



Finanzamt Kassel-Goethestraße, Postfach 10 12 29, 34012 Kassel

Herrn und Frau  
Gerhold Reitmeier  
Maria Elisabeth Reitmeier  
Brüder-Grimm-Str.43 A

34134 Kassel

Auskunft erteilt  
Frau Thürmer-Wippermann  
Steuernummer/Geschäftszeichen  
26 467 08068 - ASO

Zimmer      Telefon (Durchwahl)      Nebengebäude  
123            (05 61) 72 07-2250(vorm)  
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
14.12.2001

Datum  
22.10.2002

## Einspruchsentscheidung

In der Einspruchssache  
Gerhold und Maria-Elisabeth Reitmeier, Brüder-Grimm-Str.43 A, 34134 Kassel,

wegen

Einkommensteuer 2000

hat das Finanzamt am 16. 10. 02 entschieden:

Der Einspruch wird als unbegründet zurückgewiesen.

**Bitte geben Sie stets Steuernummer oder Geschäftszeichen an. Sie erleichtern damit sich und uns die Arbeit. Vielen Dank.**

Sprechzeiten:      montags, mittwochs, freitags von 08:00 - 12:00 Uhr und mittwochs von 14:00 - 18:00 Uhr oder nach Vereinbarung  
Gleitende Arbeitszeit: Anrufe bitte montags bis donnerstags von 08:30 - 12:00 Uhr und 13:30 - 15:30 Uhr, freitags von 08:30 - 12:00 Uhr  
Anschrift:            Goethestraße 43 · 34119 Kassel · Telefon (05 61) 72 07-0 · Telefax (05 61) 72 07-25 00  
Bankverbindungen: Kasseler Sparkasse, BLZ 520 503 53, Konto 20 802 · Landeskreditkasse Kassel, BLZ 520 500 00, Konto 4 091 300 006  
Landeszentralbank, BLZ 520 000 00, Konto 520 01 500

über Parkplatz · Goethestraße, Linie 7 · Goethestraße, Linie 25

## **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diese Entscheidung kann Klage erhoben werden. Die Klage ist bei dem Hessischen Finanzgericht in 34117 Kassel, Königstor 35, schriftlich einzureichen oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu erklären. Sie ist gegen das auf Seite 1 bezeichnete Finanzamt zu richten. Die Frist für die Erhebung der Klage beträgt einen Monat. Sie beginnt mit Ablauf des Tages, an dem Ihnen diese Einspruchsentscheidung bekannt gegeben worden ist. Bei Zusendung durch einfachen Brief oder Zustellung durch eingeschriebenen Brief gilt die Bekanntgabe mit dem dritten Tag nach Aufgabe zur Post als bewirkt, es sei denn, dass diese Einspruchsentscheidung zu einem späteren Zeitpunkt zugegangen ist. Bei Zustellung mit Postzustellungsurkunde oder gegen Empfangsbekanntnis ist Tag der Bekanntgabe der Tag der Zustellung. Im Falle der Ersatzzustellung durch Niederlegung ist bereits der Tag der Niederlegung der Tag der Zustellung. Die Frist für die Erhebung der Klage gilt als gewahrt, wenn die Klage bei dem auf Seite 1 bezeichneten Finanzamt innerhalb der Frist angebracht oder zur Niederschrift gegeben wird.

Die Klage muss den Kläger, den Beklagten, den Gegenstand des Klagebegehrens, den angefochtenen Verwaltungsakt und die Einspruchsentscheidung bezeichnen. Sie soll einen bestimmten Antrag enthalten und die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel angeben. Die Klageschrift soll in zweifacher Ausfertigung eingereicht werden. Ihr sollen die Urschrift oder eine Abschrift des angefochtenen Verwaltungsaktes und der Einspruchsentscheidung beigelegt werden.

## Gründe:

Die Einspruchsführer ( Ef ) sind Eheleute, die im Kalenderjahr 2000 gemeinsam zur Einkommensteuer veranlagt wurden. 1

Der Ehemann (EM) erklärte für 2000 u.a. negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus einem in 34134 Kassel, Brüder-Grimm-Str. 43 belegenen Objekt. Es handelt sich hierbei um die Baulichkeiten eines ehemaligen Bauernhofes, bestehend aus einem Fachwerkwohnhaus, einem ehemaligen Stallgebäude (einschließlich Pferdestall) sowie einer Scheune. Die Größe des Grundstücks beträgt 1414 qm. Dieser vom EM am 15.08.1986 erworbene Grundbesitz wurde in 1987 zum Einzeldenkmal ernannt. 2

Der EM hat die Hofanlage in 1986 fremdvermietet übernommen. Der übernommene Mieter zog zum 01.02.1990 aus. Seither vermietet der EM die Kellerräume des Wohnhauses und des angrenzenden Stallgebäudes sowie des ehemaligen Pferdestalles. Ein Kellerraum im Wohnhaus nutzt der EM selbst. Sämtliche Kellerräume werden als Abstell- und Werkstatt Räume genutzt. Die Scheune wird ebenfalls als Abstellraum genutzt. Das Wohnhaus steht leer. 3

In den Jahren 1986 bis 1999 erzielte der EM einen Gesamtverlust aus dem Objekt i.H.v. 151513,-- DM. Nach Auszug des Mieters (01.02.1990) ist in den Jahren 1990 – 1999 jährlich ein durchschnittlicher Verlust i.H.v. rd. 11.860,-- DM angefallen. In der Einkommensteuererklärung für das Kalenderjahr 2000 erklärte der EM für das Objekt Mieteinnahmen i.H.v. 5040,-- DM und Werbungskosten i.H.v. 71384,-- DM. 4

Bei den Werbungskosten handelt es sich zum einen um Aufwendungen i.H.v. 46110,30 DM für die Verlegung einer Drainage an der rückwärtigen Seite der Hofanlage. Zum anderen hat der Ef Aufwendungen i.H.v. 12333,70 DM für den Abruch eines Bunkers geltend gemacht, der bei den Drainagearbeiten freigelegt worden war. Der Bunker schloß an das ehemalige Stallgebäude an. Die Drainage wurde nach Abriß des Bunkers auch um das Stallgebäude gelegt. Die Schuldzinsen betragen jährlich 8967,-- DM. 5

Der EM bewohnte mit seiner Familie bis April 2000 eine Mietwohnung in Kassel. Seit April 2000 bewohnen die Ef ein „ Modular-Home „ auf dem Grundstück in Kassel, Brüder-Grimm-Str. 43 a. Bei dem „ Modular-Home „ handelt es sich um ein 130 qm großes transportables Holzhaus. Das „ Modular-Home „ ist jeweils nur befristet für ein Jahr genehmigt worden. 6

Das Finanzamt berücksichtigte in dem am 07.12.2001 zur Post gegebenen Einkommensteuerbescheid 2000 mangels Einkünfterzielungsabsicht keine negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. 7

Die Einkommensteuerbescheide 1994, 1996, 1997 und 1998 ergingen gem. § 165 Abs. 1 Abgabenordnung ( AO ) teilweise vorläufig, weil die Einkünfterzielungsabsicht nicht abschließend beurteilt werden konnte. Der Einkommensteuerbescheid 1995 erging gem. § 164 Abs. 1 AO unter dem Vorbehalt der Nachprüfung. 8

Das Finanzamt nahm Akteneinsicht beim Amt für Denkmalschutz und besichtigte die gesamte Hofanlage sowie das „ Modular-Home „. 9

Gegen den Einkommensteuerbescheid 2000 haben die Ef mit Schreiben vom 14.12.2001 form- und fristgerecht Einspruch eingelegt. Sie begehren die Berücksichtigung des erklärten Verlustes aus Vermietung und Verpachtung. 10

Zur Begründung tragen die Ef vor, daß keine ausreichenden finanziellen öffentlichen Mittel vom Amt für Denkmalschutz in Aussicht gestellt würden, um die Hofanlage unter den Auflagen der Denkmalbehörde zu sanieren. Eine wirtschaftlich zumutbare Sanierung der Hofanlage sei somit nicht möglich. 11

Eine Vermietung der Kellerräume in dem Objekt sei überhaupt nur durch die notwendige Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen weiterhin möglich gewesen. Zur Trockenlegung der Kellerwände von Wohnhaus und des angrenzenden Stallgebäudes sei die Verlegung einer Drainage erforderlich gewesen, wofür die Aufwendungen gemacht worden seien.

In Bezug auf den fehlenden schriftlichen Mietvertrag, weisen die Ef darauf hin, daß eine Vermietung auch ohne schriftlichen Mietvertrag anzuerkennen sei und der mündliche Mietvertrag bisher mit dem Mieter problemlos gehandhabt wurde. Ebenso sind die Mietzahlungen in bar nicht unüblich und nicht zu beanstanden.

Weiterhin begehren die Ef die Anerkennung der nicht berücksichtigten Online-Kosten i.H.v. pauschal 240,- DM, die ausschließlich im Zusammenhang mit der Hofanlage angefallen seien als Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung zu berücksichtigen.

### **Der Einspruch ist zulässig, jedoch nicht begründet.**

Der Verlust aus Vermietung und Verpachtung ist in voller Höhe nicht einkommensteuer mindernd zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Einkommens sind nur solche positiven oder negativen Einkünfte anzusetzen, die unter die Einkünfte des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 7 Einkommensteuergesetz ( EStG ) fallen. Verluste, die unter keine solche Einkunftsart fallen, wirken sich nicht steuermindernd aus.

Werbungskosten sind nach § 9 Abs. 1 Satz 1 EStG Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen. Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sind dies grundsätzlich alle durch diese Einkunftsart veranlaßten Aufwendungen. Das sind diejenigen Aufwendungen, bei denen objektiv ein Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung besteht und die subjektiv zur Förderung der Nutzungsüberlassung gemacht werden.

Dabei sind die Aufwendungen nur dann als Werbungskosten abziehbar, wenn der Entschluß zur Einnahmeerzielung endgültig gefaßt ist. Denn die Absicht zur Einnahmeerzielung muß anhand objektiver Umstände feststellbar sein. Die Vermietung muß auf Dauer gesehen der Erzielung von Einnahmeüberschüssen dienen.

Fehlt es an dieser Voraussetzung, so fallen die wirtschaftlichen Ereignisse nicht unter eine Einkunftsart. Verluste, die durch ein solches unter keine Einkunftsart fallendes Verhalten entstehen, wirken sich nicht einkommensteuer mindernd aus.

Die Ef erklärten wiederholt gegenüber dem Finanzamt und dem Amt für Denkmalschutz, daß bei Kauf des Objektes in 1986 die Absicht bestand, die Hofanlage zu sanieren und als künftigen „ Familiensitz „ selbst zu nutzen. Dabei sollte das Wohnhaus saniert werden. Das angrenzende Stallgebäude sowie die Scheune sollten abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die Ef haben jedoch in 1991 erstmals und dann wieder in 2002 den Abriß der gesamten Hofanlage betrieben, um einen Neubau zu errichten. Einen entsprechenden Antrag stellte der Ef beim Amt für Bauordnung und Denkmalpflege im Januar 2002.

Seit dem Auszug der Mieter in 1990 bis heute, also in einem Zeitraum von 12 Jahren, haben die Ef keine ernstzunehmenden Maßnahmen zur Sanierung des Wohnhauses und der übrigen Hofanlage ergriffen. Die Verlegung der Drainage und den damit verbundenen Bunkerabriß am rückseitigen Teil der Hofanlage wurde vorgenommen, um die Ver- und Entsorgungsleitungen des „ Modular-Homes „ an das bisherige Wohngebäude anzuschließen. Der bisherige Straßenanschluß der Ver- und Entsorgungsleitungen der Hofanlage war nicht mehr nutzbar. Die erstellte Drainage könnte

auch bei Abriß des Wohngebäudes und des angrenzenden Stalles für einen geplanten Neubau Verwendung finden. 1

Seit dem Kauf des Objektes bestand die feste Absicht des Abrißes der Hofanlage. Zuerst sollte nur die Scheune und der Stall, später die gesamte Hofanlage abgerissen werden und mit einem Neubau zur Selbstnutzung ersetzt werden. Die Fremdvermietung der Kellerräume des Wohnhauses sowie des angrenzenden Stallgebäudes als Abstell- und Werkstatträume erfolgte nur, weil keine Abrißgenehmigung erteilt worden war. Die Fremdvermietung ist somit von untergeordneter Bedeutung. 2

Die Ef haben auch nicht mit der Sanierung auf eine Art und Weise begonnen, die auf eine Entscheidung zur Einnahmeerzielung schließen läßt. Die Art der Bewirtschaftung der letzten 12 Jahre läßt klar erkennen, daß das Objekt ausschließlich aus persönlichen Gründen unterhalten wird. Die Absicht der Ef auf Abriß und Eigennutzung der Hofanlage stand von Anfang an fest. Dabei stellt die Fremdvermietung eine unbedeutende Nutzung im Verhältnis zur Gesamtnutzung da, deren Hintergrund immer die Selbstnutzung der Hofanlage ist. 3

Die Tatsache, daß die Hofanlage 1987 zum Einzeldenkmal wurde, hätte erhebliche bauliche Folgen bei der angedachten Sanierung der Hofanlage. Danach würden die Sanierungsaufwendungen von den Ef zu vertretenen Finanzierungsrahmen erheblich übersteigen. 4

Der Umstand, daß die Ef keinerlei öffentliche Mittel in Anspruch genommen haben, läßt den Schluß zu, daß die Ef selbst von einer erkennbar unwirtschaftlichen Nutzung des Objekts ausgegangen sind. 5

Die höchstrichterliche Rechtsprechung geht von Liebhaberei bzw. fehlende Einkünfteerzielungsabsicht und damit von nicht anzuerkennenden Verlusten aus, wenn die erkennbar unwirtschaftliche Nutzung ohne einschneidende Änderung, die zu einer Gewinnerzielung führen könnten, fortgesetzt wird. 6

Dies ist gerade hier der Fall. Der Ef wollte durch die Nutzungsüberlassung gerade nicht auf Dauer positive Überschüsse erzielen, sondern die Kellerräume nur vorübergehend bis zur Selbstnutzung vermieten. Dem steht nicht entgegen, daß für die Beurteilung der Einkünfteerzielungsabsicht auf das positive Gesamtergebnis der voraussichtlichen Vermögensnutzung abzustellen ist. Denn erforderlich für die Prognoseentscheidung bezüglich der tatsächlichen Nutzungsdauer ist zunächst, daß überhaupt der endgültige Entschluß gefaßt worden ist, durch langfristige Vermietung einen Gesamtüberschuß der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen. An einem derartigen Entschluß fehlt es aber gerade deshalb, weil immer der Abriß der Hofanlage und dann mit einem Neubau die Selbstnutzung im Vordergrund steht. Auch ist nicht mit einem Totalgewinn zu rechnen, da die Schuldzinsen die Mieteinnahmen bei weitem übersteigen. 7

Im Auftrag



Tuchan