

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin in der Beschwerdesache
Beschwerdeführer vertreten durch Steuerberaterin, gegen die Bescheide des
Finanzamt Deutschlandsberg Leibnitz Voitsberg vom 04. November 2013, betreffend
Einkommensteuer 2008 bis 2012 zu Recht erkannt:

**Die angefochtenen Bescheide werden wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhaltes im
Sinne der Beschwerdeverentscheidungen abgeändert:**

**Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Abgaben sind den jeweiligen
Beschwerdeverentscheidungen vom 9. September 2014 zu entnehmen und bilden
einen Bestandteil dieses Spruches.**

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-
Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer eines Hauses, das in der Zeit vom 8.5.2008 bis zum
8.10.2013 von Herrn A B bewohnt wurde.

Im Zuge einer abgabenbehördlichen Überprüfung der Jahre 2008 bis 2012 gab der
Bf. an, dass zwischen ihm und Herrn A B folgende mündliche Vereinbarung über die
Nutzung des Hauses getroffen wurde: Herr A B sollte an Stelle eines Mietentgeltes für die
Instandhaltung und Instandsetzung des Hauses sorgen. Das Finanzamt hat dafür eine
monatliche Nettomiete iHv 400 Euro sowie Betriebskosten von 200 Euro angesetzt, die
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung der Jahre 2008 bis 2012 errechnet (Abzug
einer AfA und Abzug von geschätzten Werbungskosten) und diese der Besteuerung
zugrunde gelegt.

In den dagegen eingebrachten Beschwerden wandte sich der Bf. gegen die errechnete
Höhe der Einkünfte: Herr A B habe tatsächlich so schlechte Arbeit geleistet, dass der Wert
seiner Arbeitsleistung maximal mit folgenden Beträgen anzusetzen sei: je 400 Euro in
den Jahren 2008 und 2009, Null Euro in den Folgejahren. Außer Rasenmähen habe er ab
2010 keinerlei Arbeiten getätigt. Erst ab 2013 sei es zu Mietzahlungen gekommen.

In den dazu ergangenen Beschwerdeentscheidungen vom 9.9.2014 wurde die Höhe der Miete „vor dem Hintergrund eines üblichen Mietverhältnisses zwischen Fremden unter Berücksichtigung der dem Sachverhalt zugrundeliegenden Recherchen“ neu berechnet indem eine monatliche Miete von 500 Euro angesetzt wurde und diverse Werbungskosten angesetzt wurden.

Dem Akt ist dazu zu entnehmen, dass der Mieter, Herr B am 28.8.2014 als Auskunftsperson befragt wurde. Herr B gab dabei an, dass er monatlich 500 Euro als Miete bar an den Bf. bezahlt habe. Zusätzlich wurden vierteljährlich Betriebskosten entrichtet: Der Bf. sei mit einem Erlagschein (mit Einzahlungsnachweis) gekommen und Herr B habe ihm den ausgewiesenen Betrag bar bezahlt. An die Höhe der Betriebskosten könne er sich nicht erinnern. Diese Angaben wurden laut Unterschrift auch von Frau D, seiner damaligen Lebensgefährtin und Nachmieterin bestätigt.

Im Vorlageantrag wiederholte der Bf. sein Vorbringen und ergänzte es hinsichtlich folgender Umstände: Im Jahr 2008 wurde mit Herrn B und seiner späteren Lebensgefährtin Frau C D ein mündlicher Mietvertrag abgeschlossen demzufolge Herr B die Betriebskosten selber trage und mit Mäh- und Reinigungsarbeiten das Haus in Schuss halten sollte. Eine Zeitlang habe diese Abrede funktioniert. Wegen immer größeren finanziellen Schwierigkeiten der beiden Mieter (Herr B sei Mindestrentner, Frau D habe Schuldenprobleme) sei das Haus stark vernachlässigt worden und verwahrlost. Auch die Betriebskosten seien nicht immer bezahlt worden. Dennoch habe der Bf. die Beiden aus Mitleid mit Herrn B im Haus wohnen lassen. 2012 machte sich Frau D selbständig. Sie wollte einen Teil des Hauses als Betriebsausgabe abschreiben. Daher sei eine neue Vereinbarung getroffen worden. Es wurde ein schriftlicher Mietvertrag erstellt und eine Miete von 400 Euro vereinbart. Doch die Miete sei nur sporadisch bezahlt worden. Der Bf. habe einen Rechtsanwalt eingeschalten und Frau D geklagt. (Exekutionsanträge für Mietzahlungen des Jahres 2013 wurden als Beilage übermittelt). Frau D habe daraufhin einen Racheakt gesetzt und falsche Sachen behauptet. Dass in den Jahren 2008-2012 kein Geld floss, sei aus allen Bankkonten von Herrn Bf. ersichtlich und wurde von Herrn B auch nicht bestritten. „Mit seiner Mindestpension wäre es auch nicht möglich gewesen. Auch Frau D nicht, aufgrund ihres fragwürdigen Charakters und ihrer Schulden.“

Auf die Bitte nach Stellungnahme zu den Aussagen von Herrn B erklärte der Bf: Der Mietvertrag sei ursprünglich schriftlich erstellt worden, danach weggeworfen und mündlich vereinbart worden. Miete sei keine bezahlt worden, nur Betriebskosten. Die angegebenen Arbeiten habe Herr B im Jahr 2008 tatsächlich ausgeführt. Zu der Behauptung, Herr B habe ihm monatlich 500 Euro in bar ausgehändigt, äußerte sich der Bf. nicht.

Rechtslage

§ 167 BAO (1) Tatsachen, die bei der Abgabenbehörde offenkundig sind, und solche, für deren Vorhandensein das Gesetz eine Vermutung aufstellt, bedürfen keines Beweises.

(2) Im übrigen hat die Abgabenbehörde unter sorgfältiger Berücksichtigung der Ergebnisse des Abgabenverfahrens nach freier Überzeugung zu beurteilen, ob eine Tatsache als erwiesen anzunehmen ist oder nicht.

Das BFG hat erwogen

Im Beschwerdefall ist unstrittig, dass der Bf. sein Haus in den Streitjahren an Herrn B vermietet hat. Streit besteht über die Höhe der Miete.

Auf der einen Seite erklärt der Bf, er habe überhaupt keine Mietzahlungen erhalten. Auf der anderen Seite gaben der Mieter und seine ehemalige Lebensgefährtin als Mitbewohnerin und Nachmieterin zu Protokoll, dass sie dem Bf. monatlich 500 Euro in bar ausgehändigt hätten.

Die Aussage der Mieter entspricht aus folgenden Gründen mit größter Wahrscheinlichkeit der Wahrheit:

Die Zahlung von 500 Euro Monatsmiete für ein 90 m² großes Haus ist nicht unüblich und wurde von zwei Personen übereinstimmend zu Protokoll gegeben. Naturgemäß ist der Beweis, dass eine Tatsache nicht vorliegt, schwierig. Der Bf. hat diesen Annahmen in seiner Beschwerde aber zunächst nur entgegnet, dass es sich um einem „Racheakt“ von Frau D handeln müsse. Konfrontiert mit den Aussagen von Herrn B hat der Bf. in der Vorhaltsbeantwortung vom 15.7.2015 zu den Aussagen überhaupt nicht Stellung genommen und die Aussagen damit nicht einmal ansatzweise entkräftet.

Für die Zahlung von 500 Euro Monatsmiete spricht auch die unbestrittene Tatsache, dass der Bf. und Frau D im Jahr 2013 einen Mietvertrag abgeschlossen haben, der Frau D zur Bezahlung einer monatlichen Miete (deren Höhe in anderen Verfahren strittig ist) verpflichtet. Damit wurde offenbar die bisher mündliche Vereinbarung schriftlich festgehalten. Der dafür vom Bf. ins Treffen geführte Grund, dass Frau D einen Teil des Hauses als Betriebsausgabe abschreiben wollte, ist nämlich keine plausible Begründung für eine neue Vereinbarung (warum sollte man 400 bis 600 Euro für etwas bezahlen, was man bisher unentgeltlich in Anspruch nehmen konnte?).

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Bf. in den Streitjahren monatlich 500 Euro Miete in bar erhalten hat sowie betragsmäßig nicht bezifferte Betriebskosten.

Zur Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind von den Einnahmen Werbungskosten abzuziehen. Der Bf. hat im gesamten bisherigen Verfahren keinerlei Werbungskosten geltend gemacht oder auch nur behauptet. Das Finanzamt hat in den Streitjahren 2008 bis 2012 dennoch eine jährliche AfA iHv 108 Euro (1,5% des Einheitswertes) und Kilometergeld iHv 453,60 Euro (für Fahrten zum Kassieren der Miete) berücksichtigt. Den Angaben des Mieters zufolge hat der Bf. auch folgende Kosten getragen, die vom Finanzamt in Abzug gebracht wurden:

2009: 500 Euro zur Sanierung der Außenfassade

2010: Tujen um 450 Euro

2011: Badezimmersanierung iHv 2.000 Euro

2012: Rauchfangkehrer: 1.000 Euro

Die übrigen Betriebskosten wirken sich auf das steuerliche Ergebnis nicht aus, weil sie zunächst vom Bf. bezahlt und diesem dann vom Mieter in voller Höhe ersetzt wurden.

Damit ergibt sich hinsichtlich der Einkünfte folgendes, der Beschwerde vorentscheidung entsprechendes Bild:

	2008	2009	2010	2011	2012
Einnahmen	4.000,-	6.000,-	6.000,-	6.000,-	6.000,-
AfA	-108,-	-108,-	-108,-	-108,-	-108,-
km Geld	-453,60	-453,60	-453,60	-453,60	-453,60
WK wie oben		-500,-	-450,-	-2.000,-	-1.000,-
Einkünfte	3.438,40	4.938,40	4.988,40	3.438,40	4.538,40

Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Graz, am 6. August 2015