

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Dr. R. in der Beschwerdesache Bf., über die Beschwerde vom 11.08.2017 gegen die Einkommensteuerbescheide der belangten Behörde Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln für die Jahre 2010 bis 2016 zu Recht erkannt:

- I. Die Einkommensteuerbescheide für die Jahre 2010 bis 2016 werden abgeändert.
Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der festgesetzten Abgaben sind den als Beilage angeschlossenen Berechnungsblättern zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.
- II. Die Einkommensteuerbescheide für die Jahre 2010 bis 2016 ergehen in der abgeänderten Fassung gemäß § 200 Abs. 1 BAO vorläufig.
- I II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Der Beschwerdeführer (Bf.) ist Eigentümer des aus einer Wohnung und Geschäftslokalen bestehenden Zinshauses A-Platz 2 in A-Stadt. Nach Angaben des Bf. zu dem Gebäude sind rund 300m² der Nutzfläche gewerblich vermietet. Die 70m²- Wohnung ist desolat, seit Jahren nicht mehr benutzt und unvermietet. Auch aufgrund von statischer Probleme wäre eine Wohnungsrevitalisierung nur unter sehr hohem Aufwand möglich.

Strittig ist die Einkunftsquelleneigenschaft des in Rede stehenden Gebäudes. Hinsichtlich der detaillierten Sachlage und angewendeten gesetzlichen Bestimmungen wird auf die umfangreichen Ausführungen in den Beschwerdevorentscheidungen und in den angefochtenen Einkommensteuerbescheiden für die Jahre 2010 bis 2016 verwiesen.

Nach § 1 Abs. 1 Liebhabereiverordnung (LVO) idF BGBl. II Nr. 358/1997 liegen Einkünfte bei einer Betätigung (einer Tätigkeit oder einem Rechtsverhältnis) vor, die durch die Absicht veranlasst ist, einen Gesamtgewinn oder einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten (§ 3) zu erzielen, und nicht unter Abs. 2 fällt. Betrifft § 1 Abs. 2 Z. 3 LVO idF BGBl. II Nr.358/1997 die Bewirtschaftung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücken mit qualifizierten Nutzungsrechten, aber nicht Zinshäuser, so ist für die Einordnung der Betätigung unter den Tatbestand des § 1 Abs. 1 LVO idF BGBl. II Nr.358/1997 zu untersuchen, worin die Betätigung des Bf.

ihrem Schwerpunkt nach besteht. Voraussetzung ist, dass die Absicht anhand objektiver Umstände (§ 2 Abs. 1 und 3) nachvollziehbar ist. Das Vorliegen einer derartigen Absicht ist für jede organisatorisch in sich geschlossene und mit einer gewissen Selbständigkeit ausgestattete Einheit gesondert zu beurteilen.

Nach § 20 Abs. 1 Z. 2a EStG 1988 dürfen Aufwendungen oder Ausgaben für die Lebensführung, selbst wenn sie die wirtschaftliche oder gesellschaftliche Stellung des Steuerpflichtigen mit sich bringt und sie zur Förderung des Berufes oder der Tätigkeit des Steuerpflichtigen erfolgen, bei den einzelnen Einkünften nicht abgezogen werden.

Im Zuge des Erörterungsgesprächs vom 11.4.2019 wurde Einigung darüber erzielt, dass die jahrelang leerstehende Wohnung des Miethauses A-Platz 2 der Privatsphäre des Bf. zuzuordnen ist, folglich dessen die auf die Wohnung entfallenden Kosten bei den Einkünften gemäß § 20 Abs. 1 Z. 2 lit. a EStG 1988 nicht abzugsfähig sind.

Hinsichtlich den Geschäftslokalen ist die Vermietung im Haus A-Platz 2 durch die Absicht veranlasst, einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen, sodass Einkünfte bei dieser Betätigung gemäß § 1 Abs. 1 LVO idF BGBl.II Nr.358/1997 zu vermuten sind. Das Vorliegen einer Absicht im Sinn des § 1 Abs. 1 LVO idF BGBl.II Nr.358/ 1997 ist im Fall der entgeltlichen Überlassung von Gebäuden jedoch nach dem Verhältnis des Zeitraumes, innerhalb dessen ein Gesamtüberschuss geplant ist, zu einem absehbaren Zeitraum, wobei als absehbarer Zeitraum ein Zeitraum von 25 Jahren ab Beginn der entgeltlichen Überlassung, höchstens 28 Jahren ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (Ausgaben) gilt [§ 2 Abs. 3 LVO idF BGBl.II Nr.358/1997], zu beurteilen. Nach der Aktenlage ist zwar noch ungewiss, aber wahrscheinlich, dass bei der Nutzung der Geschäftslokale im Haus A-Platz 2 für Bestandszwecke eine Betätigung mit Einkunftsquellenvermutung vorliegt.

Der Sachverhalt und die Rechtsfolgen sind zwischen den Verfahrensparteien unstrittig.

Seitens des BFG bestehen aufgrund der Aktenlage keine Bedenken, vom Vorliegen von Einkünften aus der Vermietung der Geschäftslokalflächen im Miethaus A-Platz 2 für die Jahre 2010 bis 2016 auszugehen, zumal es nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs zum § 167 Abs. 2 BAO genügt, von mehreren Möglichkeiten jene als erwiesen anzunehmen, die gegenüber allen anderen Möglichkeiten eine überragende Wahrscheinlichkeit oder gar die Gewissheit für sich hat und alle anderen Möglichkeiten absolut oder mit Wahrscheinlichkeit ausschließt oder zumindest weniger wahrscheinlich erscheinen lässt (z.B. VwGH 23.9.2010, 2010/15/0078; VwGH 28.10.2010, 2006/15/0301; VwGH 26.5.2011, 2011/16/0011; VwGH 20.7.2011, 2009/17/0132). Ist die Einkunftsquelleneigenschaft der Geschäftslokale im Haus A-Platz 2 nach den Ergebnissen des Ermittlungsverfahrens zwar noch ungewiss, aber wahrscheinlich, so waren die angefochtenen Bescheide abzuändern und die Einkommensteuern für die Jahre 2010 bis 2016 gemäß § 200 Abs. 1 BAO vorläufig festzusetzen.

Mit der nachfolgenden Übersicht wird die Berechnung der Einkünfte aus der Vermietung des Miethauses A-Platz 2 für die Jahre 2010 bis 2016 dargestellt:

Jahr	Überschuss/Verlust	abzügl. Wg	Gesamt neu
KZ	370		370
2017	€ 3.383,62	€ 1.923,59	€ 5.307,21
2016	-€ 6.630,78	€ 2.073,90	-€ 4.556,88
2015	-€ 15.363,79	€ 2.166,48	-€ 13.197,31
2014	-€ 5.915,61	€ 2.274,57	-€ 3.641,04
2013	-€ 7.948,23	€ 2.274,57	-€ 5.673,66
2012	-€ 9.100,40	€ 2.343,42	-€ 6.756,98
2011	-€ 11.859,86	€ 2.373,29	-€ 9.486,57
2010	-€ 11.895,51	€ 2.296,24	-€ 9.599,27
Gesamt	-€ 65.330,56		-€ 47.604,50

Nach Abzug der vorläufigen Einkünfte aus dem Miethaus A-Platz 2 für die Jahre 2010 bis 2016 [-9.599,27 € (2010), - 9.486,57 € (2011), -6.756,98 € (2012), -5.673,66 € (2013), -3.641,04 € (2014), -13.197,31 € (2015), - 4.556,88 € (2016)] von den ursprünglichen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung für die Jahre 2010 bis 2016 [+6.138,19 € (2010), -3.316,07 € (2011), -1.260,55 € (2012), -4.763,47 € (2013), 5.811,38 € (2014), 12.761,41 € (2015), 12.365,95 € (2016)] ergeben sich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von - **3.461,08 €** für das Jahr 2010, - **12.802,64 €** für das Jahr 2011, -**8.017,53 €** für das Jahr 2012, -**10.437,13 €** für das Jahr 2013, **+2.170,34 €** für das Jahr 2014, - **435,90 €** für das Jahr 2015 und **+7.809,07 €** für das Jahr 2016.

Aufgrund der Neuberechnung der Einkünfte für die Jahre 2010 bis 2016 wird die Einkommensteuer für das Jahr 2010 mit 720,51 €, die Einkommensteuer für das Jahr 2011 mit 0,00 €, die Einkommensteuer für das Jahr 2012 mit 0,00 €, die Einkommensteuer für das Jahr 2013 mit 0,00 €, die Einkommensteuer für das Jahr 2014 mit 8.159,00 €, die Einkommensteuer für das Jahr 2015 mit 22.039,00 €, die Einkommensteuer für das Jahr 2016 mit 879,00 € festgesetzt.

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.

Im vorliegenden Fall stützt sich das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes auf § 20 EStG 1988, § 1 Abs. 1 LVO idF BGBl. II Nr.358/1997 und die in dieser Entscheidung zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Es wurden keine Rechtsfragen

aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt. Eine Revision ist somit nicht zulässig.

Wien, am 19. Juni 2019