

---

**Datum:** 22.01.2014  
**Gericht:** Finanzgericht Münster  
**Spruchkörper:** 10. Senat  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 10 K 2160/11 E  
**ECLI:** ECLI:DE:FGMS:2014:0122.10K2160.11E.00

---

**Sachgebiet:** Finanz- und Abgaberecht

---

**Tenor:**

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens.

Die Revision wird nicht zugelassen.

---

**Tatbestand**

1

Die Beteiligten streiten um Vermietungsverluste aus den Wohnungen im Objekt W-str. ... in F. Streitjahre sind 2006 und 2007.

2

Das Haus W-str. ... in F wurde ca. 1900 errichtet. Die Kläger erwarben es 1989 und veräußerten es 2010. Die Anschaffungskosten finanzierten sie vollumfänglich fremd. Insbesondere aus den Schuldzinsen resultierten negative Einkünfte, die sich in den Jahren 1996 bis 2005 auf rund 300.000 € beliefen.

3

Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit einem Erdgeschoss und drei Obergeschossen sowie einem Dachgeschoss. Das Erdgeschoss mit zwei Einheiten von jeweils 60,76 m<sup>2</sup> bzw. 43,86 m<sup>2</sup> ist für eine gewerbliche Nutzung (Schankwirtschaft beziehungsweise Laden) vorgesehen und war jedenfalls für eine gewisse Zeitspanne in den Streitjahren an die Mieter C bzw. Q vermietet bzw. verpachtet. Von den beiden Wohnungen im ersten Obergeschoss war in den Streitjahren die linke Wohnung (62,34 m<sup>2</sup>) seit 2001 an die Familie P vermietet; die rechte Wohnung (54,69 m<sup>2</sup>) stand seit dem Jahr 2003 leer. Die linke Wohnung im zweiten Obergeschoss (62,34 m<sup>2</sup>) stand ebenfalls seit dem Jahr 2003 leer; die rechte Wohnung (54,69 m<sup>2</sup>) war seit 1996 von der Familie V bewohnt. Die beiden Wohnungen im dritten Obergeschoss (55 m<sup>2</sup> bzw. 53,37 m<sup>2</sup>) standen seit 2003 leer. Das Dachgeschoss, das eine

4

Fläche von 10 bis 20 qm hat, war durch den Mieter N bis August 2006 bewohnt.

Bezüglich der von der Familie P bewohnten Wohnung entschied das AG T mit Urteil v. 15.9.2004 (... C 11111/03), dass wegen des Wohnungszustands der Grundmietzins nicht geschuldet wurde und eine Minderung auf 0 € angemessen sei. Mit Urteil vom 9.2.2005 (Az. ... C 22222/04) verurteilte das AG T die Mieter P zur Entrichtung von Nebenkostenvorauszahlungen für Januar bis November 2004. 5

Mit Urteil vom 27.6.2007 (... C 33333/07) wies das AG T die Klage der hiesigen Kläger gegen den Mieter V auf Zahlung von Nebenkosten ab mit der Begründung, die Wohnung sei unstreitig massiv verschimmelt und als unbewohnbar anzusehen. Bereits am 23.5.2006 hatte der Hausverwalter, Herr Rechtsanwalt E, dem Kläger mitgeteilt, dass bezüglich der Wohnung V dringender Handlungsbedarf zur Absicherung bestehe, weil beim Balkon starke Putzabbrüche zu verzeichnen seien. 6

Ausweislich einer durch die hiesigen Prozessbevollmächtigten des Klägers als Steuerberater im Veranlagungsverfahren eingereichten Aufstellung zahlten die Mieter P, V und N im Jahr 2006 keine Miete, sondern nur Nebenkosten. Diese Aufstellung war am 20.2.2008 Gegenstand eines Telefonats zwischen dem beklagten Finanzamt und dem Büro des Klägervertreters. 7

Die Kläger beauftragten im Jahr 2007 den Makler R mit dem Verkauf der Immobilie. Hierzu tragen sie vor, der Maklerauftrag habe auch die Vermietung umfasst und haben eine dementsprechende Bestätigung des Maklers beigebracht. Über den Makler entstand im Jahr 2007 ein Kontakt zum „M e.V.“ (nachfolgend: „M“), mit dem über den Abschluss eines Mietvertrags für das streitgegenständliche Objekt verhandelt wurde. Es lagen bereits Vertragsentwürfe vor. Die Verhandlungen scheiterten, weil die M sich nicht für länger als fünf Jahre binden wollte. 8

Im April 2007 erstellten die Architekten O und S (OS Architekten) eine Kostenschätzung für "Umbau und Renovierung" des Objekts, die Gesamtkosten von 222.000 € brutto ausweist. 9

Mit Datum vom 9.5.2007 kündigten die Kläger den Familien V und P wegen Verzug mit der Mietzahlung von mehr als zwei Monatsmieten fristlos. Hiergegen wandten sich die Mieter und blieben wohnen. 10

In der Einkommensteuererklärung 2006 erklärten die Kläger bezüglich des streitgegenständlichen Objekts Mieteinnahmen i.H.v. 7.582 €. Dem standen Werbungskosten i.H.v. 31.718 € gegenüber. Insgesamt ergab sich ein Verlust von 24.136 €. 11

Für das Jahr 2007 erklärten sie diesbezüglich Einnahmen i.H.v. 6.601 € und Werbungskosten i. H. v. 27.903 €. Insgesamt ergab sich ein Verlust von 21.302 €. 12

Im nach § 164 Abs. 2 der Abgabenordnung geänderten Einkommensteuerbescheid 2006 vom 29.5.2008 setzte der Beklagte die Einkünfte aus dem streitgegenständlichen Objekt mit 1.096 € an. Zur Begründung führte er aus, die Werbungskosten seien mit 10 % und die Mieteinnahmen mit 4.268 € (Vermietung Erdgeschoss rechts) berücksichtigt, da nur insoweit eine Vermietungsabsicht erkennbar sei. Soweit ein Leerstand der Wohnungen bzw. des Ladenlokals gegeben sei, sei kein geeigneter Nachweis als Beleg für die Vermietungsabsicht vorgelegt worden. Bezüglich der Wohnungen, die vermietet seien, aber bei denen keine Miete vereinnahmt werde, weil die Mieter gerichtlich bestätigt die Miete auf null Euro kürzen konnten, seien bis dato keine Maßnahmen unternommen worden, diesem Zustand 13

abzuhelfen. Da die für eine entgeltliche Vermietung notwendigen Maßnahmen zur Sanierung des Objekts bis dato nicht ergriffen worden seien, könne insoweit eine Vermietungsabsicht nicht erkannt werden.

Im Einkommensteuerbescheid 2007 vom 11.3.2009 berücksichtigte der Beklagte Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus dem streitgegenständlichen Objekt i. H. v. 1.477 €. Dabei ging er von Einnahmen i. H. v. 4.268 € wie im Vorjahr aus, abzüglich 10 % der geltend gemachten Werbungskosten. Zur Begründung bezog er sich auf ein Schreiben vom 26.1.2009 sowie auf das Rechtsbehelfsverfahren zum Einspruch gegen den Einkommensteuerbescheid 2006. 14

Gegen diese Einkommensteuerbescheide legten die Kläger Einspruch ein. In der Einspruchsentscheidung vom 24.5.2011 erkannte der Beklagte weitere Werbungskosten aus dem streitgegenständlichen Objekt an mit der Folge, dass sich die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung insoweit für das Jahr 2006 auf ./ 4.563,18 € und für das Jahr 2007 auf ./ 4101,91 € beliefen. Zur Begründung führte der Beklagte aus, Aufwendungen, die das gewerblich genutzte Erdgeschoss betreffen, würden als Werbungskosten berücksichtigt. Im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche von 447 m<sup>2</sup> entspreche das Erdgeschoss 23,5 %. Die verbrauchsabhängigen Aufwendungen wie Strom, Wasser und Heizkosten seien den bewohnten Wohnungen zugerechnet worden. Im Übrigen berücksichtigte er die Werbungskosten lediglich zu einem Anteil von 23,5 % und zog die von den Mietern gezahlten Nebenkosten i. H. v. 3.113 € im Jahr 2006 und 2.334 € im Jahr 2007 von den Werbungskosten ab. Eine Vermietungsabsicht sei nicht bereits dadurch nachgewiesen, dass das Amtsgericht T den Mietern eine Mietminderung auf null Euro zugestanden habe. Die Kläger hätten seit dem Jahr 2003 stetig sinkende Mieteinnahmen erklärt. Die Untätigkeit der Kläger und die Inkaufnahme des Leerstandes spreche dafür, dass sie ihre Vermietungsabsicht aufgegeben hätten. Insbesondere seien keine Nachweise vorgelegt worden, dass zumindest die leer stehenden Wohnungen in den Streitjahren zur Vermietung angeboten worden seien. Das Inserat des Maklers R bei K (=Internetplattform für Immobilien) beziehe sich nur auf Kaufinteressenten. Die die Anzeigen beim Wochenkurier im Jahr 2008 hätten sich lediglich auf das Ladenlokal und die Gaststätte im Erdgeschoss bezogen. 15

Mit der hiergegen erhobenen Klage machen die Kläger geltend, dass der teilweise Leerstand des Objekts erst im Veranlagungszeitraum 2003 begonnen habe. Bei Anschaffung sei ein schlüssiges Betriebskonzept auf der Grundlage einer auf 50 Jahre angelegten Totalüberschussprognose vorhanden gewesen. Ab 2010 sollten Überschüsse erzielt werden, da zu dieser Zeit die Darlehen durch eine angesparte Lebensversicherung abgelöst werden sollten. Noch im Jahr 1998 sei die Heizungsanlage erneuert und erweitert worden. 16

Für das Weiterbestehen der Vermietungsabsicht spreche, dass in 2006 1.282,93 € und in 2007 1.078,93 € für Hausverwaltertätigkeiten gezahlt worden seien. Der Hausverwaltervertrag mit Herrn E sei zum April 2009 vom Kläger gekündigt worden, weil er mit dessen Tätigkeit auch aufgrund der Vermietungssituation nicht zufrieden gewesen sei. Der Kläger habe sich darauf verlassen, dass der Hausverwalter seinen vertraglichen Verpflichtungen, d.h. auch der sachgemäßen Vermietung des Objekts, nachkomme. 17

Die Familie V habe noch bis April 2006 Miete gezahlt. Im Mai 2006 habe der Mieter mitgeteilt, er zahle ab sofort keine Miete, bis das Objekt in einen ordnungsgemäßen Zustand versetzt worden sei. Daraufhin seien die Mängel fachmännisch beseitigt worden. Da trotzdem keine Mietzahlungen mehr geleistet worden seien, sei im Mai 2007 fristlos gekündigt worden. Auf eine Räumungsklage habe man verzichtet, weil diese vor Sanierung des Objekts keine Erfolgsaussichten gehabt habe. Man habe sich dann auf die notwendigen 18

Renovierungsarbeiten gemäß dem Gutachten der OS Architekten bzw. den Umbau im Zusammenhang mit der M konzentriert.

Im Mai 2006 seien auch in der Wohnung P Renovierungsarbeiten durchgeführt worden. Die fristlose Kündigung im Mai 2007 habe mangels Erfolgsaussichten nicht in eine Räumungsklage gemündet, weil kein Grund für eine fristlose Kündigung vorgelegen habe. 19

Die Miete für die Wohnung N sei bis August 2006 immer regelmäßig gezahlt worden. In dem Abnahmeprotokoll bei Auszug sei nicht von Baumängeln oder Mietrückständen die Rede gewesen. Auch die Nebenkostenabrechnung vom 28.9.2007 sei ordnungsgemäß bezahlt worden. Der Mieter habe aus Altersgründen in ein Seniorenheim umziehen müssen. 20

Die unbewohnten Wohnungen hätten sich in einem bezugsfertigen Zustand befunden. Geplant gewesen sei, dass insbesondere die Familie P in eine dieser Wohnungen hätte umziehen sollen. Ihre Wohnung hätte anschließend renoviert werden sollen. Das hätte sie aber nicht gewollt, weil es dann für sie faktisch zu einer Mietpreiserhöhung gekommen wäre. 21

Vorhandene Mietinteressenten hätten teilweise keine ausreichende Bonität nachweisen können, teilweise hätten sie sich auf Grund des Umfelds gegen die Wohnungen entschieden. Die Familien P bzw. V hätten das Haus vermüllt und auf dem Grundstück Gerümpel abgestellt. 22

Der Entschluss, das Objekt zu verkaufen, sei erst gefasst worden, nachdem eine langfristige und insbesondere vollständige Vermietung nicht mehr möglich gewesen sei. Die Vermittlungsversuche des Maklers R seien nicht auf einen bestimmten Interessentenkreis beschränkt gewesen. Es sei lediglich darauf angekommen, solvente Mieter für das Objekt zu finden. Sie, die Kläger, hätten die leer stehenden Wohnungen bzw. die Wohnungen, die zu einer Miete von null Euro vermietet worden seien, in erster Linie einnahmewirksam vermieten wollen und sich nur aus finanzieller Not parallel um einen Verkauf bemüht. 23

Auf den Leerstand und die Renovierungsbedürftigkeit des Objekts hätten sie durch bauliche Umgestaltungen reagieren wollen. Die von den OS Architekten geschätzten Gesamtkosten von ca. 222.000 € brutto hätten sie nicht aufbringen können. Sie hätten sich entschlossen, zunächst solvente Mieter zu finden, bevor sie mit einer Sanierung beginnen wollten. Überdies wäre eine Sanierung nur bei vollständigen Leerstand und über einen Zeitraum von mehreren Jahren möglich gewesen. Das hätte zur Folge gehabt, dass zwischenzeitlich gar keine Einnahmen mehr aus dem Objekt hätten erzielt werden können, was angesichts der laufenden Darlehensverbindlichkeiten zu einer noch größeren Unterdeckung geführt hätte. Außerdem seien zivilrechtliche Schwierigkeiten zu erwarten gewesen, denn es sei nicht damit zu rechnen gewesen, dass die kostenlos wohnenden Mieter ihre Wohnungen kampflos aufgeben würden. 24

Die schlechte Vermietungssituation sei eine Lage, in die sie, die Kläger, unverschuldet hineingeraten seien und die letztlich auf der negativen Entwicklung des Wohnungsmarktes in F beruhe. Gerade in F bestehe ein erhöhtes Mietausfallrisiko. Das Objekt sei schlecht gelegen. In seiner Umgebung hätten viele Wohnungen leer gestanden. 25

Der Kläger habe sich dagegen entschieden, den unterschriftsreifen Vertrag mit der M, der Ende 2007 vorgelegen habe, zu unterzeichnen. Die Umbaukosten, die er mit ca. 200.000 € beziffert, seien ihm angesichts der Gefahr, in fünf Jahren erneut umbauen zu müssen, zu hoch erschienen. 26

Die Kläger beantragen,	
den Einkommensteuerbescheid für 2006 vom 29.5.2008 und den Einkommensteuerbescheid für 2007 vom 11.3.2009, jeweils in der Fassung der Einspruchsentscheidung vom 24.5.2011, dahingehend zu ändern, dass betreffend das Objekt W-str. ... für 2006 Verluste i. H. v. ./.	28
24.136 Euro und für 2007 Verluste i. H. v. ./.	21.302 € angesetzt werden,
hilfsweise, die Revision zuzulassen.	29
Der Beklagte beantragt,	30
die Klage abzuweisen.	31
Der Beklagte nimmt Bezug auf die Einspruchsentscheidung und trägt ergänzend vor, dass angesichts der im Streitfall gegebenen Umstände besondere Maßnahmen des Vermieters erforderlich gewesen seien, um eine Wohnung für potenzielle Mieter attraktiv zu gestalten. Diese seien unterblieben. Das Warten auf geeignete Mieter, um dann entsprechende Renovierungsmaßnahmen zu ergreifen, reiche nicht aus.	32
Darüber hinaus weist der Beklagte darauf hin, dass der im Internet durch den Makler R geschalteten Anzeige nur ein angestrebter Verkauf zu entnehmen sei. Das Mietinteresse der M müsse sich gelegentlich des Verkaufsangebotes der Kläger entwickelt haben. Insofern seien die Mietverhandlungen, zumal mit nur einem Interessenten, nicht intensiven Vermietungsbemühungen der Kläger entsprungen.	33
Das fehlende Vermietungsinteresse der Kläger zeige sich auch darin, dass die Kläger einen sicherlich zuverlässigen Mieter wie die M, die sich an den Umbaukosten habe beteiligen wollen, nicht akzeptiert hätten.	34
Der Beklagte trägt weiter vor, das Haus habe sich bereits spätestens 2004 in einem Zustand befunden, der eine Mietminderung auf null Euro gerechtfertigt habe, also der Unbewohnbarkeit entsprochen habe. Es habe dringender Handlungsbedarf bestanden. Der Kostenschätzung der OS Architekten könne nicht entnommen werden, ob die avisierten Maßnahmen möglicherweise nur der Wertsteigerung im Hinblick auf einen späteren Verkauf gedient haben könnten.	35
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze, die Gerichtsakte sowie die Verfahrensakten Bezug genommen.	36
<b>Entscheidungsgründe</b>	37
1. Die Klage ist unbegründet.	38
Der Einkommensteuerbescheid 2006 vom 29.5.2008 und der Einkommensteuerbescheid 2007 vom 11.3.2009, jeweils in der Fassung der Einspruchsentscheidung vom 24.5.2011, sind rechtmäßig und verletzen die Kläger nicht in ihren Rechten, § 100 Abs. 1 S. 1 der Finanzgerichtsordnung (FGO). Zu Recht hat der Beklagte keine höheren Verluste aus der Vermietung der Wohneinheiten in dem Objekt W-str. ... in F angesetzt.	39
a. Nach § 9 Abs. 1 S. 1 des Einkommensteuergesetzes (EStG) sind Werbungskosten Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung von Einnahmen. Sie sind gemäß § 9 Abs. 1 S. 2 EStG bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung abzuziehen, wenn sie durch sie veranlasst sind.	40

Fallen Aufwendungen mit der beabsichtigten Vermietung eines Wohngrundstücks 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. Die Berücksichtigung von Aufwand als (vorab entstandene) Werbungskosten bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung setzt voraus, dass der Steuerpflichtige sich endgültig entschlossen hat, aus dem Objekt durch Vermieten Einkünfte nach § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG zu erzielen und diese Entscheidung später nicht aufgegeben hat. 41

Aufwendungen für eine Wohnung, die nach vorheriger (auf Dauer angelegter) Vermietung leersteht, sind auch während der Zeit des Leerstands als Werbungskosten abziehbar, solange der Steuerpflichtige den ursprünglichen Entschluss zur Einkünfteerzielung im Zusammenhang mit dem Leerstand der Wohnung nicht endgültig aufgegeben hat (BFH v. 12.6.2013, IX R 38/12, BStBl. II 2013, 1013 m.w.N.). 42

Die Einzelfallumstände, aus denen sich der endgültige Entschluss zu vermieten ergibt, sind in erster Linie ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühungen des Steuerpflichtigen (BFH v. 11.12.2012, IX R 14/12, BFHE 239, 453, BStBl II 2013, 279, m.w.N.). Für die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit von Vermietungsbemühungen als Voraussetzung einer (fort-)bestehenden Einkünfteerzielungsabsicht, deren Feststellung und Würdigung im Wesentlichen dem FG als Tatsacheninstanz obliegt, trägt der Steuerpflichtige die Feststellungslast (BFH v. 9.7.2002 IX R 47/99, BFHE 199, 417, BStBl II 2003, 580). Das FG entscheidet nach seiner freien, aus dem Gesamtergebnis des Verfahrens gewonnenen Überzeugung, ob im Einzelfall eine Einkünfteerzielungsabsicht vorliegt; es ist bei seiner tatrichterlichen Würdigung nicht an starre Regeln für das Gewicht einzelner Umstände gebunden (vgl. BFH v. 14.7.2004, IX R 56/01, BFH/NV 2005, 37 und BFH v. 9.7.2013, IX R 21/12, BFH/NV 2013, 1778 m.w.N.). 43

b. Nach diesen Grundsätzen hatten die Kläger in den Jahren 2006 und 2007 nicht die Absicht, aus den Wohnungen im Objekt W-str. ... in F Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu erzielen. 44

aa. Die Absicht, die Wohnungen zu vermieten und daraus Überschüsse erzielen, hatten die Kläger spätestens im Jahr 2006 vollständig aufgegeben. Die unbewohnten Wohnungen standen schon seit dem Jahr 2003 leer, ohne dass die Kläger selbst bzw. durch die Hausverwaltung Bemühungen unternommen hätten, hierfür neue Mieter zu finden. Derartige Bemühungen sind weder substantiiert vorgetragen noch sonst erkennbar. Angesichts des wegen Feuchtigkeit und Schimmelbefalls desolaten Zustands der Wohnungen P und V, der zumindest ab dem Jahr 2004 für die Wohnung P durch das Urteil des AG T vom 15.9.2004 (... C 11111/03) bestätigt wurde, und für die Wohnung V nach dem Urteil des AG T vom 27.6.2007 (... C 33333/07) und entsprechendem Schriftverkehr der Mieter mit den Klägern - insbesondere das Schreiben des Rechtsanwalt U vom 8.5.2006, in dem eine feuchtigkeitsbedingte massive Schimmelpilzbildung beanstandet wird - bereits für das Jahr 2006 für die Wohnung V nahelegt, hat der erkennende Senat erhebliche Zweifel, ob sich die leer stehenden Wohnungen im Jahr 2006 überhaupt in einem bewohnbaren Zustand befanden. Bautechnisch ist es nicht denkbar, dass die massive Feuchtigkeit in den Wänden, die auf Fassadenschäden zurückging, nur die linke Wohnung im ersten Obergeschoss und die rechte Wohnung im zweiten Obergeschoss betroffen haben kann, nicht aber auch die jeweils darüber bzw. darunter liegenden Wohnungen. Im Übrigen ist aus der im Veranlagungsverfahren eingereichten, von der Hausverwaltung stammenden Aufstellung zu 45

den Mieteinnahmen 2006 ersichtlich, dass für sämtliche vermieteten Wohnungen keine Grundmiete gezahlt wurde. Auch insofern liegt die Schlussfolgerung nahe, dass sich alle Wohnungen in einem derart schlechten Zustand befanden, dass sie unbewohnbar waren. Dem Vortrag der Kläger, die Familie V habe bis April 2006 und Herr N bis August 2006 Miete gezahlt, vermag der Senat nicht zu folgen. Die im Klageverfahren eingereichte handschriftliche Aufstellung bezieht sich nur auf das Jahr 2007. Im Veranlagungsverfahren haben die Kläger eine detaillierte Aufstellung der Mieteinnahmen 2006 eingereicht, die von der Hausverwaltung E stammt und nach den einzelnen Mietern, Grundmiete und Nebenkosten differenziert, und über die ausweislich des Telefonvermerks vom 20.2.2008 auch mit dem Kläger persönlich gesprochen wurde. Der Kläger hat sich in diesem Telefonat dahingehend geäußert, dass das Haus so herunter gekommen sei, dass es besser wäre, es sei bewohnt, damit der Verfall bei einem Leerstand nicht schlimmer würde, auch wenn keine Miete eingenommen werde. Der Vortrag der Kläger, sie hätten die Wohnungen P und V fachmännisch renoviert, steht hierzu im Widerspruch und ist durch nichts belegt. Die vorgelegten Rechnung von A Hausmeisterdienste vom 29.5.2006, die sich auf 168,30 € bzw. 271,21 € belaufen, beziehen sich zwar auch auf die Ausbesserung von Tapeten bzw. Wänden, nicht jedoch auf eine wegen des Schimmels in allen Räumen notwendige grundlegende Sanierung. Der im Klageverfahren vorgelegte Schriftwechsel hinsichtlich des Mieters N betrifft nicht das Thema Mietzahlungen, sondern Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für 2006 sowie die Wohnungsabnahme bei Auszug.

bb. Da die Vermietungsabsicht spätestens im Jahr 2006 definitiv aufgegeben war, bestand für das Jahr 2007 keine Vermutung mehr für das Vorliegen einer Vermietungsabsicht. Der Senat konnte auch nicht mit der erforderlichen Gewissheit feststellen, dass die Kläger eine Überschusserzielungsabsicht neu gefasst hätten. Da die Kläger die Feststellungslast tragen, gehen verbleibende Zweifel zu ihren Lasten. 46

Zwar haben die Kläger eine Kostenschätzung durch die OS Architekten durchführen lassen und sind durch Vermittlung des von ihnen eingeschalteten Maklers R in Verhandlungen mit der M über eine Vermietung des Objekts getreten. Die Kostenschätzung lässt jedoch in keiner Weise erkennen, für welche baulichen Maßnahmen sie erstellt wurde. Auch die vom Makler am 7.3.2007 auf der Internetplattform K geschaltete Anzeige bezog sich nach ihrem klaren Wortlaut nur auf den Verkauf der Immobilie. Infolge dieser Anzeige kam es zu dem Kontakt mit der M. Es spricht daher viel dafür, dass die M nicht durch gezielte Bemühungen um eine Vermietung erreicht wurde, sondern nur bei Gelegenheit der Bemühungen um einen Verkauf des Objekts. Das Verhandeln mit der M über einen Mietvertrag für das ganze Objekt, auch vor dem Hintergrund, dass die eingeholte Kostenschätzung möglicherweise einen Anhaltspunkt für die Höhe des Investitionsbedarfs gegeben haben mag, reicht noch nicht aus, um ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühungen zu begründen, obwohl sich die Verhandlungen über mehrere Monate erstreckt haben mögen. 47

Angesichts der insgesamt schwierigen Vermietungssituation in F allgemein und speziell in der näheren Umgebung des streitgegenständlichen Objekts, dem mehrjährigen Leerstand der unbewohnten Wohnungen (seit 2003) und dem baulich insgesamt schlechten Zustand des Hauses, ergänzt um den durch Müll und Gerümpel wenig ansprechenden Eindruck, den das Objekt machte, wären intensivere und weitergehende Maßnahmen auch in der Zeit nach dem Scheitern der Verhandlungen mit der M erforderlich gewesen, um von der Aufnahme ernsthafter und nachhaltiger Vermietungsbemühungen, die eine Überschusserzielungsabsicht im Sinne des § 21 EStG begründen könnten, ausgehen zu können. Die Wohnungen wurden lediglich im Jahr 2007 durch den Makler vermarktet; nachdem dadurch keine Vermietung zustande kam, wurden danach keine weiteren 48

Maßnahmen ergriffen, um die Wohnungen zu vermieten. Sämtliche in 2008 geschalteten Anzeigen betreffen nur das gewerblich genutzte Erdgeschoss. Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen, die die Feuchtigkeitsschäden und das Schimmelproblem endgültig abstellen sollten, wurden nicht ergriffen. Müll und Gerümpel wurden weder entfernt, noch wurden die verursachenden Mieter zur Rechenschaft gezogen, beispielsweise durch Abmahnungen oder Kündigungen aus wichtigem Grund. Die Verhandlungen mit der M stellen sich bei einer Gesamtbetrachtung der Umstände als singuläre Maßnahme dar, der keine weiteren und nachhaltigen, auf eine Vermietung zielenden Aktivitäten folgten.

2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 135 Abs. 1 FGO. 49
3. Die Revision war nicht zuzulassen, da Zulassungsgründe gemäß § 115 Abs. 2 FGO nicht bestehen. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung, noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Bundesfinanzhofs. 50