

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag. **R I** über die Beschwerde vom 16.5.2017

des Herrn Mag. **VN Bw** gegen den Bescheid des Finanzamtes **FA** vom 9.5.2017 betreffend Aufhebung des Einkommensteuerbescheides 2015;

über die Beschwerde vom 18.5.2017

desselben Beschwerdeführers gegen den Bescheid des Finanzamtes **FA** vom 9.5.2017 betreffend Einkommensteuer 2015,

über die Beschwerde vom 19.5.2017

desselben Beschwerdeführers gegen den Bescheid des Finanzamtes **FA** vom 9.5.2017 betreffend Einkommensteuer 2016,

und über die Beschwerde vom 29.11.2018

desselben Beschwerdeführers gegen den Bescheid des Finanzamtes **FA** vom 14.11.2018 betreffend Einkommensteuer 2017,

zu Recht erkennt:

1.) Ad Bescheid gem. § 299 BAO betreffend Aufhebung des Einkommensteuerbescheides 2015: Die Beschwerde wird abgewiesen .

2.) Ad Bescheid betreffend Einkommensteuer 2015: Die Beschwerde wird abgewiesen.

3.) Ad Bescheid betreffend Einkommensteuer 2016:

Der Beschwerde wird teilweise Folge gegeben.

Der bekämpfte Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die festgesetzte Einkommensteuergutschrift betragen:

100.637,93 €	...Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit
-1.096,86 €	Werbungskosten
0 €	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
99.541,07 €	Gesamtbetrag der Einkünfte
-60 €	Sonderausgaben
-60 €	Zuwendungen gem. § 18 Abs 1 Z 7 ESTG 1988
-172 €	 Kirchenbeitrag
99.249,07 €	Einkommen

Die Einkommensteuer gem. § 33 Abs 1 ESTG 1988 beträgt:

0 €	0% für die ersten 11.000 €
1.750 €	25% für die weiteren 7.000 €
4.550 €	35% für die weiteren 13.000 €
12.180 €	42 % für die weiteren 29.000 €
14.400 €	48% für die weiteren 30.000 €
4.624,54 €	50% für die weiteren 9.249,07 €
37.504,54 €	Steuer vor Abzug der Absetzbeträge
-400 €	Verkehrsabsetzbetrag
37.104,54 €	Steuer nach Abzug der Absetzbeträge
724,13 €	Steuer sonstige Bezüge
37.828,67 €	Einkommensteuer
-38.622,46 €	anrechenbare Lohnsteuer
-0,21 €	Rundung
-794 €	festgesetzte Einkommensteuergutschrift

4.) Ad Bescheid betreffend Einkommensteuer 2017:

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof gegen dieses Erkenntnis gemäß Art 133 Abs 4 B-VG ist nicht zulässig (§ 25 a Abs 1 VwGG).

Entscheidungsgründe

Ablauf des Verfahrens:

E 2015:

Mit Schreiben, datiert vom 7.1.2014 (richtig: 7.1.2015), eingelangt beim Finanzamt am 12.1.2015, gab der Bf seine seit 2013 bestehende Vermietung der Wohnung (30 m²) AZO 36, ENT, Top 43, KG 1234, EZ 1234, bekannt. Er habe diese Wohnung im Jahr 2013 angeschafft.

Seine Einnahmen und Ausgaben 2013 und 2014 (Schreiben 7.1.2014, richtig 2015) gab er in der folgenden Höhe bekannt:

	2013	2014	2015
Einnahmen	300	380	
Ausgaben			
BK	-1.809	-2.394,04	
Strom	-180	-155	
Versicherung	-66,30	-67,21	
Mautgebühr	-25,50	-13,50	
Kontoführung	-19,98	-43,96	
sonstiges	-83,90	-46,20	
Ortstaxe	-124,17	-149	
Maut Gäste	-6,90	-6,60	
Zinsen, Spesen	-208,26	-199,84	
AfA	-1.677,95	-1.677,95	
Ausgaben gesamt	-4.201,96	-4.753,30	
Überschuss			

Verlust	-3.901,96 €	-4.373,30 €	
erklärter Verlust	-3.893,66 €	-4.373,30 €	-4.050,92

Die Vermietung sei mäßig erfolgreich aus Zeitmangel und auch deshalb, da für eine ordentliche Fremdenverkehrsnutzung einiges investiert werden müsste. Er habe die Wohnung medial ohne Erfolg angeboten.

Es sei nicht nachhaltiges Ziel, Verluste zu erzielen. Wann und ob eine Umkehr gelänge, sei offen.

Soweit das Schreiben des Bf , datiert vom 7.1.2014 (richtig: 7.1.2015).

Auf die Aufforderung des Finanzamtes hin legte der Bf als Beilage des Schreibens vom 20.4.2015 eine Prognoserechnung für die Jahre 2015-2019 vor. Der durch den Bf prognostizierte Jahresverlust betrug in diesem Zeitraum mindestens 4.200 € pro Jahr. Die ab 2015 -2019 jährlichen Betriebskosten wurden durch den Bf zumindest in Höhe von 2.200 € geschätzt; dies bei erwarteten Jahreseinnahmen von maximal 412 €.

In seinem Schreiben vom 20.4.2015 brachte der Bf vor, sollte er nicht in Kürze in den Ruhestand treten können oder arbeitslos werden, sehe er keine Chance, die Ergebnisse aus Vermietung und Verpachtung zu verbessern. Der Versuch über Zeitungen, den Umsatz zu verbessern, habe nicht gewirkt. Er vermiete daher nur auf Anfrage. Diese halte sich in Grenzen.

Sobald sich seine Erwerbstätigkeit auf Ruhebezüge einschränke, und er Zeit habe, werde er versuchen, die Ergebnisse zu verbessern.

Am 20.5.2016 erging der Einkommensteuerbescheid 2015 antragsgemäß. Es wurde darin ein Verlust aus Vermietung von 4.050,92 € angesetzt.

Am 9.5.2017 wurde der Einkommensteuerbescheid 2015 vom 20.5. 2016 gem. § 299 aufgehoben und ein neuer Einkommensteuerbescheid 2015 erlassen, ohne Einkünfte aus Vermietung zu berücksichtigen.

Der Aufhebungsbescheid wurde wie folgt begründet: Die aus der Begründung des Sachbescheides sich ergebende inhaltliche Rechtswidrigkeit sei nicht bloß geringfügig, daher sei die Aufhebung des Einkommensteuerbescheides 2015 vom 20.5. 2016 zu verfügen gewesen.

Der neue Einkommensteuerbescheid 2015 vom 9.5.2017 wurde wie folgt begründet: Die Vermietungstätigkeit sei Liebhaberei gem. § 1 Abs 2 Z 3 LVO. Es sei nicht zu erwarten, dass sich nach dem Gesamtbild innerhalb eines absehbaren Zeitraums (grundsätzlich 20 Jahre) ein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ergeben könne.

Der Bf legte am 16.5.2017 Beschwerde gegen den Aufhebungsbescheid ein. Der Aufhebungsbescheid sei ein Willkürakt.

Der Bf legte am 18.5.2017 Beschwerde gegen den neuen Einkommensteuerbescheid 2015 vom 9.5.2017 ein.

Eine negative wirtschaftliche Entwicklung der Vermietungstätigkeit sei von ihm selbst prognostiziert worden, da er weder die Zeit noch das Geld habe , zu investieren, Marketingtätigkeiten zu entfalten bis hin zu diversen Vermittlungsbörsen. Er sei immer davon ausgegangen, dass er erst nach dem Antritt des Ruhestandes oder bei Arbeitslosigkeit in der Lage sein werde, die Vermietung zu forcieren.

Mit Beschwerdeverentscheidung (BVE) vom 23.5.2017 wurden die Beschwerden gegen den Aufhebungsbescheid 2015 und den Einkommensteuerbescheid 2015 abgewiesen.

Der Bf stellte mit Schreiben vom 6.6.2017 einen Vorlageantrag betreffend die Beschwerde gegen den Einkommensteuerbescheid 2015 und betreffend die Beschwerde gegen den Aufhebungsbescheid:

Vorlagebericht des Finanzamtes vom 31.7.2017 für die Jahre 2015 , 2016:

Es liege eine Liebhabereitätigkeit vor (2015, 2016).

Es seien die folgenden Verluste erklärt worden:

-3.893,66 € (2013)

-4.373,30 € (2014)

-4.050,92 € (2015)

-3.610,92 € (2016).

Die Werbungskosten 2016 seien allerdings lt. BVE teilweise stattgebend anzusetzen.

Im Schreiben vom 6.8.17 gab der Bf zu bedenken , dass der erklärte Verlust 2016 3.610,92 € betragen habe und dass dieser in der Mehrjahresprognose noch mit 4.244,27 € prognostiziert worden sei.

Vorlagebericht des Finanzamtes vom 18.2.19 betreffend 2017. Es liege eine
Liebhabereitätigkeit vor.

Im Schreiben vom 30.6.2019 gab der Bf zum Vorlagebericht des Finanzamtes für die Jahre 2015 und 2016 (RV/4100353/2017) vom 31.7.2017 bekannt: Die Zahlen des Finanzamtes würden bestätigt.

Die tatsächlichen Ergebnisse seien im Regelfall weniger schlimm als erwartet gewesen.

Mit Eintritt in den ASVG- Ruhestand sollten sich die Ergebnisse aus der Vermietung merklich bessern.

Ad E 2016:

Mit Einkommensteuerbescheid 2016 vom 9.5. 2017 wurde die Vermietungstätigkeit nicht steuerlich anerkannt. Die Begründung war insoweit gleich wie schon anlässlich des neuen Einkommensteuerbescheides 2015 vom 9.5.2017.

Die Werbungskosten wurden allerdings nur in Höhe des Pauschbetrages berücksichtigt.

Am 19.5.2017 legte der Bf Beschwerde ein: Der Bf beantragte, die Werbungskosten in tatsächlicher Höhe lt. Einkommensteuererklärung anzusetzen.

Diesem Antrag wurde mit BVE vom 30.5.2017 entsprochen.

Mit Schreiben vom 6.6.2017 stellte der Bf dennoch einen Vorlageantrag.

Im Schreiben vom 6.8.2017 brachte der Bf vor, die Entscheidung betreffend Liebhaberei sei strittig.

Schreiben des Bf vom 30.6.2019: Die Zahlen des Finanzamtes im Vorlagebericht betreffend 2015 und 2016 seien richtig. Die tatsächliche Entwicklung sei weniger schlimm als laut Prognoserechnung. Mit Eintritt in den ASVG Ruhestand sollten sich die Ergebnisse merklich bessern.

Ad E 2017:

Mit Einkommensteuerbescheid 2017 vom 14.11.2018 wurde die Vermietungstätigkeit nicht steuerlich anerkannt.

Am 29.11.2018 legte der Bf Beschwerde ein:

Mit Ende der beruflichen Tätigkeit werde dem Bf genügend Zeit bleiben, der Vermietungstätigkeit mehr Aufmerksamkeit zu schenken. Dann müsste die Trendumkehr „Ruck-Zuck“ gelingen; es müssten aus der Vermietung Überschüsse zu erzielen sein (Investition des Erlöses der betrieblichen Vorsorgekasse in eine Modernisierung, Vermietung über Online- Plattformen usw).

Der Bf beabsichtige, „ASAP“ („as soon as possible“ = sobald wie möglich) in den Ruhestand zu treten.

Diesem Antrag wurde mit BVE vom 7.1.2019 nicht entsprochen.

Mit Schreiben vom 18.1.2019 stellte der Bf einen Vorlageantrag. Er werde sobald wie möglich in den Ruhestand treten.

Dann habe er Zeit, sich um eine bessere Vermarktung (Internetportale) zu bemühen, und um eine Modernisierung der Ausstattung und damit leichtere Vermarktung. Er trete spätestens mit 31.7.2024 in den Ruhestand. Dann habe er Gelegenheit, innerhalb der 20 Jahre eine Ergebnisumkehr und einen Gesamtüberschuss zu erreichen.

2015 -2017 seien die Ergebnisse weniger schlecht als in der Vorschau ermittelt. Er könne in eine Prognose den Ruhestand nicht für 2020 einrechnen, wenn amtlich der 31.7.2024 als Pensionsantrittsdatum angesetzt sei.

Im Schreiben vom 6.8.2017 brachte der Bf vor, die Entscheidung betreffend Liebhaberei sei strittig.

Schreiben des Bf vom 30.6.2019: Die Zahlen des Finanzamtes im Vorlagebericht betreffend 2015 und 2016 seien richtig. Die tatsächliche Entwicklung sei weniger schlimm als laut Prognoserechnung. Mit Eintritt in den ASVG Ruhestand sollten sich die Ergebnisse merklich bessern.

Ergänzungsauftrag des BFG vom 5.7.2019 betreffend E 2015 – 2017:

Der Bf wurde z.B. aufgefordert, alle tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben aus der Vermietung der Eigentumswohnung AZO 36, Top 43, EZ 1234, KG 1234 der Jahre 2015-2018 und für die Zeit 1.1.2019-30.6.2019 bekannt zu geben.

Der Bf wurde ferner auch aufgefordert, eine Prognoserechnung mit den voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben für folgende Zeiträume vorzulegen:

1.7.2019-31.12.2036.

Der Bf teilte in den Beilagen seines Schreibens vom 18.7.2019 insbesondere seine tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben von 2013 bis 30.6.2019 mit. Er legte auch eine näher kommentierte Prognoserechnung mit den tatsächlichen Ergebnissen 2013-2018 und den Prognosen 2019-2034 vor.

Zusammenfassung der Ergebnisse und Prognosen 2013-2033, die als Beilagen zum Schreiben des Bf vom 18.7.2019 vorgelegt worden sind:

2013 (Anschaffung, Beginn Vermietung)	-3.893,66
2014	-4.373,30
2015	-4.050,92
2016	-3.610,92
2017	-3.522,08
2018	-5.363,98 €
2019	-4.331,78
2020	-3.574,66
2021	-3.577,41
2022	-3.580,16
2023	-3.582,93 €
Feber 2013-Dezember2023	-43.461,80 €
2024	-324,89
2025	+3.433,18
2026	+ 3.899,55
2027	+3.829,64
2028	+4.319,63
2029	+4.247,20

2030	+4.769,42
2031	+4.694,37
2032	+5.179,13
2033	+5.101,36
2024-2033	+39.148,59 €
2013-2023	-43.461,80 €
Anschaffung Feber 2013-Dezember 2033 Gesamtverlust	-4.313,21 €
Anschaffung Feber 2013-Dezember 2032 Gesamtverlust	-9.414,57 €

Der Bf kommentierte seine Prognose wie folgt (Kommentar zur Prognose bis 2034)

Der Bf wisse nicht, ob seine Prognosepreise am Markt erzielbar seien.

Sobald step 1 – kleines Zimmer – umgesetzt sei, würden höhere Mieten erzielbar sein. Diesfalls könne man die Wohnung vielleicht schon über airbnb oder eine andere Internetplattform anbieten. Dann würde sich die Prognose vor 2024 verbessern.

Seine Angaben über Investitionen seien nur Schätzungen, da er sich nicht konkret damit befasst habe.

Der Bf schätzte die erforderlichen Investitionen im kleinen Schlafrum in Höhe von 5000 €, im Bad mit 10.000 €, im Wohnraum mit Schlafsofa mit 8.500 €.

Die Erneuerung des Küchenblocks werde ca 2000 € kosten. Insgesamt schätzte er die erforderlichen Investitionskosten auf 25.500 €. Von der Mitarbeitervorsorgekasse erwarte er 27.000 € (excel- Kostenschätzung).

Ferner legte der Bf Fotos vor, die den Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt des Kaufes (im Großen und Ganzen sehe es heute auch noch so aus, vgl Schreiben vom 18.7.2019, S. 7) dokumentierten. Er legte auch die schriftlichen Unterlagen vor, die den Bf damals im Jahr 2013 zum Kauf der Wohnung bewogen haben, den Abstattungskreditvertrag vom 14.2.2013, eine Pfandurkunde, eine Löschungserklärung vom 7.6.2019, eine Kalkulation betreffend die ersten drei Jahre der Vermietungstätigkeit ab 2013, ein Schreiben der Mitarbeitervorsorgekasse sowie Unterlagen betreffend einen Kredit von 10.000 €.

Weiters brachte er im Schreiben vom 18.7.2019 vor:

Er erinnerte zunächst (Schreiben vom 18.7.2019, S. 1) an seine ursprüngliche Prognoserechnung vom 20.4.2015 (die Ergebnisse 2013 und 2014 waren damals schon bekannt:

2013	-3.893,66
2014	-4.373,30 €
2015	-4.277,73 €
2016	-4.244,27 €
2017	-4.272,62 €
2018	-4.301,78 €
Summe Prognose bis 2018	-25.363,86 €

Anmerkung des BFG: Zum Vergleich: Die tatsächlichen Ergebnisse 2013-2018 betrugen:

2013 (Anschaffung, Beginn Vermietung)	-3.893,66
2014	-4.373,30
2015	-4.050,92
2016	-3.610,92
2017	-3.522,08
2018	-5.363,98 €:
Summe Verluste bis 2018	-24.814,86
Abweichung:	
-25.363,86	
+24.814,86	
549, d. s. 2,16 % von -25.363,86	

Er hoffe auf eine Trendumkehr mit dem Eintritt in den Ruhestand. (S. 1 Schreiben vom 18.7.2019)

Die Gesamtimmobilie (Apartmenthaus mit Hallenbad sei in einem altersgemäßen und gepflegten Zustand (Baujahr 1968). Die Wohnung selbst sei in einem altersgemäßen, gepflegten Zustand. Die Ausstattung sei überaltert und zum Teil von geringer Qualität (S. 2).

Er habe 2013 die Wohnung um 30.000 € erworben und 15.000 € fremdfinanziert. Den Kredit habe er schon 2018 durch Sondertilgungen restlos getilgt. Er sei 2018 nicht auf Urlaub gefahren und sein Sohn sei mit dem Studium fertig geworden (S. 3).

Bereits zum Erwerbszeitpunkt habe er an eine Vermietung gedacht (S. 3, 4). Er habe mit 4-16 Wochen Vermietung pro Jahr gerechnet, er habe gedacht, das Ding werde sich von selbst rechnen (S. 3, vgl. auch Anlage 5). Er habe damals mit laufenden Betriebskosten von 200 € pro Monat gerechnet und mit einem Mietentgelt pro Woche von 200 €. Bei 12 Wochen im Jahr Vermietung habe er mit einer Deckung der laufenden Kosten gerechnet (S. 3).

Den Investitionsbedarf habe er 2013 erkannt. Er selbst mache gern Urlaub und stelle dabei gewisse Ansprüche. Er habe erkannt, das man so nicht zu vernünftigen Preisen vermieten könne (S. 4).

Auf die Frage, wann er erstmalig die Absicht gehabt habe, die Eigentumswohnung zum Pensionsantritt zu modernisieren/sanieren: Das sei 2013 gewesen, nachweisen könne er das nicht (S. 4).

Er habe keine realistische Kostenermittlung gemacht. Mittlerweile verfolge er eine step by step - Realisierungsstrategie, dh, er warte nicht unbedingt auf den Ruhestand, lasse sich aber auch nicht stressen. Die Gesamtsanierung werde aber voraussichtlich bis zum Eintritt in den Ruhestand dauern (S. 5).

Er wolle jetzt vielleicht step by step vorgehen oder tatsächlich erst 2024 (S. 5)

Von den Investitionskosten habe er keine Ahnung, er habe keine konkreten Angebote eingeholt, alle Beträge seien Schätzungen (Kleines Zimmer 5000, Bad 10000, Kochbereich 2000, Wohn/schlafraum 8.500 €):(S. 5)

2013 habe er noch keine konkrete Planung einer Investfinanzierung gehabt (S. 5) . Wann er überlegt habe, den Erlös aus der betrieblichen Vorsorgekasse hierfür zu verwenden, könne er nicht mehr sagen.

Der erwartete Erlös aus der Mitarbeitervorsorgekasse werde bei 19.600 (Stand 2017) + rund 8.000 € liegen.

Er wolle vielleicht jetzt „step by step“ (Schritt für Schritt) vorgehen oder aber tatsächlich erst 2024 modernisieren (S. 5).

Zur Geldverwendung (S. 6)

Er habe in den Neunzigerjahren hohe Bauschulden bezahlt und sei aber auch viel gereist. auch pflege er einen guten Lebensstandard. Er habe das Studium des Sohnes 2011-2018 und die Ausbildung der Tochter unterstützt. Seine Familie bestehe aus vier Leuten und vier Autos. Außerdem habe er noch weitere Schulden gehabt: nicht nur die Wohnung EZ, PKW 2017, Endtilgung Eigenheim.

Er spare nicht für Investitionen, sondern kaufe und stottere möglichst rasch die Schulden ab (S.6).

Zum Zeitaufwand für die Wohnung: Derzeit koste ihn die Wohnung fast gar keine Zeit (S. 6). Im Ruhestand gebe es dann kein Zeitlimit mehr.

Seit 2014 habe er gebrauchte Rollläden an der Loggia. Seit 2018 gebe es eine neue Wohnungseingangstür.

Über die Beschwerden wurde erwogen:

A.)Feststellungen:

Der Bf hat im Feber 2013 ein 30m² großes Apartment in einer Apartmentanlage (eine Eigentumswohnung BJ 1968) um 30.000 € erworben, um dieses zu vermieten. Er vermietet dieses Apartment seit 2013 . In Bezug auf diese Vermietung ist bei Berücksichtigung der bisherigen Einnahmen und Ausgaben (2013-2018) und auch bei Einbeziehung der voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben nach einer Modernisierung bis zum Dezember 2032 und auch bis Dezember 2033 mit einem Gesamtverlust des Bf zu rechnen (Prognoserechnung 2013-2034, vorgelegt als Beilage des Schreibens des Bf vom 18.7.2019).

B.) Rechtsfolgen

1.) In Bezug auf diese Betätigung (Vermietung einer Eigentumswohnung) ist für den Zeitraum 2013-2032 und 2013-2033 mit einem Gesamtverlust zu rechnen. Die Betätigung lässt daher in einem absehbaren Zeitraum von 20 Jahren einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten nicht erwarten.

Die Betätigung (Vermietung des o.e. Apartments) ist daher jedenfalls von Anbeginn an als Liebhaberei anzusehen (§ 1 Abs 2 Z 3 , § 2 Abs 4 L-VO). Die Verluste aus dieser Vermietung der Jahre 2015, 2016 und 2017 dürfen daher nicht die Einkommensteuerbemessungsgrundlagen 2015-2017 mindern. Daher hat das Finanzamt zu Recht in seinen bekämpften Einkommensteuerbescheiden 2015-2017 die Einkünfte aus dieser Betätigung aus steuerlicher Sicht nicht anerkannt.

Ad Einkommensteuer 2016: im bekämpften Bescheid betreffend E 2016 vom 9.5.2017 wurden die Werbungskosten nicht in ihrer tatsächlichen Höhe (1.096,86 €), sondern nur mit dem Werbungskostenpauschale berücksichtigt. Insoweit war dem Beschwerdevorbringen zu folgen und die Werbungskosten in ihrer tatsächlichen Höhe anzuerkennen, wie das Finanzamt bereits in seiner Beschwerdevorentscheidung richtig erkannt hat.

Anhaltspunkte für ein vorsätzlich unrichtiges Vorgehen des Finanzamtes, wie der Bf in seiner Korrespondenz mit dem BMF zum Ausdruck gebracht hat, bestehen nicht.

2.) Aufhebungsbescheid vom 9.5.2017 betreffend Einkommensteuer (E) 2015:

Die Betätigung der Bf ist somit seit 2013 als Liebhaberei gem. § 1 Abs 2 Z 3 LVO anzusehen. Dennoch wurden mit Bescheid vom 20.5.2016 betreffend E 2015

negative Einkünfte aus dieser Betätigung in Höhe von -4.050,92 € als Minderung der Einkommensteuerbemessungsgrundlage des Bf anerkannt. Daher ist der Spruch des Bescheides vom 20.5.2016 betreffend E 2015 insoweit unrichtig, als damit negative Einkünfte aus dieser Betätigung anerkannt worden sind. Daher hat das Finanzamt den Bescheid vom 20.5.2016 betreffend E 2015 zu Recht aufgehoben (§ 299 Abs 1 BAO).

C.) Beweiswürdigung:

Zusammenfassung der Ergebnisse und Prognosen 2013-2033, die als Beilagen zum Schreiben des Bf vom 18.7.2019 vorgelegt worden sind:

2013 (Anschaffung, Beginn Vermietung)	-3.893,66
2014	-4.373,30
2015	-4.050,92
2016	-3.610,92
2017	-3.522,08
2018	-5.363,98 €
2019	-4.331,78
2020	-3.574,66
2021	-3.577,41
2022	-3.580,16
2023	-3.582,93 €
Gesamtverlust Feber 2013- Dezember2023	-43.461,80
2024	-324,89
2025	+3.433,18
2026	+ 3.899,55
2027	+3.829,64
2028	+4.319,63
2029	+4.247,20

2030	+4.769,42
2031	+4.694,37
2032	+5.179,13
2033	+5.101,36
Gesamtüberschuss 2024-2032	+ 34.047,23
Gesamtüberschuss 2024-2033	+39.148,59
2013-2023	-43.461,80
Anschaffung Feber 2013-Dezember 2033 Gesamtverlust	-4.313,21
Anschaffung Feber 2013-Dezember 2032 Gesamtverlust	-9.414,57

In dieser Prognoserechnung (Prognose 2013-2034) ist ersichtlich, dass sich die Einnahmen des Bf ab 2024 von 100 € - 680 € pro Jahr (2013-2023) auf 5.550 €-13.354,50 € pro Jahr (2024-2033) erhöhen werden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der Bf im Jahr seines Pensionsantrittes (2024) die Modernisierung des kleinen Apartments beabsichtigt. Im engen zeitlichen Zusammenhang mit dieser Sanierung (Beginn 2024, Ende 2025) erwartet der Bf den erwähnten Anstieg der Einnahmen.

Der Bf kommentierte seine Prognose wie folgt (Kommentar zur Prognose bis 2034, vorgelegt als Beilage des Schreibens des Bf vom 18.7.2019)

Sobald step 1 – die Modernisierung des kleinen Zimmers – umgesetzt sei, würden höhere Mieten erzielbar sein. Diesfalls könne man die Wohnung vielleicht schon über airbnb oder eine andere Internetplattform anbieten. Dann würde sich die Prognose vor 2024 verbessern.

Mittlerweile verfolge er eine step bei step - Realisierungsstrategie, dh, er warte nicht unbedingt auf den Ruhestand, lasse sich aber auch nicht stressen. Die Gesamtsanierung werde aber voraussichtlich bis zum Eintritt in den Ruhestand dauern (Schreiben des Bf vom 18.7.2019, S. 5).

Er wolle jetzt vielleicht step by step vorgehen oder tatsächlich erst 2024 (S. 5).

Aus diesem Vorbringen folgt: Der Bf hat keine klaren Vorstellungen darüber, wann konkret er die Modernisierung des Apartments in Angriff nehmen wird: Erst ab seinem Pensionsantritt, wie in seiner Prognoserechnung, die er am 18.7.2019 vorlegte, geschätzt, oder früher. Daher kann nicht festgestellt werden, dass die Prognoserechnung vom 18.7.2019, in der der Beginn der Sanierung 2024 und deren Ende für 2025 angesetzt worden ist, unrichtig ist.

D.) keine Zulässigkeit einer ordentlichen Revision:

Der Bf hat im Jahr 2013 eine Eigentumswohnung (§ 1 Abs 2 Z 3 LVO) angeschafft, um diese zu vermieten. Auf Grund der Prognoserechnung, die der Bf am 18.7.2019 vorgelegt hat, ist in Bezug auf den Zeitraum 2013-2032 und 2013 – 2033 mit einem Gesamtverlust zu rechnen. Die Betätigung lässt daher in einem absehbaren Zeitraum von 20 Jahren einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten nicht erwarten. Daher ist diese Vermietung einer Eigentumswohnung nicht als Einkunftsquelle anzusehen (§ 2 Abs 4 LVO).

Durch dieses Erkenntnis werden im Zusammenhang mit dem soeben erwähnten Sachverhalt keinerlei Rechtsfragen iS von Art 133 Abs 4 B-VG berührt, denen grundsätzliche Bedeutung zukommt .

Daher ist eine ordentliche Revision nicht zulässig.

Klagenfurt am Wörthersee, am 31. Juli 2019

