
Datum: 26.06.2013
Gericht: Finanzgericht Köln
Spruchkörper: 7. Senat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 7 K 1166/12
ECLI: ECLI:DE:FGK:2013:0626.7K1166.12.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.

Tatbestand

1

Die Beteiligten streiten über die Berücksichtigung eines Verlustes bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung im Rahmen einer gesonderten und einheitlichen Feststellung von Besteuerungsgrundlagen für das Jahr 2009.

2

Der Kläger und die Beigeladene sind seit 2005 Beteiligte an der noch ungeteilten Erbengemeinschaft nach Frau A. Zum Nachlass der Frau A gehören neben zwei weiteren Objekten auch ein in B, C-Straße ... belegenes Einfamilienhaus und ein Wohnhaus in D, E-Straße

3

Aus den Objekten in B und D wurden im Streitjahr keine Mieteinnahmen erzielt. Beide Objekte waren erheblich renovierungsbedürftig und in diesem Zustand am Markt nicht neuvermietungsfähig. Finanzielle Mittel zur Durchführung der erforderlichen Renovierungsmaßnahmen waren nicht vorhanden. Nach den Angaben des Klägers war nicht absehbar, wann eine Renovierung der Objekte durchgeführt werden könnte, da hierfür zunächst die Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft abgewartet werden müsse. Der Zeitpunkt für die Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft ist derzeit ungewiss.

4

Nach den unbestrittenen Ausführungen des Klägers in der Klageschrift vom 16.4.2012 und in der mündlichen Verhandlung bestand der Verkehrswert des Objektes in D, E-Straße ..., ausweislich des Gutachtens eines Sachverständigen lediglich im Grundstückswert abzüglich der Abbruchkosten für das aufstehende Gebäude. Das Objekt in B, C-Straße ..., stand seit dem Auszug der letzten Mieter seit dem Jahr 2005 leer. Im Jahr 2006 fand eine Besichtigung

5

des Objekts in B mit einer potentiellen Mietinteressentin – Frau F – statt. Zu einer Anmietung kam es jedoch nicht, da sich Frau F in der Folgezeit – im Jahr 2009/2010 – für einen Hauskauf entschied. Eine vom Kläger in diesem Zusammenhang vorgelegte Bescheinigung der Frau F vom 20.10.2011 – auf die für weitere Einzelheiten Bezug genommen wird – hatte folgenden Inhalt:

„Hiermit bestätige ich, dass ich das Wohnhaus in B mit meinem Gatten und zwei Kindern bereits vor einigen Jahren mieten wollte. Wegen dieser Absicht, besichtigte ich dieses Haus in Anwesenheit der Nichte von Herrn A1 im Jahre 2006. Seither standen wir in unregelmäßigen Abständen miteinander in Kontakt.“ 6

Abgesehen davon, dass in diesem Haus noch umfangreiche Renovierungsarbeiten vor einem Einzug durchzuführen gewesen wären, wurde mir zwischenzeitlich ein anderes Haus zum Kauf angeboten, in welchem wir nunmehr seit dem Jahre 2010 unter obiger Adresse wohnen.“ 7

In einem vom Berichtersteller am 11.4.2013 durchgeführten Erörterungstermin erklärte der Kläger, dass im Zeitraum von 2006 bis 2010/2011 mit Blick auf die potentielle Mieterin – Frau F – keine weiteren Aktivitäten zur (anderweitigen) Vermietung des Objekts vorgenommen wurden. Da bereits eine potentielle Mieterin vorhanden gewesen sei, bedürfe es bei dieser Sachlage keiner Suche nach weiteren Interessenten. Auch in der Klageschrift vom 16.4.2012 führte der Kläger in diesem Zusammenhang aus, dass die Suche nach weiteren Mietinteressenten die Aussicht, mit Frau F einen „annehmbaren“ Mietvertrag abzuschließen zu können, „ungünstig“ hätte beeinflussen können. Dies gelte insbesondere dann, wenn Frau F der „Misserfolg“ eines solchen weiteren Gesuchs bekannt geworden wäre. Für nähere Einzelheiten wird auf die Ausführungen im Schriftsatz vom 16.4.2012 sowie das Protokoll des Erörterungstermins vom 11.4.2013 Bezug genommen. In der mündlichen Verhandlung erklärte der Kläger hingegen, dass er auch in den Jahren 2005 bis 2009 noch einzelne Besichtigungstermine mit Interessenten durchgeführt habe, die vom Leerstand des Gebäudes erfahren hätten und an ihn herangetreten seien. An die genauen Daten oder an die Namen der Interessenten könne er sich jedoch nicht erinnern; insoweit seien auch keine Nachweise vorhanden. 8

Das Objekt in D, E-Straße ..., war im Streitjahr vermietet, allerdings wurde die Miete vom Mieter seit dem Jahr 2003 nicht mehr entrichtet. Der Kläger hatte die Mietforderungen unter anderem für die Jahre 2003 bis 2008 gerichtlich geltend gemacht und für die Forderungen der Jahre 2005 bis 2008 Vollstreckungstitel (Urteile) erlangt. Die ausstehenden Mietforderungen setzte er gegenüber dem Mieter jedoch nicht durch, da dies seiner Meinung nach aufgrund der schlechten finanziellen Lage des Mieters nicht erfolgversprechend sei. Weitere Maßnahmen, wie etwa eine Räumungsklage gegen den Mieter, ergriff der Kläger nicht. Diesbezüglich führte er aus, dass bei einem durch den Auszug des jetzigen Mieters bedingten Leerstand und einer mit Blick auf die erhebliche Renovierungsbedürftigkeit nicht erfolgversprechenden Neuvermietung Vandalismus an dem Objekt zu befürchten sei. Diesem Umstand wolle er vorbeugen und sei deshalb froh, dass der jetzige Mieter weiter in dem Gebäude wohne. 9

In der vom Kläger beim Beklagten für das Jahr 2009 eingereichten Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung des Überschusses aus Vermietung und Verpachtung wurden die für die beiden oben genannten Objekte angefallenen Aufwendungen als Werbungskosten geltend gemacht. Für das Objekt in B setzte der Kläger die AfA mit 1.288 Euro und allgemeine Grundstückskosten – Grundsteuer, Versicherung etc. – mit 571,79 Euro und für das Objekt in D allgemeine Grundstückskosten in Höhe von 2.144,86 Euro, 10

Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1329,94 Euro und Mahnkosten von 777,50 Euro sowie 155,50 Euro an. Der Beklagte erkannte die insoweit entstandenen Verluste aus Vermietung und Verpachtung im Feststellungsbescheid vom 6.10.2011 nicht an, da nach seiner Auffassung keine Einkunftserzielungsabsicht vorgelegen habe.

Die hiergegen sowohl vom Kläger als auch von der Beigeladenen gesondert eingelegten Einsprüche wies der Beklagte jeweils mit Einspruchsentscheidungen vom 13.3.2012 als unbegründet zurück. Dabei führte er aus, dass die für die beiden oben genannten Objekte geltend gemachten Verluste wegen fehlender Einkunftserzielungsabsicht nicht zu berücksichtigen seien. Hinsichtlich des Objekts in B, C-Straße ..., könne nicht anhand objektiver Umstände festgestellt werden, dass im Jahr 2009 eine Vermietungsabsicht vorgelegen habe. Dabei sei zu berücksichtigen, dass das Haus bereits seit dem Jahr 2005 leerstehe und nicht vermietet worden sei. Dieser Umstand weise darauf hin, dass ein abschließender Entschluss bezüglich einer Einkünfteerzielung fehle. Zudem seien die Angaben im Einspruchsverfahren in sich widersprüchlich, wenn einerseits auf die durch eine langjährige Renovierung bedingte Nichtvermietbarkeit des Objekts und andererseits auf Vermietungsbemühungen hingewiesen werde. Die von einer Mietinteressentin – Frau F – vorgelegte Bestätigung vom 20.10.2011 sei zum Nachweis einer dauerhaften Vermietungsabsicht nicht ausreichend. Es hätte vielmehr regelmäßiger Inserate in Zeitschriften/Zeitungen etc. bedurft. Gegebenenfalls hätte ein Makler beauftragt werden müssen. Aus den Akten seien keine Anzeichen erkennbar, die auf ein nachhaltiges Handeln in Bezug auf eine dauerhaft beabsichtigte Vermietung des Objekts hindeuteten. Das Objekt in D, E-Straße ..., sei zwar tatsächlich vermietet gewesen. Allerdings fehle es auch hier an einer Einkunftserzielungsabsicht. Denn obwohl die Mieten für mehrere Jahre rückständig seien, werde offenbar bewusst darauf verzichtet, diese beizutreiben oder aber eine Räumung der Wohnung zu erwirken. Zwar werde eine vorhandene Einkunftserzielungsabsicht nicht bereits dann unterbrochen, wenn lediglich vorübergehend – etwa durch eine vom Mieter verschuldete Nichtzahlung der Miete – keine Einnahmen erzielt würden. Dies gelte aber nur dann, wenn es sich insoweit um einen unfreiwilligen Verzicht des Vermieters handle. Ergreife der Vermieter jedoch keinerlei Maßnahmen, um die Mieten zu vereinnahmen und sei auch kein Bestreben erkennbar, die Wohnung wegen der ausstehenden Mieten räumen zu lassen, so liege kein unfreiwilliger Verzicht vor. Daran ändere im vorliegenden Fall auch die Durchführung eines gerichtlichen Verfahrens nichts. Darüber hinaus sei der Sachvortrag des Klägers widersprüchlich. Denn wenn eine erneute Vermietung nur nach erheblichen Instandsetzungsarbeiten möglich sei, müsse es doch im Interesse der Eigentümer/Vermieter liegen, die Wohnung zu räumen, um die Arbeiten tatsächlich durchführen zu können. Die fehlende Beitreibung der ausstehenden Mieten lasse erkennen, dass eine weitere Einnahmeerzielung nicht beabsichtigt sei. Auch mit Blick auf den Hinweis des Klägers und der Beigeladenen, wonach eine Renovierung vor einer endgültigen Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft nicht durchgeführt werden könne, ergebe sich keine andere Beurteilung. Denn der hiermit verbundene Verzicht auf die Erzielung weiterer Einnahmen sei privat veranlasst und führe dazu, dass keine Einkunftserzielungsabsicht vorliege. Schließlich sei anhand der Akten völlig ungeklärt, wie das Objekt nach der Erbauseinandersetzung tatsächlich genutzt werden solle. Vor diesen Hintergründen lasse sich eine Einkunftserzielungsabsicht nicht feststellen.

11

Der Kläger hat hiergegen mit einem beim Gericht am 16.4.2012 eingegangenen Schriftsatz Klage erhoben und begehrt, die geltend gemachten Verluste aus Vermietung und Verpachtung anzuerkennen. Die Ausführungen des Beklagten in der Einspruchsentscheidung seien nicht zutreffend. Nachdem Frau F ihr ernsthaftes Interesse an dem in B belegenen Objekt bekundet habe, habe keine Veranlassung mehr bestanden, nach einem weiteren

12

Mietinteressenten zu suchen. Eine Suche nach weiteren Interessenten hätte neben dem Risiko einer weiteren Verzögerung zudem die Verhandlungen mit Frau F negativ beeinflussen können, wenn diese von einem weiteren „fehlgeschlagenen Versuch“ erfahren hätte. Zudem sei eine Zeitungsannonce ohnehin überflüssig, wenn bereits ein Interessent für ein bestimmtes Objekt vorhanden sei. Eine Neuvermietung des leestehenden Objekts in B könne im Übrigen erst erfolgen, wenn eine umfassende Renovierung erfolgt sei. Hinsichtlich des in D belegenen Objekts sei zu berücksichtigen, dass die Mieten seit 2003 nicht bezahlt würden. Ein Antrag auf Erlass eines Mahnbescheids sei bereits für die ausstehenden Mieten der Jahre 2003 bis 2008 gestellt worden. Darüber hinaus seien in diesem Zusammenhang auch zwei Gerichtsverfahren gegen den Mieter geführt worden. Eine Vollstreckung der Urteile scheitere jedoch an „fehlenden finanziellen Mitteln“ des Mieters. Schließlich sei eine umfassende Renovierung der beiden Objekte wegen fehlender Gelder nicht durchführbar. Eine Räumungsklage gegen den säumigen Mieter wäre zwar möglich gewesen, doch sei insoweit fraglich, ob eine solche zweckmäßig wäre, wenn das Haus anschließend nicht gründlich renoviert werde, bevor ein neuer Mieter einziehen könne. Von der Erhebung einer Räumungsklage sei unter anderem auch deshalb abgesehen worden, weil bei einem Leerstand des Hauses über einen längeren Zeitraum Vandalismus nicht auszuschließen sei. Um die Objekte nach den derzeitigen Maßstäben nutzbar bzw. bewohnbar machen zu können, hätte es erheblicher finanzieller Mittel bedurft, die größtenteils erst nach der erfolgten Erbaueinandersetzung verfügbar seien. Im Übrigen sei zu berücksichtigen, dass die gesamten Mietwohngrundstücke der Erbengemeinschaft teilweise sehr renovierungsbedürftig seien. Vor diesem Hintergrund seien die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel vorrangig für diejenigen Objekte eingesetzt worden, aus deren Vermietung auch tatsächlich Einnahmen erzielt würden.

Der Kläger beantragt, 13

den Bescheid über die gesonderte und einheitliche Feststellung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vom 6.10.2011 sowie die hierzu ergangene Einspruchsentscheidung dahingehend zu ändern, dass ein zusätzlicher Verlust aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 6.268 Euro berücksichtigt wird. 14

Der Beklagte beantragt, 15

die Klage abzuweisen. 16

Zur Begründung beruft er sich auf die Ausführungen in seiner Einspruchsentscheidung. 17

Mit Beschluss vom 16.10.2012 ist Frau A2 zum Verfahren beigeladen worden. Der Berichterstatter hat am 11.4.2013 einen Erörterungstermin durchgeführt. Für nähere Einzelheiten wird auf das Protokoll des Termins vom 11.4.2013 Bezug genommen. 18

Entscheidungsgründe 19

Die Klage ist unbegründet. 20

1. 21

Der Beklagte hat die für die Objekte in B, C-Straße ..., und D, E-Straße ..., geltend gemachten Aufwendungen zu Recht nicht als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigt. 22

2. 23

Werbungskosten sind nach § 9 Abs. 1 Satz 1 EStG Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung von Einnahmen. Sie sind nach § 9 Abs. 1 Satz 2 EStG bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abzuziehen, wenn sie durch diese Einkunftsart veranlasst sind. Fallen Aufwendungen mit der beabsichtigten Vermietung eines (leerstehenden) Gebäudes an, bevor Einnahmen aus der Vermietung erzielt werden, können die Aufwendungen als (vorab entstandene) Werbungskosten berücksichtigt werden, wenn ein ausreichender wirtschaftlicher Zusammenhang mit der Einkunftsart besteht, in deren Rahmen der Abzug begehrt wird (vgl. nur BFH-Urteil vom 11.12.2012 IX R 14/12, BStBl. II 2013, 279 m.w.N.). Voraussetzung hierfür ist, dass sich der Steuerpflichtige endgültig entschlossen hat, aus dem jeweiligen Objekt Einkünfte nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG zu erzielen und diese Entscheidung später nicht aufgegeben wurde (vgl. BFH-Urteile vom 11.12.2012 IX R 14/12, BStBl. II 2013, 279 und IX R 41/11, BFH/NV 2013, 543).

Vor diesem Hintergrund können Aufwendungen für eine Wohnung, die nach einer vorherigen und auf Dauer angelegten Vermietung leersteht, auch während des Leerstandes als Werbungskosten zu berücksichtigen sein, solange der Steuerpflichtige den ursprünglichen Entschluss zur Einkünfterzielung nicht endgültig aufgegeben hat (vgl. BFH-Urteile vom 11.12.2012 IX R 14/12, BStBl. II 2013, 279 und IX R 41/11, BFH/NV 2013, 543, jeweils m.w.N.). Ein lang andauernder Leerstand kann zum Wegfall der Einkunftserzielungsabsicht führen; das ist unter Berücksichtigung der Gesamtumstände des Einzelfalls aber regelmäßig nur dann der Fall, wenn absehbar ist, dass das dem Grunde nach betriebsbereite Objekt entweder wegen einer fehlenden - und unter zumutbaren Umständen auch nicht herbeizuführenden - Marktgängigkeit oder aufgrund anderweitiger struktureller Vermietungshindernisse in absehbarer Zeit nicht wieder vermietet werden kann. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass es dem Steuerpflichtigen grundsätzlich freisteht, die Art und Weise der Platzierung sowie die Bewerbung des von ihm angebotenen Mietobjekts am Wohnungsmarkt selbst zu bestimmen. Sind diese Bemühungen erkennbar nicht erfolgreich, muss der Steuerpflichtige sein Verhalten anpassen und sowohl geeignetere Wege der Vermarktung suchen als auch seine Vermietungsbemühungen - beispielsweise durch die Inanspruchnahme eines Maklers oder durch die Nutzung alternativer Bewerbungsmöglichkeiten - intensivieren (vgl. BFH-Urteil vom 11.12.2012 IX R 14/12, BStBl. II 2013, 279 m.w.N.).

Für die Beurteilung der Frage, ob die Vermietungsbemühungen als erfolgversprechend angesehen werden können oder ob sie nach Art und Intensität anzupassen sind, steht dem Steuerpflichtigen ein inhaltlich angemessener, zeitlich jedoch begrenzter Beurteilungsspielraum zu. Im Einzelfall kann es dem Steuerpflichtigen auch zuzumuten sein, die Attraktivität des Objekts am Vermietungsmarkt durch Zugeständnisse, etwa bei der Ausgestaltung des Mietverhältnisses oder bei der Höhe des Mietzinses, zu erhöhen (vgl. BFH-Urteil vom 11.12.2012 IX R 14/12, BStBl. II 2013, 279 m.w.N.). Zur Feststellung, ob eine Einkunftserzielungsabsicht als innere Tatsache vorliegt, kommt es auf die äußeren Indizien an. Hierfür sind in erster Linie ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühungen des Steuerpflichtigen erforderlich (vgl. BFH-Urteile vom 11.12.2012 IX R 14/12, BStBl. II 2013, 279 und IX R 41/11, BFH/NV 2013, 543), wobei im Rahmen einer Gesamtbeurteilung auch später eingetretene Tatsachen und Ereignisse zu berücksichtigen sind (vgl. BFH-Urteil vom 11.12.2012 IX R 14/12, BStBl. II 2013, 279 m.w.N.). Hinsichtlich eines Objekts, das nach einer auf Dauer angelegten Vermietung langfristig leersteht, können rückblickend unter anderem der zeitliche Zusammenhang zwischen dem Beginn des Leerstands und einer späteren Wiedervermietung, die fehlende Erkennbarkeit, ob und gegebenenfalls wann das Grundstück im Rahmen der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung wieder genutzt werden soll oder auch die Dauer einer in der Zeit des Leerstandes durchgeführten Renovierung zur

Vorbereitung einer erneuten Vermietung als Indizien herangezogen werden (vgl. BFH-Urteil vom 11.12.2012 IX R 14/12, BStBl. II 2013, 279 m.w.N.). Der Steuerpflichtige trägt die Feststellungslast für die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit seiner Vermietungsbemühungen (vgl. BFH-Urteil vom 11.12.2012 IX R 14/12, BStBl. II 2013, 279 m.w.N.).

3.

27

Unter Berücksichtigung dieser Rechtsgrundsätze, die sich der Senat zueigen macht, konnte der Senat im Hinblick auf die Objekte in B, C-Straße ... und D, E-Straße ..., eine für die Berücksichtigung der geltend gemachten Aufwendungen als Werbungskosten erforderliche Einkunftserzielungsabsicht nicht feststellen.

28

Der Kläger hat selbst mehrfach vorgetragen, dass die Objekte in B, C-Straße ..., und in D, E-Straße ..., am Markt aufgrund der erheblichen Renovierungsbedürftigkeit nicht neuvermietbar seien bzw. erfolgreich hätten angeboten werden können. Zudem hätten die erforderlichen Renovierungsarbeiten sowohl wegen fehlender finanzieller Mittel als auch mit Blick auf die zunächst abzuwartende Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft, die selbst im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung am 26.6.2013 noch nicht absehbar war, nicht durchgeführt werden können. Dieser Zustand bestand mindestens seit dem Jahr 2006 und dauert bis heute fort. Hinsichtlich des Objekts in D wies der Kläger zudem mehrfach darauf hin, dass sich der Wert des Gesamtgrundstücks ausweislich eines von ihm eingeholten Sachverständigengutachtens lediglich auf den Wert des Grund und Bodens abzüglich der Abbruchkosten für das Gebäude belaufe. Bereits unter diesen Umständen kann der Senat für die beiden Objekte keine steuerlich beachtliche Einkunftserzielungsabsicht erkennen; insbesondere ist nicht ersichtlich, ob und gegebenenfalls wann die für eine erfolgreiche Vermietung erforderliche Marktfähigkeit der beiden Objekte (wieder) hergestellt wird.

29

Darüber hinaus fehlt es hinsichtlich des seit dem Jahr 2005 leerstehenden Objekts in B, C-Straße ..., an signifikanten Vermietungsbemühungen. Der Hinweis auf lediglich eine einzige nachgewiesene Interessentin – Frau F – genügt in diesem Zusammenhang nicht. Unabhängig davon, dass Frau F ausweislich ihrer Bestätigung eine Besichtigung des Objekts lediglich im Jahr 2006 vorgenommen hatte, ist für den Senat nicht nachvollziehbar, weshalb über Jahre hinweg an einer einzigen potentiellen Interessentin festgehalten wurde und in der Folgezeit keine weiteren (nachgewiesenen) Vermietungsbemühungen unternommen wurden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Objekt auch ausweislich der Bestätigung von Frau F erheblich renovierungsbedürftig war und sich dem Kläger im Anschluss an die im Jahr 2006 durchgeführte Besichtigung und dem Ausbleiben eines zeitnahen Vertragsschlusses mit Frau F aufdrängen musste, dass weitere Maßnahmen für eine erfolgreiche Vermietung des Objekts erforderlich waren. Der Kläger hat in der mündlichen Verhandlung vom 26.6.2013 zwar vorgetragen, dass er das Objekt ab dem Jahr 2006 auch mit weiteren potentiellen Interessenten besichtigt habe. Unabhängig davon, dass der Kläger sich hiermit in Widerspruch zu seinem bisherigen Sachvortrag in der Klageschrift vom 16.4.2012 und im Erörterungstermin vom 11.4.2013 setzt – dort wies er ausdrücklich darauf hin, dass mit Rücksicht auf Frau F in der Folgezeit ab 2006 gerade keine weiteren Vermietungsbemühungen bzw. Besichtigungen stattfanden –, fehlt es insoweit an einem Nachweis. Der Kläger führte in diesem Zusammenhang selbst aus, dass er insoweit keine Nachweise erbringen könne, da er sich weder an die Namen der potentiellen Interessenten noch an die Daten der Besichtigung erinnere. Da den Kläger die Feststellungslast für die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit seiner Vermietungsbemühungen trifft, gehen verbleibende Ungewissheiten zu seinen Lasten.

30

31

Das Grundstück in D, E-Straße ..., ist zwar vermietet. Die Mieter zahlen jedoch seit dem Jahr 2003 keine Miete mehr. Unabhängig davon, dass einer Neuvermietung bereits nach dem Sachvortrag des Klägers ohnehin die erhebliche Renovierungsbedürftigkeit des Objekts entgegenstand, hat der Kläger auch keine ernsthaften Bemühungen unternommen, um die ausstehenden Mieten einzutreiben oder durch eine Neuvermietung Einnahmen zu erzielen. Zwar wurden die ausstehenden Mietforderungen gerichtlich

geltend gemacht. Der Kläger hat die erstrittenen Titel jedoch weder gegen die Mieter durchgesetzt noch hat er von seinem Recht Gebrauch gemacht, das Mietverhältnis wegen des Zahlungsverzugs zu kündigen, um den Gesamtzustand mit Blick auf die Einnahmesituation zu verbessern. Er hat die Forderungen nach seinen Angaben lediglich wegen der ansonsten eintretenden Verjährung eingeklagt. Die bloße gerichtliche Geltendmachung ausstehender Mietforderungen, um den Eintritt der Verjährung zu verhindern, reicht ohne weitere, auf die tatsächliche Durchsetzung dieser Forderungen oder die Änderung des Gesamtzustandes gerichtete Maßnahmen nicht zur Bejahung der Einkunftserzielungsabsicht aus. Es ist nicht erkennbar, dass sich der Kläger im Streitjahr 2009 – zu diesem Zeitpunkt waren die Mieten bereits für sechs Jahre rückständig – weiterhin ernsthaft und nachhaltig um eine Vermietung bzw. um die Erzielung von Einnahmen aus der Vermietung des Objekts bemühte. Nach Auffassung des Senats hätte der Kläger bereits weit vor dem Jahr 2009 geeignete Maßnahmen ergreifen müssen, anhand derer sich eine fortbestehende Vermietungs- bzw. Einkunftserzielungsabsicht hätte feststellen lassen können. Insbesondere war bereits vor Beginn des Streitjahres nicht ersichtlich, wie der Kläger aus der Vermietung des Objekts jemals Einnahmen hätte erzielen können, wenn er an der bestehenden Situation – Nichtbeitreiben der ausstehenden Mieten, keine anderweitigen Vermietungsbemühungen und nicht absehbare Renovierung des Objekts zur Herstellung der Marktfähigkeit – nichts ändert. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Hinweis des Klägers, wonach er bislang mit Blick auf die fehlende Neuvermietungsfähigkeit der Immobilie von einer Räumungsklage abgesehen habe, um einem bei einem Leerstand zu befürchtenden Vandalismus vorzubeugen. Dieser Umstand macht sogar vielmehr das Fehlen einer Einkunftserzielungsabsicht deutlich, zumal der Kläger auf diese Weise die im Ergebnis unentgeltliche Weiternutzung des Objekts durch den Mieter aus anderen, steuerlich unbeachtlichen Gründen hinnimmt. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die Anforderungen an die Intensität steuerlich relevanter Vermietungsbemühungen umso höher sind, je schwieriger sich die Vermietung eines Objekts in Anbetracht seines Zustandes und seiner Lage darstellt (vgl. FG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 24.2.2010 2 K 894/05, EFG 2011, 974 m.w.N.). Das gilt auch für den Fall einer vermieteten Immobilie, bei der über Jahre hinweg wegen ausbleibender Mietzahlungen keine Einnahmen erzielt werden.

4. 33

Die Kostenentscheidung beruht auf § 135 Abs. 1 FGO. Die Beigeladene trägt keine Kosten, da sie keine Anträge gestellt hat, vgl. § 135 Abs. 3 FGO. 34