
Datum: 30.03.2011
Gericht: Finanzgericht Köln
Spruchkörper: 9. Senat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 9 K 3079/10
ECLI: ECLI:DE:FGK:2011:0330.9K3079.10.00

Rechtskraft: IX R 16/11

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Die Revision wird zugelassen.

Tatbestand

1

Streitig ist, ob Ausbaukosten für einen Öltank als nachträgliche Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zu berücksichtigen sind.

2

Die Klägerin erzielte im Streitjahr Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Mit Vertrag vom 28.12.2007 hatte sie das ihr bis dahin gehörende Objekt D-Straße ... mit Wirkung zum 30.04.2008 (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten) veräußert. Bis dahin wurde es vermietet. In dem Vertrag ist geregelt, dass das Objekt wie besichtigt veräußert wird, unsichtbare Mängel oder Anhaltspunkte für Altlasten seien nicht bekannt.

3

In ihrer Feststellungserklärung für das Streitjahr machte die Klägerin für dieses Objekt Erhaltungsaufwendungen in Höhe von 6.785 € geltend. Als Nachweis lag eine Rechnung der Firma C vom 16.12.2008 bei, wonach basierend auf einem Angebot vom 07.05.2008 am 16.12.2008 ein Erdtank ausgebaut worden war. Dem lag die anwaltliche Aufforderung der Erwerber vom 29.07.2008 zu Grunde, unter Hinweis auf die entsprechende vertragliche Vereinbarung den Erdtank auszubauen.

4

Der Beklagte berücksichtigte diese Kosten nach Erörterung nicht und erließ am 11.06.2010 einen entsprechenden Feststellungsbescheid. Den dagegen eingelegten Einspruch wies er mit Entscheidung vom 01.09.2010 als unbegründet zurück.	5
Die hiergegen eingelegte Klage begründet die Klägerin damit, dass durch eine seit vielen Jahren zurückliegende Umstellung der Heizungsanlage von Erdöl auf Gas der Erdtank überflüssig geworden sei. Der Anwalt der neuen Eigentümer habe zu dessen Entfernung aufgefordert. Da diese Anlage der Erzielung von Einkünfte aus Vermietung aus Verpachtung gedient habe, führten die Ausbaukosten für den Erdtank zu Werbungskosten. Der Ausbau stehe nicht im Zusammenhang mit der Veräußerung. Der Gesetzgeber habe mit der Verlängerung der Frist nach § 23 EStG auch für einen Teilbereich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung die Wertzuwachsbesteuerung erheblich ausgedehnt. Außerdem habe der BFH mit Urteil vom 16.03.2010 (VIII R 20/08, BFHE 229, 151, BStBl II 2010, 787) entschieden, dass bei schrittweiser Ausdehnung der Wertzuwachsbesteuerung der früheren Rechtsprechung zur Nichtabziehbarkeit von nachträglichen Werbungskosten nach Veräußerung der Einkunftsquelle die Grundlage entzogen werde.	6
In der mündlichen Verhandlung hat die Beteiligte A ausgeführt, dass ihr die Existenz des Erdtanks selbst gar nicht bewusst gewesen sei. Sie habe das Haus geerbt, die Umstellung von Erdöl auf Gas sei noch von ihrer Rechtsvorgängerin vor vielen Jahren vorgenommen worden.	7
Die Klägerin beantragt,	8
den angefochtenen Feststellungsbescheid 2008 unter Aufhebung der Einspruchsentscheidung vom 01.09.2010 abzuändern und hierbei weitere Werbungskosten in Höhe von 6.785 € zu berücksichtigen,	9
im Unterliegensfall die Revision zuzulassen.	10
Der Beklagte beantragt,	11
die Klage abzuweisen.	12
Zur Begründung bezieht er sich auf seine Einspruchsentscheidung. Ergänzend trägt er vor, dass die Kosten für den Tankausbau nicht mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung in einem Veranlassungszusammenhang stünden, sondern mit der Veräußerung der Immobilie. In der von der Klägerin genannten BFH-Entscheidung sei dieser Veranlassungszusammenhang nicht unterbrochen gewesen.	13
<u>Entscheidungsgründe</u>	14
Die Klage ist unbegründet.	15
Der angefochtene Feststellungsbescheid ist nicht rechtswidrig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten. Der Beklagte hat zu Recht die Berücksichtigung der Ausbaukosten für den Öltank als nachträgliche Werbungskosten abgelehnt.	16
Werbungskosten sind nach § 9 Abs. 1 Satz 1 EStG Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen. Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung werden hierunter solche Ausgaben verstanden, die durch die Vermietungstätigkeit veranlasst sind. Eine derartige Veranlassung liegt dann vor, wenn ein objektiver Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit besteht und wenn subjektiv die Aufwendungen zur Förderung dieser	17

Tätigkeit gemacht werden. Dies bedeutet, dass die Aufwendungen in einem steuerrechtlich anzuerkennenden wirtschaftlichen Zusammenhang zu einer Einkunftsart stehen. Anerkannt ist auch, dass Werbungskosten nach Wegfall der Einkunftsquelle anfallen können. Auch in diesen Fällen ist dann nach wie vor ein Veranlassungszusammenhang zwischen der Aufwendung und der weggefallenen Einkunftsquelle zwingend erforderlich. Maßgeblich dafür, ob ein solcher Zusammenhang besteht, ist zum einen die – wertende – Beurteilung des die betreffenden Aufwendungen "auslösenden Moments", zum anderen dessen Zuweisung zur einkommensteuerrechtlich relevanten Erwerbssphäre (BFH-Beschluss vom 21.09.2009 GrS 1/06, BFHE 227, 1, BStBl II 2010, 672).

Der Senat hat bereits Zweifel, ob nach der o.g. Definition der Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung der Tatbestand der subjektiven Förderung der früheren Vermietungstätigkeit in Betracht kommt. Denn die an der Klägerin beteiligte Frau A hat in der mündlichen Verhandlung vor dem Einzelrichter ausgeführt, dass sie von der Existenz des Erdtanks gar nichts gewusst habe. Daraus folgt, dass die subjektive Komponente im Zeitpunkt der Zahlung der Beseitigung des Erdtanks nicht vorliegen konnte. Ein derartiger Zusammenhang hat nach dem eigenen Vortrag der Klägerin niemals bestanden.

18

Abgesehen davon haben diese Aufwendungen auch objektiv keinen Bezug zu der früheren Vermietungstätigkeit. Die Beseitigung des Erdtanks wurde erst anlässlich der Veräußerung und nach Übergang des wirtschaftlichen Eigentums auf die Erwerber virulent, weil diese offensichtlich dessen Existenz erst zu einem späteren Zeitpunkt bemerkt haben. Dies ergibt sich daraus, dass das erstmalige Angebot der Firma C ausweislich der Rechnung vom 16.12.2008 erst am 07.05.2008 und damit nach Übergang des wirtschaftlichen Eigentums erstellt worden ist. Der Ausbau selbst ist ebenfalls lange nach Eigentumsübergang im Dezember 2008 durchgeführt worden. Der Veranlassungszusammenhang besteht also – auch nach dem eigenen Vortrag der Klägerin – ausschließlich zu dem Veräußerungsvorgang. Denn der Ausbau erfolgte aufgrund der anwaltlichen Drohung mit weiteren Maßnahmen, nicht weil früher einmal vermietet worden war.

19

Darüber hinaus sieht der Senat im Streitfall den Veranlassungszusammenhang auch nicht im Lichte der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung als gegeben an. Im Gegensatz zur vom BFH entschiedenen Rechtslage bei § 17 EStG (Urteil vom 16.03.2010 VIII R 20/08, BFHE 229, 151, BStBl II 2010, 787) geht es im Streitfall nicht darum, dass eine einmal steuerverstrickte Beteiligung dies bis zu ihrer Veräußerung auch bleibt. Vielmehr hat die Ausdehnung der Wertzuwachsbesteuerung bei Immobilien einen rein zeitlichen Anknüpfungspunkt, während bei § 17 EStG allein die Höhe der Beteiligung maßgeblich ist. Denn § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG knüpft die Besteuerung des Wertzuwachses bei privaten Immobilien allein an eine Veräußerung innerhalb einer Zehnjahresfrist an. Daraus folgt, dass – wie im Streitfall – der durch die Veräußerung erwirtschaftete Wertzuwachs gar nicht mehr der Besteuerung unterlag. Daher sind die Grundsätze der von der Klägerin zitierten aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung im Streitfall nicht einschlägig. Die Ausführungen des BFH in seiner Entscheidung vom 16.03.2010 (VIII R 20/08, BFHE 229, 151, BStBl II 2010, 787) beziehen sich erkennbar nur auf steuerverstricktes Privatvermögen.

20

Der Senat hat nicht darüber zu befinden, ob sich die Rechtslage ändert, wenn die Immobilie innerhalb des Zehnjahreszeitraums veräußert worden wäre.

21

Es bleibt daher im Streitfall bei den bisherigen Grundsätzen, wonach ein Abzug von Werbungskosten nach Veräußerung der Immobilie grundsätzlich nicht in Betracht kommt.

22

23

Die Kostenentscheidung beruht auf § 135 Abs. 1 FGO.

Die Revision wird nach § 115 Abs. 2 Nr. 1 FGO wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache zugelassen.

24