

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag.Jud.Ex hinsichtlich der **Beschwerde** der Bf., vertreten durch Vertreter, vom 24. Februar 2013 gegen die Bescheide des Finanzamtes Innsbruck vom 25. Jänner 2013 betreffend

1) Wiederaufnahme der Verfahren zur Feststellung von Einkünften gemäß § 188 BAO für die Jahre **2007, 2008** und **2009**

2) Feststellung von **Einkünften** gemäß § 188 BAO für die Jahre **2007** bis **2011** zu Recht

erkannt:

Der **Beschwerde** wird **stattgegeben**.

Die angefochtenen **Wiederaufnahmebescheide** zu **1)** werden **aufgehoben**.

Die angefochtenen **Feststellungsbescheide** zu **2)** werden **abgeändert**.

Die Ermittlung der Bemessungsgrundlagen und die Höhe der festgestellten Einkünfte ist den als **Beilagen A)** und **B)** angeschlossenen Berechnungsblattblättern zu entnehmen und bilden diese insoweit einen **Bestandteil** des **Spruches** dieses Erkenntnisses.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine **ordentliche Revision** an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) **nicht zulässig**.

Entscheidungsgründe

Die Beschwerdeführerin (in der Folge auch bloß: Bf.), eine Miteigentümergeinschaft, hatte ab Anfang Mai 2002 das Wohngebäude eines ehemaligen Bauernhofes vermietet.

Das Finanzamt erblickte, nach Einholung einer Prognoserechnung, in dieser Vermietung eine Liebhabereitätigkeit im steuerlichen Sinn und erließ die nunmehr angefochtenen Wiederaufnahmebescheide betreffend Feststellung von Einkünften für die Jahre 2007 bis 2009 sowie Sachbescheide für die Jahre 2007 bis 2011.

Als Begründung für die Wiederaufnahme der Verfahren führte das Finanzamt aus, die abgegebene Prognoserechnung werde als neue Tatsache im Sinne des § 303 Abs. 4 Bundesabgabenordnung (BAO) angesehen.

Über die dagegen fristgerecht erhobene und nach der damaligen Rechtslage noch als Berufung bezeichnete **Beschwerde** wurde seitens des Bundesfinanzgerichtes

erwogen :

Ausgehend vom Inhalt des vorgelegten Veranlagungsaktes, vom weiteren Schriftverkehr samt den bis zum jetzigen Zeitpunkt vorliegenden Echtzahlen sowie insbesondere vom Ergebnis des durchgeführten Erörterungsgespräches wird vom Finanzgericht nachstehender

Sachverhalt

als **erwiesen** und **entscheidungsrelevant festgestellt**:

Die beschwerdeführende Miteigentümergeinschaft hat ab Anfang Mai 2002 von einem ehemaligen Bauernhof das Wohngebäude – ohne den daran angeschlossenen Wagenschuppen – auf Dauer vermietet. Die Beheizung erfolgte elektrisch in Form einer Nachtstromspeicherheizung, die bereits veraltet war und zudem hohe Stromkosten verursachte.

Die teils enorm hohen Stromkosten waren von der Mieterin zu tragen. Um die Mieterin überhaupt halten zu können, war die Beschwerdeführerin genötigt, ihr immer wieder Mietnachlässe zu gewähren. Aus diesem Umstand heraus erklären sich auch die – teils gravierenden – Unterschiede bei den Mietbeträgen (zwischen € 246,82 und € 466,34, jeweils pro Monat). Dazu wird auf die ausführliche und detaillierte Darstellung in der Ergebnisrechnung Beilage A) verwiesen, welche, wie bereits oben angeführt, insoweit einen integrierenden Bestandteil des Spruchs der vorliegenden Entscheidung bildet.

Über den Zeitraum der für das Gericht diesbezüglich maßgebenden 68 Monate Mai 2002 bis Dezember 2007 (dazu näher unten) ergeben sich aus der Gesamtsumme der im genannten Zeitraum eingenommenen Mieten im Betrag von € 25.628,00 durchschnittliche Mieteinnahmen in Höhe von € 376,88 je Monat.

Aufgrund der hohen Betriebskosten für die veraltete und schadensanfällige Elektroheizung waren kostendeckende Mieteinnahmen kaum zu erzielen. Deshalb und auch im Lichte der gerade aufgezeigten Umstände wurde seitens der Bf. beschlossen, im Herbst 2007 die alte Stromheizung, die schließlich im Betrieb zur Gänze versagte, zu entfernen und durch eine neue, relativ problemlos funktionierende und vor allem mit Holz oder Öl kostengünstiger zu betreibende Zentralheizungsanlage zu ersetzen. Dieser Umbau endete im November 2007 und wurde die neue Heizungsanlage auch mit diesem Zeitpunkt in Betrieb und im Rahmen der Vermietung in Nutzung genommen. Die gesamten Investitionskosten für diese Heizungsanlage hatten € 22.562,41 betragen.

Bereits im Jahr 2008 konnten Mieteinnahmen in Höhe von € 481,58 pro Monat lukriert werden, in den ersten fünf Monaten des Jahres 2009 bis zur Beendigung des Mietverhältnisses sogar € 572,37 je Monat. Bezogen auf die vor dem Heizungstausch durchschnittlich erzielten monatlichen Mieterlöse im Betrag von € 376,88 bedeutet dies eine Steigerung von gut 28% im Jahr 2008 und von knapp 52% im Jahr 2009.

Die in diesem Zeitraum bis einschließlich 2009 von der Bf. bestrittenen Aufwendungen für Versicherungen hatten durchschnittlich € 550,00 pro Jahr betragen.

Trotz Einschaltung zweier Immobilienvermittlungsbüros konnte aufgrund der eher abgeschiedenen Lage in einem alpinen Seitental und der generell schwierigen Vermietungsmöglichkeit derartiger Objekte erst im Jahr 2012 eine neue Mieterin gefunden werden. Einige ernsthafte Interessenten hatten zuvor – zum Teil nach schon erfolgter Zusage – aus verschiedenen Gründen schließlich doch wieder abgesagt.

Mit der neuen Mieterin wurde ein Mietvertrag über fünf Jahre, beginnend mit 1. Juni 2012, abgeschlossen. Als Mietzins ist ein Betrag von € 550,00 monatlich vereinbart worden. Sämtliche auf das Mietobjekt entfallende Betriebskosten waren zur Gänze von der Mieterin zu tragen. Diese Vereinbarung ist von den Vertragsparteien übereinstimmend um weitere fünf Jahre, sohin bis Ende Mai 2022, verlängert worden. Weiters wurde der monatliche Mietzins einvernehmlich ab 1. Jänner 2009 um € 50,00, also auf einen Betrag von € 600,00, angehoben. Im Vergleich zu den vor dem Heizungstausch durchschnittlich erzielten Monatsmieten (€ 376,88) stellen sich die in den Jahren 2012 bis 2018 erzielten Mieten (€ 550,00) als um fast 46%, bezüglich der Jahre ab 2019 mit € 600,00 gar um fast 60% gestiegen dar.

Im Zeitraum 2002 bis einschließlich 2018 sind insgesamt Reparaturkosten im Ausmaß von (gerundet) € 5.234,00 angefallen, umgelegt auf den Beobachtungszeitraum von 17 Jahren also € 307,88 per anno.

Die im Jahr 2009 an die scheidende Mieterin bezahlte Investitionsablöse kann nach Ansicht des Gerichtes nicht zu den Reparaturaufwendungen im Sinne des vorigen Absatzes gezählt werden. Dies deshalb, da es sich offenkundig um freiwillige Investitionen der Mieterin in das Mietobjekt gehandelt hat, welche abschließend und einmalig von der Bf. abgegolten worden sind. Laufende Reparaturen, die an sich von der Bf. mit Kostentragung zu erledigen gewesen wären, und für die die Mieterin bloß in Vorlage getreten ist, sind nach Meinung des Finanzgerichtes auszuschließen.

Die steuerlich relevanten Anschaffungskosten für den vermieteten Anteil am Gebäude betragen € 251.731,00, woraus sich ein jährlicher Betrag an AfA in Höhe von gerundet € 3.776,00 errechnet.

Nach dem allgemeinen Erfahrungsgut sind bei längerfristigen Vermietungen 2% bis 5% der erzielbaren Jahresmiete als Vorsorge oder eine Art von Rücklage für Leerstehungen bzw. für Mietausfälle in Ansatz zu bringen. Im gegenständlichen Fall hat die Bf., offenkundig *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁶, 91, folgend, 4% der Jahresmiete in Höhe von € 7.200,00, also einen Betrag von € 288,00 jährlich, in ihre Prognoserechnung einfließen lassen. Dieser Ansatz ist, nach Auffassung des Gerichtes zu Recht, vom Finanzamt unbeeinträchtigt geblieben.

Bemerkt wird zudem noch, obwohl eigentlich ein Teil der rechtlichen Würdigung, dass die 1/10-tel Abschreibung der Heizung für neun Jahre jeweils € 2.256,24 per anno betragen

hatte. Der verbliebene Restbetrag auf € 22.562,41, nämlich das letzte 1/10tel, war dann auf sechs Jahre zu verteilen. Daraus ergeben sich 1/15-Abschreibungen in Höhe von € 376,04, gerundet € 376, die so in die adaptierte Berechnung seitens des Finanzgerichtes Einfluss gefunden haben.

Aus den bis für das Jahr 2018 vorliegenden und adaptierten Echtzahlen und den ab dem Jahr 2019 prognostizierten Ergebnissen, die in der Beilage A), auf deren Inhalt nochmals ausdrücklich verwiesen wird, enthalten sind, ergibt sich für das Finanzgericht, dass innerhalb eines Zeitraumes von 20 Jahren ab Beginn der Vermietung im Mai 2002 ein Überschuss der Werbungskosten über die Einnahmen im Ausmaß von € 16.907,00, also fast € 17.000,00, anerlaufen ist.

Die Betrachtung des Zeitraumes von November 2007, dem Zeitpunkt der erstmaligen Nutzung der neuen Zentralheizungsanlage im Rahmen der Vermietung, bis einschließlich Oktober 2027 ergibt indes einen Einnahmenüberschuss von insgesamt über € 5.000,00, genau von € 5.017,00.

Dieser festgestellte **Sachverhalt** ist im Hinblick auf die im gegenständlichen Beschwerdeverfahren relevanten Fragen, ob die Wiederaufnahme der Verfahren betreffend die Jahre 2007 bis 2009 zu Recht erfolgte und ob es sich bei der Vermietungstätigkeit in den Streitjahren 2007 bis 2011 um eine steuerlich beachtliche Einkunftsquelle gehandelt hat,

rechtlich wie folgt zu beurteilen:

Gemäß § 303 Abs. 4 BAO idF BGBl. 1961/194 ist eine Wiederaufnahme von Amts wegen zulässig, wenn Tatsachen oder Beweismittel neu hervorkommen, die im Verfahren nicht geltend gemacht worden sind, und die Kenntnis dieser Umstände allein oder in Verbindung mit den sonstigen Ergebnissen des Verfahrens einen im Spruch anders lautenden Bescheid herbeigeführt hätte.

Das Finanzamt hat die von der Bf. nachgereichte Prognoserechnung als neue Tatsache dahingehend angesehen, als die Tätigkeit nicht geeignet sei, innerhalb eines absehbaren Zeitraumes einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen. (Auch und insbesondere) für die Streitjahre liege demnach eine steuerlich nicht beachtliche Liebhaberei vor, weshalb im Gefolge der Wiederaufnahme entsprechend anders lautende Feststellungsbescheide für die Jahre 2007 bis 2009 zu erlassen gewesen wären.

Diese Ansicht kann vom Finanzgericht indes nicht gefolgt werden. Wie unten noch ausführlich und näher dargestellt wird, liegt für die Jahre 2007 und folgende gerade keine Liebhaberei vor. Die von der Bf. über Anforderung im Jahr 2012 beigebrachte Prognoserechnung ab 2012 hatte einen Gesamtüberschuss der Einnahmen ergeben. Dieser Umstand wäre aber nicht geeignet gewesen, im Spruch anders lautende Bescheide herbeizuführen. Erst unter Berücksichtigung der auf einer unrichtigen Rechtsansicht hinsichtlich einer Änderung der Bewirtschaftungsform beruhenden und zusätzlich betreffend die Werbungskosten adaptierten Berechnung gelangte das Finanzamt

zu entsprechend geänderten und wegen Liebhaberei keine Einkünfte feststellenden Bescheiden.

Nach Auffassung des Finanzgerichtes handelt es sich bei der Prognoserechnung der Bf. daher nicht um eine geeignete neue Tatsache im Sinne des § 303 Abs. 4 BAO. Zudem war diese Berechnung auch nicht nach Anpassung durch das Finanzamt geeignet, die in der Folge erlassenen Bescheide, wonach keine steuerlich beachtliche Einkunftsquelle vorliege, in Bestand zu belassen.

Der Beschwerde war daher, soweit sie sich gegen die Bescheide über die Wiederaufnahme der Feststellungsverfahren für die Jahre 2007 bis 2009 richtet, stattzugeben. Die angefochtenen Wiederaufnahmebescheide waren sohin aufzuheben.

Hinsichtlich der materiell-rechtlichen Frage, ob die verfahrensgegenständliche Betätigung überhaupt eine steuerlich relevante Einkunftsquelle darstellt, wird zunächst auf § 2 Abs. 3 Z 6 Einkommensteuergesetz (EStG) 1988 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Z 1 EStG 1988 verwiesen. Demnach unterliegen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen und von Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen, der Einkommensteuer.

Ob derartige Einkünfte tatsächlich steuerliche Wirkungen entfalten, ist in den Bestimmungen der Liebhabereiverordnung idF BGBl. 358/1997 (LVO II, hier kurz: LVO) näher geregelt.

Nach § 1 Abs. 1 LVO 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 zu erzielen, und nicht unter Abs. 2 fällt.

§ 1 Abs. 2 Z 3 LVO normiert, dass Liebhaberei bei einer Betätigung anzunehmen ist, wenn Verluste aus der Bewirtschaftung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücken mit qualifizierten Nutzungsrechten entstehen. Die Annahme von Liebhaberei kann allerdings bei derartigen Fällen nach Maßgabe des § 2 Abs. 4 ausgeschlossen sein.

Nach § 2 Abs. 4 LVO liegt bei Betätigungen gemäß § 1 Abs. 2 Liebhaberei dann nicht vor, wenn die Art der Bewirtschaftung oder der Tätigkeit in einem absehbaren Zeitraum einen Gesamtgewinn oder einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erwarten lässt. Andernfalls ist das Vorliegen von Liebhaberei ab Beginn dieser Tätigkeit so lange anzunehmen, als die Art der Bewirtschaftung oder der Tätigkeit nicht im Sinne des vorstehenden Absatzes geändert wird. Bei Betätigungen im Sinne des § 1 Abs. 2 Z 3 gilt als absehbarer Zeitraum ein Zeitraum von 20 Jahren ab Beginn der entgeltlichen Überlassung, höchstens 23 Jahren ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (Ausgaben).

Gemäß § 28 Abs. 2 EStG 1988 sind Aufwendungen für nicht regelmäßig jährlich anfallende Instandhaltungsarbeiten über Antrag gleichmäßig auf zehn Jahre zu verteilen.

Instandsetzungsaufwendungen sind jene Aufwendungen, die nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten gehören und allein oder zusammen mit Herstellungsaufwand den Nutzungswert des Gebäudes wesentlich erhöhen oder seine Nutzungsdauer wesentlich verlängern.

Die Verteilung solcher Aufwendungen wurde mit dem StRefG 2015/2016, BGBl. I 118/2015, ab der Veranlagung 2016 auf einen Zeitraum von fünfzehn Jahre ausgedehnt bzw. verlängert. Sind zuvor schon Ausgaben für die Instandsetzung von Wohngebäuden abgeflossen und in Zehntelbeträgen steuerlich berücksichtigt worden, so sind gemäß § 124b Z 291 EStG 1988 die ab der Veranlagung 2016 noch zu berücksichtigenden Beträge auf einen Zeitraum von insgesamt fünfzehn Jahren zu verteilen (und dann entsprechend abzusetzen).

Unstrittig ist im vorliegenden Fall, dass es sich bei der gegenständlichen Vermietung eines Wohngebäudes um eine Tätigkeit im Sinne des § 1 Abs. 2 Z 3 LVO handelt, die steuerlich auch als "kleine Vermietung" bezeichnet wird (vgl. dazu Jakom/Laudacher EStG, 2019, § 2 Rz 267).

Im Lichte des Umstandes, dass ab Beginn der Vermietung mit Mai 2002 innerhalb eines absehbaren Zeitraumes von 20 Jahren ein Gesamtüberschuss der Werbungskosten über die erzielten Einnahmen im Ausmaß von beinahe € 17.000,00 angefallen ist, könnte bedenkenlos von einer steuerlich nicht beachtlichen Liebhabereibetätigung ausgegangen werden.

Anders als dies aber das Finanzamt sehen möchte, geht das Gericht sehr wohl von einer Änderung der Bewirtschaftungsform durch den Einbau und die Inbetriebnahme der zentralen Holz/Öl-Heizungsanlage im November 2007 aus.

Voraussetzung dafür ist nach herrschender Lehre (*Laudacher*, a.a.O., § 2 Rz 262), dass eine derartige wesentliche Änderung ein gesamtpositives Ergebnis der Betätigung erwarten lässt bzw. zur Folge hat. Dies bewirkt als Konsequenz, dass zwei Betätigungszeiträume, nämlich ein abgeschlossener Zeitraum und ein Folgezeitraum, entstehen. Diese sind dann beide unabhängig voneinander auf Liebhaberei zu untersuchen sind. Für den abgeschlossenen Zeitraum ist, nach Erstellung einer Prognoserechnung unter Ausklammerung der Änderungen, bei einem gesamt negativen Ergebnis Liebhaberei anzunehmen (*Laudacher*, a.a.O., § 2 Rzln. 262 und 274).

Dass eine sogar ohne die positiven, unten näher dargestellten, Auswirkungen der Änderungen in der Bewirtschaftung erstellte Prognoserechnung zu keinem Gesamtüberschuss der Einnahmen führen hätte können, ist evident. Selbst unter Einbeziehung der gestiegenen Mieterlöse bei gesunkenen Werbungskosten verbleibt nämlich für den (ersten) Zeitraum von 2002 bis zum Jahr 2021 ein insgesamt negatives Ergebnis im Ausmaß von beinahe € 17.000,00.

Eine steuerlich beachtliche Änderung der Bewirtschaftung kann nach *Laudacher*, a.a.O., § 2 Rz 274, etwa in einer wesentlichen Erhöhung der Mietzinse im Vergleich zu früheren Mietzinsen gelegen sein (Hinweis auf das Erkenntnis des VwGH vom

24. April 1997, 94/145/0126). Ebenso zählt *Laudacher*, a.a.O., weitergehende bauliche Sanierungsmaßnahmen dazu (so auch VwGH vom 21. Juli 1998, 93/14/0111).

Für das Finanzgericht stellt sich im Lichte dieser einhelligen Rechtsmeinung der Einbau der zentralen mit Holz oder Öl zu betreibenden Heizungsanlage ohne jeden Zweifel als eine Änderung der Bewirtschaftungsform dar. Gerade diese Maßnahme hatte zur Folge, dass schon im ersten Jahr nach der Inbetriebnahme ein wesentlich erhöhter Mietzins (+28%) und im Folgejahr 2009 sogar ein um fast 52% höherer Mietzins lukriert werden konnte. In den Jahren ab 2012 hatte die Mietzinssteigerung noch immer 42% betragen, ab dem Jahr 2019 sogar fast 60%. Dazu wird auf das Erkenntnis des VwGH vom 24. April 1996, 93/15/0028, verwiesen, wo dieser eine Steigerung der erzielten Mietzinse um 36% bzw. um 48% als eine Änderung der Bewirtschaftungsart angesehen hat.

Im Zusammenhang mit der neu installierten Heizungsanlage war es den Beschwerdeführern in der Folge daher möglich, langfristig gesicherte und deutlich gestiegene Mietzinse zu erzielen. Auf der anderen Seite konnten durch die verbundene Qualitätssteigerung und die gleichzeitige Senkung der Heizkosten sämtliche Betriebskosten auf die neue Mieterin überbunden werden. Darunter fallen auch die zuvor noch von der Bf. getragenen und nicht unbedeutenden Aufwendungen für Versicherungen, die sich zuvor auf durchschnittlich zwischen € 500,00 und € 600,00 pro Jahr belaufen hatten.

Es liegt daher ein abgeschlossener Zeitraum bis zum Jahr 2007, in dem es zur wesentlichen Änderung der Bewirtschaftung gekommen ist, vor. Im Zeitraum zuvor, also in den Jahren 2002 bis 2006, ist im Hinblick und im Einklang mit der oben dargelegten herrschenden Rechtsauffassung vom Vorliegen einer steuerlich unbeachtlichen Liebhaberei auszugehen.

Das Finanzamt hat weiters die Ansicht vertreten, die von der Beschwerdeführerin erstmalig für das Jahr 2007 beantragte Abschreibung der Heizungskosten mit einem Zehntelbetrag der Anschaffungskosten sei im Hinblick auf den erst im November erfolgten Austausch bzw. Einbau nur mit einem halben Jahresbetrag, ähnlich einer Halbjahres-AfA, vorzunehmen. Auch damit befindet sich das Finanzamt nach Meinung des Gerichtes nicht im Recht. Nach dem insoweit eindeutigen Gesetzestext sind solche Aufwendungen "gleichmäßig auf zehn Jahre" zu verteilen. Daraus erhellt aber für das Gericht zwingend, dass es sich um zehn gleich hohe Teilbeträge handeln muss. Diese sind ab dem Zeitraum der Innutzunahme, über Antrag, in Ansatz zu bringen. Seitens der Bf. wurde fristgerecht für die Veranlagung des Kalenderjahres 2007 ein derartiger Antrag gestellt. Zudem wird bemerkt, dass für die "normale Absetzung für Abnutzung (AfA)" im § 7 Abs. 2 EStG 1988 eine "Halbjahres-AfA" ausdrücklich vorgeschrieben ist. Eine vergleichbare Regelung findet sich für die beschleunigte Abschreibung gemäß § 28 Abs. 2 EStG 1988 indes gerade nicht, weshalb auch für das Jahr 2007 der ganze Jahres(zehntel)betrug in Höhe von € 2.256,24 in Abzug gebracht werden konnte.

Bis zur Änderung durch das StRefG 2015/2016, BGBl. I 118/2015, waren im vorliegenden Fall insgesamt neun Jahreszehntel verbraucht worden, sodass, wie oben vorweggenommen, das letzte Zehntel auf sechs Jahre verteilt ab der Veranlagung 2016 als jeweils 1/15-tel pro Jahr mit einem Betrag von gerundet € 378 abzuziehen war.

Die anfänglichen Bedenken des Finanzamtes, allfällige Leerstellungszeiten würden bei der Prognose nicht berücksichtigt werden, konnten von der Bf. indes ausgeräumt werden. Wie bereits dargelegt, hat die Beschwerdeführerin im Zuge des vom Gericht fortgeführten Ermittlungsverfahren einen Betrag von 4% der Jahresmiete, somit € 288,00, in Abzug gebracht. Dies steht im Einklang mit der herrschenden Rechtsansicht (*Laudacher*, a.a.O., § 2 Rz 269, unter Hinweis auf das Erkenntnis des VwGH vom 18. Oktober 2012, 2010/15/0167).

Betreffend eine Rücklage für zukünftige Instandhaltungen und Instandsetzungen, deren Einbeziehung erst eine realistische Prognose ermöglicht (VwGH vom 31. Mai 2006, 2001/13/0171; Entscheidungen des UFS vom 21. März 2011, RV/4207-W/09, und des BFG vom 9. September 2014, RV/1100371/2011) konnte aus den bis 2018 angefallenen Reparaturkosten ein durchschnittlicher Jahresbetrag von € 308,00 abgeleitet werden. Dieser war ab dem Veranlagungsjahr 2019 ergebnismindernd zu berücksichtigen. Wenn man Erfahrungswerten folgend (*Laudacher*, a.a.O., § 2 Rz 271) einen Satz von 0,23% der Anschaffungskosten heranziehen würde, was jedoch vom VwGH in seiner Entscheidung vom 27. November 2017, Ro 2016/15/0007, abgelehnt wird, käme man auf einen jährlichen Betrag von rund € 579,00. Aber selbst bei Ansatz dieses Wertes anstelle des Betrages von € 308,00 verbliebe indes immer noch einen Gesamtüberschuss der Einnahmen im Ausmaß von € 2.578,00.

Mit den Rücklagen für Mietzinsausfälle bzw. Leerstellungskosten und für Erhaltungsaufwendungen wurden somit wie gefordert (*Laudacher*, a.a.O., § 2 Rz 259) den typischen Risiken ausreichend Rechnung getragen.

In einem absehbaren Zeitraum von 20 Jahren ab Änderung der Bewirtschaftung von November 2007 bis Oktober 2027 wird nach der adaptierten Ergebnisrechnung ein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten von knapp über € 5.000,00 erzielt worden sein.

Insgesamt gesehen ist nach Ansicht des Finanzgerichtes **ab** einschließlich des Jahres **2007** vom Vorliegen einer steuerlich zu beachtenden **Einkunftsquelle** und nicht von Liebhaberei auszugehen. Der **Beschwerde** war sohin auch diesbezüglich **stattzugeben** und die aus der Vermietung erzielten Einkünfte jeweils wie folgt und auch in der Beilage B) dargestellt festzusetzen:

2007 € **-3.090,00**; 2008 € **-1.157,00**; 2009 € **-8.286,00**; 2010 € **-6.768,00**; 2011 € **-6.641,00**

Die Aufteilung dieser Einkünfte wird entsprechend den Anteilen der Mitbesitzer wie laut Beilage B) vorzunehmen sein.

Der Ausspruch über die Unzulässigkeit einer ordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof hatte zu erfolgen, weil im Lichte der oben zitierten höchstgerichtlichen Judikatur die Entscheidung über eine allfällige Revision nach Auffassung des Finanzgerichtes nicht mehr von der Lösung von Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung abhängen wird.

Es war sohin spruchgemäß zu entscheiden.

Klagenfurt am Wörthersee, am 30. Dezember 2019