Am 07.06.2006 teilte der Kläger zusätzlich mit, da er und seine Frau in H in einem Einfamilienhaus lebten, sei eine Privatnutzung des Objektes in K ausgeschlossen. Des Weiteren habe er ausführlich dargelegt, dass das Objekt in K in Ermangelung eines Mieters nicht fertiggestellt werden könne, weil dessen individuelle Wünsche nicht bekannt seien. Der Grundbesitz in K sei momentan nicht nutzbar. Deshalb sei auch ausgeschlossen, dass das Haus der Familie als Ferienhaus oder Wochenendhaus diene. Mit Schreiben vom 14.11.2006 trug der Kläger vor, durch persönliche Gespräche mit Nachbarn in K und mit potentiellen Mietern aus dem privaten Umfeld sei er Ende der neunziger Jahre zu dem Ergebnis gekommen, dass der Grundbesitz in dem damaligen Zustand nicht ertragsbringend zu vermieten war. Hierzu sei Voraussetzung gewesen, dass über Schönheitsreparaturen hinaus grundlegend renoviert wurde. Im Jahr 2006 seien die Außenanlagen in Ordnung gebracht und das Balkondach erneuert worden. In den Jahren 2004 und 2005 sei kein Renovierungsfortschritt erzielt worden, da man sich um die Mutter der Klägerin, die im Jahr 2006 gestorben sei, habe kümmern müssen. Für den Innenausbau seien zunächst Ausbesserungen an den Sanitär- und Elektroanlagen vorgesehen. Ferner sollten die Fliesen erneuert werden. Ggfl. werde, je nach Wunsch der zukünftigen Mieter, Laminatfußboden oder Teppichboden verlegt werden. Damit durch Sonderwünsche eines evtl. Mieters nicht noch zusätzliche Kosten entstünden, werde zunächst der Innenausbau nur auf das Notwendigste beschränkt. Eine Vermietungsabsicht bestehe weiterhin. Die geltend gemachten Kosten seien Erhaltungsaufwendungen und keine Herstellungskosten. Es sei weder substanzerweiternd noch substanzverbessernd in dem Haus gearbeitet worden. 17

Der Kläger war laut Einwohnermeldeamt im Jahr 2006 in K unter der Adresse N Straße ... mit Nebenwohnsitz gemeldet.

Auf Anfrage des Beklagten hat das Finanzamt K das Objekt in K im Jahr 2006 in Augenschein genommen und dem Beklagten unter dem 19.09.2006 mitgeteilt: 19

"Das o.g. Grundstück ist vor offenbar noch nicht all zu langer Zeit neu eingedeckt worden und hat auch einen relativ neuen Außenanstrich erhalten. Durch den Briefschlitz in der noch alten Haustür war der Innenraum im Erdgeschoss (Flur und offenstehende Zimmer) einsehbar. Es fehlten die Tapeten an den Wänden bzw. waren für eine neue Tapezierung heruntergerissen. Das Klingelschild lautet auf den Eigentümer. Der einsehbare Bereich machte einen unbewohnten bis unbewohnbaren Eindruck (Baustelle). Die Fenster waren mit alten Gardinen bestückt. Der Garten und Zugang machten einen nicht dauernd bewohnten Eindruck. Die letzte wertrelevante Einheitsbewertungsmaßnahme datiert vom 30.01.1970 (140 qm Wohnfläche, ohne Heizung, ohne Bad, die Grundstücksart ist ein Zweifamilienhaus, Baujahr 1928)." 20

Der Beklagte wies den Einspruch gegen den Einkommensteuerbescheid 2004 mit Einspruchsentscheidung vom 12.12.2006 bestandskräftig als unbegründet zurück. Gleichzeitig erließ er für die Streitjahre 2001 bis 2003 am 12.02.2007 geänderte Einkommensteuerbescheide, in denen er die Verluste aus Vermietung und Verpachtung des Objekts K nicht mehr berücksichtigte. 21

Gegen die geänderten Bescheide legten die Kläger Einspruch ein und beantragten die Aussetzung der Vollziehung. Nach Ablehnung der Aussetzungsanträge stellten die Kläger einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung der geänderten Bescheide beim Finanzgericht Köln (Az.: 8 V 1018/07). Die zuständige Berichterstatterin führte am 30.05.2007 einen Erörterungstermin mit den Beteiligten durch. Ergebnis des Erörterungstermins war, dass im Hinblick auf die beim Bundesfinanzhof anhängigen Revisionen (Az.: IX R 30/05 und IX R 1/07) die angefochtenen Einkommensteuerbescheide 2001 bis 2003 vom Beklagten von der Vollziehung ausgesetzt wurden. Auf das Protokoll des Erörterungstermins wird verwiesen. Die Kläger trugen im Rahmen des Erörterungstermins insbesondere vor, K liege in einem strukturarmen Gebiet, deshalb sei eine Vermietung nur schwer zu erreichen. Nachdem sie viel Arbeit zur Renovierung des Hauses aufgewandt hätten, wollten sie das Haus auch nicht verkaufen, sondern seien weiterhin um eine Vermietung bemüht. Bis auf Tapeten und Bodenbeläge sei das Haus auch soweit fertig, dass es vermietet werden könne. Zu diesem Zweck seien im März und Mai 2007 nochmals Anzeigen geschaltet worden. Auf die Anzeige im März sei auch eine Reaktion erfolgt, der Interessent habe allerdings die Miete von ... € nicht bezahlen können. 22

Mit Einspruchsentscheidung vom 19.03.2007 wies der Beklagte die Einsprüche des Klägers als unbegründet zurück. Er verwies auf das Einspruchsverfahren für den Veranlagungszeitraum 2004 und führte aus, die Kläger hätten nichts dafür vorgetragen bzw. keine Nachweise dafür erbracht, dass in den Streitjahren etwas anderes als im Jahr 2004 gelten solle. Zur Begründung der angefochtenen Bescheide sei ausdrücklich auf die Einspruchsentscheidung vom 12.12.2006 für das Jahr 2004 eingegangen worden. Dort sei ausgeführt worden, dass eine einmalig geschaltete Anzeige im Jahr 1999 und eine weitere einmalige Anzeige im Jahre 2006 keine nachhaltigen Bemühungen um eine Vermietung belegen könnten, zumal die Anzeige vom 12.04.2006 auch erst nach Aufforderung des Finanzamtes, die Vermietungsabsicht zu belegen, erfolgt sei. In der Einspruchsentscheidung vom 12.12.2006 sei auch dargelegt worden, dass wegen der fehlenden subjektiven Betriebsbereitschaft des Objektes die geltend gemachten Aufwendungen allenfalls 23

Anschaffungskosten, aber keine Erhaltungskosten sein könnten.

Die Kläger tragen mit der vorliegenden Klage unter Hinweis auf ihr bisheriges Vorbringen u.a. vor, dass Objekt sei als Mietobjekt versichert, obwohl die Versicherung zur Eigennutzung preiswerter gewesen wäre. Bezüglich der Veranlagung 2004 hätten sie nur aus Kostengründen auf ein gerichtliches Verfahren verzichtet.

Die Kläger haben ein Schreiben einer Frau R vom 28.03.2007 vorgelegt. Frau R äußert danach für sich und ihre Familie Interesse an einer Anmietung des Haus in K. Nach Meinung der Kläger bestätigen die mittlerweile ergangenen Urteile des Bundesfinanzhofs vom 31.07.2007- IX R 30/05 -und vom 28.10.2008 -IX R 1/07- ihre Auffassung, dass sie ihre Vermietungsabsicht hinreichend nachgewiesen haben.

Die Kläger beantragen,

unter Aufhebung der Einspruchsentscheidung vom 19.03.2007 und Änderung der Einkommensteuerbescheide 2001, 2002 und 2003 vom 12.02.2007 ihre Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung des Objektes in K erklärungskgemäß endgültig festzusetzen, hilfsweise, die Revision zuzulassen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung führt er aus, die Kläger hätten ihre Vermietungsabsicht nicht durch ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühungen nachgewiesen. Zudem sei ihr Vortrag widersprüchlich. Einerseits werde behauptet, dass Gebäude sei nicht bewohnbar gewesen. Dann wiederum werde genau das Gegenteil vorgetragen. Der Einwand, dass die Kläger in H ein Einfamilienhaus bewohnten, ihrem Beruf nachgingen und die Kinder in H studierten, könne nicht als Indiz dafür dienen, dass eine Eigennutzung des Objektes in K nicht in Frage gekommen sei. Die Nutzung als Zweitwohnsitz sei durchaus möglich. Als der Kläger das Gebäude erworben habe, sei das Obergeschoss frei gewesen. Lediglich das Erdgeschoss sei aufgrund eines obligatorischen Mietrechts auf Lebenszeit an seine Tante vermietet worden. Nach Umzug der Tante in ein Pflegeheim sei die Wohnung nicht mehr vermietet worden. Es treffe deshalb nicht zu, dass das Haus vor der Renovierungsphase vermietet gewesen sei.

Auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung wird verwiesen sowie auf die in der mündlichen Verhandlung eingereichten Unterlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet.

Zu Recht hat der Beklagte die von den Klägern in den Streitjahren geltend gemachten Verluste aus Vermietung und Verpachtung aus dem Objekt des Klägers in K nicht anerkannt.

Die Aufwendungen der Kläger für das Objekt in K sind keine vorweggenommenen Werbungskosten gemäß § 9 EStG bei den Einkünften der Kläger aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 EStG.

Nach § 9 Abs. 1 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes in der Fassung der Streitjahre sind Werbungskosten Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen. Sie sind nach § 9 Abs. 1 Satz 2 EStG bei einer Einkunftsart abzuziehen, wenn sie bei ihr

erwachsen, d.h., durch sie veranlasst sind (ständige Rechtsprechung, vgl. z.B. BFH-Urteil vom 15.01.2008 IX R 45/07, BStBl II 2008, 572).

Fallen solche Aufwendungen schon an, bevor mit dem Aufwand zusammenhängende Einnahmen erzielt werden, können sie als vorab entstandene Werbungskosten berücksichtigt werden, wenn ein ausreichend bestimmter wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen den Aufwendungen und der Einkunftsart besteht, in deren Rahmen der Abzug begehrt wird (Beschluss des Großen Senats des BFH vom 04.07.1990 GrS 1/89, BStBl II 1990, 830; BFH-Urteil vom 11.01.2005 IX R 15/03, BStBl II 2005, 477). 37

Aufwendungen für eine leerstehende Wohnung bzw. ein leerstehendes Haus können als vorab entstandene Werbungskosten abziehbar sein, wenn der Steuerpflichtige sich endgültig entschlossen hat, daraus Vermietungseinkünfte nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG zu erzielen und diese Entscheidung später nicht wieder aufgegeben hat (ständige Rechtsprechung, BFH-Urteil vom 04.06.1991 IX R 30/89, BStBl II 1991, 761 und BFH-Beschluss vom 21.09.2000 IX B 75/00, BFH/NV 2001, 585 m. w. N.). 38

Der endgültige Entschluss zu vermieten – die Einkünfteerzielungsabsicht – ist eine innere Tatsache, die wie alle sich in der Vorstellung von Menschen abspielenden Vorgänge nur an Hand äußerlicher Merkmale beurteilt werden kann. Aus objektiven Umständen muss auf das Vorliegen oder Fehlen der Absicht geschlossen werden (Beschluss des Großen Senats des BFH vom 25.06.1984 GrS 4/82, BStBl II 1984, 751, unter C IV.3.c bb der Gründe m.w.N.). Deshalb muss sich der endgültige Entschluss des Steuerpflichtigen zur Vermietung stets anhand objektiver Umstände belegen lassen (ständige Rechtsprechung, vgl. BFH-Urteile vom 04.06.1991 IX R 30/89, BStBl II 1991, 761 und BFH-Urteil vom 11.01.2005 IX R 15/03, BStBl II 2005, 477 m.w.N.). 39

Es ist Sache des Finanzgerichts als Tatsacheninstanz nach seiner freien, aus dem Gesamtergebnis des Verfahrens gewonnenen Überzeugung zu entscheiden, ob im Einzelfall Einkünfteerzielungsabsicht vorliegt. Dabei ist das Finanzgericht bei seiner tatrichterlichen Würdigung nicht an starre Regeln für das Gewichten einzelner Umstände gebunden (BFH-Urteile vom 14.07.2004 IX R 56/01, BFH/NV 2005, 37 unter II.2.c sowie BFH-Urteil vom 28.10.2008 IX R 1/07, BFH/NV 2009, 68). 40

Umstände, aus denen sich der endgültige Entschluss zu vermieten ergibt, sind ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühungen des Steuerpflichtigen, die sich neben planmäßigen, auf eine Vermietung ausgerichteten Renovierungsarbeiten in einer konsequenten, bei Bedarf professionellen Suche nach einem Mieter zeigen (vgl. BFH-Urteil vom 09.07.2003 IX R 102/00, BStBl II 2003, 940). Bei der Beurteilung, ob Vermietungsabsicht gegeben ist, kann das Gericht auch nach den Streitjahren liegende spätere Tatsachen und Ereignisse berücksichtigen (BFH-Urteil vom 31.07.2007 IX R 30/05, BFH/NV 2008, 202). Für die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit der Vermietungsbemühungen als Voraussetzung einer fortbestehenden Einkünfteerzielungsabsicht trägt der Steuerpflichtige die Feststellungslast (BFH-Urteil vom 09.07.2003 IX R 102/00, BStBl II 2003, 940). 41

Der erkennende Senat ist nach seiner freien, aus dem Gesamtergebnis des Verfahrens gewonnenen Überzeugung im Streitfall zu dem Ergebnis gelangt, dass die von den Klägern getroffenen Maßnahmen nicht ausreichen, um ihren unbedingten und endgültigen Entschluss zu bejahen, das Objekt in K zur Einkünfteerzielung zu verwenden, denn der Senat konnte nicht feststellen, dass die Kläger geeignete und ausreichende Maßnahmen unternommen haben, um das Haus in K endgültig zu vermieten. 42

Ernsthafte, Erfolg versprechende und nachhaltige Vermietungsbemühungen der Kläger sind nicht feststellbar. Es ist zudem nicht erkennbar, dass die Renovierung zielgerichtet zur Vorbereitung einer Vermietung erfolgte. Auch zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung war nicht absehbar, wann das Haus vermietet werden wird.

Das Objekt in K steht den Klägern nach Überzeugung des Senats vielmehr seit zehn Jahren planmäßig zur Selbstnutzung zur Verfügung. Der Senat geht aufgrund des Gesamtergebnisses der mündlichen Verhandlung und nach dem Akteninhalt davon aus, dass die Kläger das Haus nach der erfolglosen Anzeige im Jahr 1999 zu keinem Zeitpunkt dauerhaft zu vermieten beabsichtigten, sondern das Objekt, das der Kläger mit deutlichem emotionalen Bezug als das "Familienhaus" beschrieben hat, entsprechend ihren finanziellen Mitteln Schritt für Schritt bei konstanter Selbstnutzung renoviert haben. 44

Indiz für eine Selbstnutzung ist, wie sich aus den gleich bleibenden Fahrtkosten in den Jahren 2002 bis 2004 erkennen lässt, dass zumindest der Kläger in den Jahren 2003 und 2004, in denen die Klägerin wegen der Betreuung ihrer Mutter verhindert gewesen sein mag, mit steter Regelmäßigkeit ebenso wie in dem Vorjahr 2002 in das Haus nach K gefahren ist, obwohl die Renovierungsarbeiten in den Jahren 2003 und 2004 wegen der Erkrankung der Mutter der Klägerin weitgehend zum Erliegen gekommen sein sollen. Dabei geht der Senat davon aus, dass die Fahrtkosten, auch wenn sie teilweise geschätzt sind, in etwa zutreffend von den Klägern erklärt worden sind. 45

Die in den Streitjahren auf unterschiedlichem Niveau fortlaufenden Renovierungsarbeiten sprechen auch nicht dagegen, dass die Kläger das Haus privat genutzt haben. Für eine private Wochenend- oder Feriennutzung war das Haus hinreichend betriebsbereit: 46

Die Schlafzimmer waren bewohnbar. Im Innenbereich waren Badezimmer und Gästetoilette im Jahr 2001 mit als Erstes modernisiert. Die Küche folgte später. Heizung und Warmwasserversorgung waren gewährleistet. Heizungskosten sind dementsprechend auch regelmäßig angefallen. Die während der Renovierungsarbeiten auf der rückwärtigen Hauswand angebrachte Satellitenschüssel stellte den Radio- und Fernsehempfang sicher. Anhand des vorliegenden Fotomaterials ist erkennbar, dass der im hinteren Bereich des Hauses liegende Garten sorgfältig gepflegt worden ist. Renovierungsarbeiten in Eigenregie im Eigenheim durch den Kläger während gleichzeitiger Selbstnutzung waren für seine Familie nichts Neues (vgl. Erörterungsprotokoll vom 30.05.2007). 47

Auch ist gerichtsbekannt, dass wegen der zahlreichen Freizeitangebote und der attraktiven Landschaft Immobilien im Raum K ebenso wie im Bergischen Land oder der Eifel von in H Berufstätigen wie den Klägern mit ihren Familien gerne als Wochenenddomizil genutzt werden. 48

Für eine ausschließlich beabsichtigte Selbstnutzung spricht ferner, dass die Kläger, nachdem sie aufgrund ihrer nicht erfolgreichen Vermietungsanzeige im Jahre 1999 festgestellt hatten, dass das Haus schwierig zu vermieten sein würde, für sechs Jahre von weiteren Vermietungsversuchen abgesehen haben. Hierfür haben sie dem Senat keine nachvollziehbare Begründung gegeben. Die Erkrankung der Mutter der Klägerin ist keine Erklärung dafür, dass kein Makler eingeschaltet worden ist. 49

Die in den Jahren 2006, 2007 und 2008 geschalteten Vermietungsanzeigen ändern an dieser Bewertung nichts. Sie können zur Überzeugung des Senats keine Vermietungsabsicht belegen, denn sie hatten keinen ernsthaften Charakter. 50

Diesen Anzeigen liegt zugrunde, dass im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung 2004 die Einkünfteerzielungsabsicht der Kläger vom Beklagten problematisiert worden ist und die Kläger davon ausgingen, dass sie die von ihnen nachzuweisende Vermietungsabsicht mit Vermietungsanzeigen einfach dokumentieren können würden. Bei ernsthafter Vermietungsabsicht hätten die Kläger nämlich nach ihrem Misserfolg mit der ersten Anzeige im Jahr 1999 spätestens nach der erneuten Erfolglosigkeit der Anzeige im Jahr 2006 andere Vermarktungsmethoden zum Einsatz gebracht. Statt sich weiterhin auf bloße, im Wesentlichen inhaltsgleiche Vermietungsanzeigen zu beschränken, hätte es zum Beispiel nahe gelegen, einen Makler einzuschalten oder den Text der Anzeigen attraktiver zu gestalten bzw. auch in weiteren überregionalen Zeitungen oder Medien nach Mietern zu suchen. Da der geforderte Mietpreis potentiellen Mietern nach Vortrag der Kläger zu hoch gewesen sei, hätte zudem nahe gelegen, dass die Kläger ihre Preisgestaltung nachweisbar geändert hätten. Dazu haben die Kläger jedoch nichts vorgetragen.

Auch hat die Reaktion des Klägers auf die Frage nach einem jetzigen Zeitplan für die Verwendung des Hauses vor Augen geführt, dass selbst heute, trotz fast beendeter Renovierung, nicht absehbar ist, ob und wie die Kläger ihr Anwesen einer Vermietung zuführen wollen. Die vagen Erläuterungen des Klägers zu den gegenwärtigen Plänen bezüglich des Objekts haben damit zusätzlich bestätigt, dass eine feste Einkünfteerzielungsabsicht in den Streitjahren nicht vorgelegen hat.

52

Die Klage war daher mit der Kostenfolge gemäß § 135 Abs. 1 FGO abzuweisen.

53

Die Revision war nicht zuzulassen. Die Zulassungsgründe gemäß § 115 Abs. 2 FGO liegen nicht vor. Die entscheidungserheblichen Rechtsfragen sind durch die in den Entscheidungsgründen der vorliegenden Einzelfallentscheidung zitierten höchstrichterlichen Urteile geklärt.

54