

## **Beschluss** vom 05. Januar 2015, IX B 126/14

### **Einkünfteerzielungsabsicht: Anforderungen an die Vermietungsbemühungen bei lang andauerndem Leerstand einer möblierten Wohnung**

BFH IX. Senat

EStG § 2 Abs 1 S 1 Nr 6, EStG § 9 Abs 1 S 1, EStG § 21 Abs 1 Nr 1, FGO § 115 Abs 2 Nr 1, FGO § 115 Abs 2 Nr 2, FGO § 115 Abs 2 Nr 3, FGO § 118 Abs 2, EStG VZ 2011

vorgehend Niedersächsisches Finanzgericht , 16. September 2014, Az: 9 K 81/13

### **Leitsätze**

NV: Zu den ernsthaften und nachhaltigen Vermietungsbemühungen als Voraussetzung einer (fort-)bestehenden Einkünfteerzielungsabsicht, deren Feststellung und Würdigung im Wesentlichen dem FG als Tatsacheninstanz obliegt, kann auch gehören, bei einem lang andauernden Leerstand einer möblierten Wohnung geeignetere Wege der Vermarktung zu suchen und die Wohnung unmöbliert zur Vermietung anzubieten .

### **Tenor**

Die Beschwerde des Klägers wegen Nichtzulassung der Revision gegen das Urteil des Niedersächsischen Finanzgerichts vom 17. September 2014 9 K 81/13 wird als unbegründet zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat der Kläger zu tragen.

### **Gründe**

- 1** Die Beschwerde hat keinen Erfolg.
- 2** Die vom Kläger und Beschwerdeführer (Kläger) vorgebrachten Zulassungsgründe liegen nicht vor. Die Revision ist weder wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache (§ 115 Abs. 2 Nr. 1 der Finanzgerichtsordnung --FGO--, dazu unter 1.) noch zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (§ 115 Abs. 2 Nr. 2 2. Alternative FGO, dazu unter 2.) oder wegen eines Verfahrensfehlers (§ 115 Abs. 2 Nr. 3 FGO, dazu unter 3.) zuzulassen.
- 3** 1. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung i.S. von § 115 Abs. 2 Nr. 1 FGO. Eine Rechtssache hat grundsätzliche Bedeutung, wenn die für die Beurteilung des Streitfalls maßgebliche Rechtsfrage das Interesse der Allgemeinheit an der einheitlichen Entwicklung und Handhabung des Rechts berührt. Die Rechtsfrage muss klärungsbedürftig und in dem angestrebten Revisionsverfahren klärungsfähig sein (Gräber/Ruban, Finanzgerichtsordnung, 7. Aufl., § 115 Rz 23, m.w.N.). Daran fehlt es hier. Die Frage, ob und wie von einem Steuerpflichtigen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung bei einem längerfristigen Leerstand einer Wohnung die Überschusserzielungsabsicht darzulegen ist, ist in der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) geklärt. Auch ist geklärt, dass der endgültige Entschluss zur Vermietung anhand objektiver Umstände vom Steuerpflichtigen darzulegen ist und dass zu den ernsthaften und nachhaltigen Vermietungsbemühungen auch gehören kann, bei fehlender Nachfrage durch Zugeständnisse bei der Ausgestaltung des Mietverhältnisses die Attraktivität des Objekts zu erhöhen (vgl. dazu BFH-Urteil vom 11. Dezember 2012 IX R 14/12, BFHE 239, 453, BStBl II 2013, 279, unter II.2.c).
- 4** 2. Der Zulassungsgrund der Erforderlichkeit einer Entscheidung des BFH zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (§ 115 Abs. 2 Nr. 2 2. Alternative FGO) liegt nicht vor. Denn eine Abweichung der jeweils tragenden Rechtssätze der angefochtenen Entscheidung des Niedersächsischen Finanzgerichts (FG) und der (vermeintlichen) Divergenzentscheidungen des FG Baden-Württemberg vom 16. Mai 2011 10 K 4499/08 (Entscheidungen der Finanzgerichte --EFG-- 2011, 2073), des FG München vom 25. Mai 2011 1 K 4079/09 (EFG

2012, 1058), des FG Köln vom 28. April 2009 8 K 1214/07 (EFG 2010, 786) und des FG Rheinland-Pfalz vom 14. April 2011 3 K 2202/08 (EFG 2012, 406) ist nicht gegeben. Vielmehr stellen sämtliche Entscheidungen hinsichtlich des Vorliegens der Vermietungsabsicht auf die ernsthaften und nachhaltigen Vermietungsbemühungen und damit objektive Umstände ab. Zudem hat auch die Entscheidung des FG München in EFG 2012, 1058 entscheidungserheblich darauf abgestellt, dass bei dauerhaftem Leerstand einer bislang ausschließlich möbliert angebotenen Wohnung für die Prüfung der der Überschusserzielungsabsicht auch der Umstand eine Rolle spielen kann, ob eine Vermietung im unmöbliertem Zustand in Erwägung gezogen wird.

- 5 3. Ein Verfahrensfehler liegt nicht vor. Soweit der Kläger Einwendungen gegen die Richtigkeit des im angefochtenen Urteil festgestellten Sachverhalts erhebt, können diese nicht als Verfahrensmängel im Rahmen einer Nichtzulassungsbeschwerde geltend gemacht werden, sondern nur mit dem Antrag auf Tatbestandsberichtigung gemäß § 108 FGO beim FG. Soweit der Kläger des Weiteren die Richtigkeit der Sitzungsniederschrift in Zweifel zieht, weil darin eine Zeugenaussage fehlerhaft protokolliert sei und falsche Angaben zu Zahl und Reichweite der geschalteten Immobilienanzeigen aufgenommen worden seien, hat er im Rahmen seiner Beschwerde nicht dargetan, weshalb von der Möglichkeit der Protokollberichtigung (§ 94 FGO i.V.m. § 164 der Zivilprozessordnung) kein Gebrauch gemacht worden ist (BFH-Beschluss vom 23. Oktober 2013 IX B 68/13, BFH/NV 2014, 174, m.w.N.). Im Übrigen wendet sich der Kläger mit seinem Vortrag zum Vorliegen eines Verfahrensmangels in erster Linie gegen die tatsächliche Würdigung und damit die inhaltliche Richtigkeit der Entscheidung des FG. Damit kann aber die Zulassung der Revision wegen eines Verfahrensfehlers nicht erreicht werden.
- 6 4. Von einer weiter gehenden Begründung wird gemäß § 116 Abs. 5 Satz 2 FGO abgesehen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 135 Abs. 2 FGO.

Quelle: [www.bundesfinanzhof.de](http://www.bundesfinanzhof.de)