

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag. R I über die Beschwerde vom 18.7.2019 des Herrn Mag. B F gegen den Bescheid des Finanzamtes FA vom 27.6.2019 betreffend Einkommensteuer 2018

zu Recht erkannt:

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:

Es ist strittig, ob der Beschwerdeführer (Bf) die negativen Einkünfte aus Vermietung 2018 von der Einkommensteuerbemessungsgrundlage abziehen darf.

Mit Erkenntnis des BFG vom 31.7.2019, RV/4100353/2017 wurde über die Jahre 2015-2017 entschieden. Es wurde die Vermietungstätigkeit als Liebhaberei beurteilt.

In seiner Einkommensteuererklärung 2018 vom 2.6.2019 gab der Bf einen Verlust aus Vermietung in Höhe von 5.363,98 € bekannt.

Mit Einkommensteuerbescheid vom 27.6.2019 wurden keinerlei Einkünfte aus Vermietung angesetzt. Das Finanzamt verwies erkennbar auf die Begründung für die Vorjahre.

Der Bf brachte eine Beschwerde mit Schreiben vom 18.7.2019 ein: Die Beschwerde richtete sich erkennbar gegen die Nichtanerkennung der Vermietungstätigkeit. Der Bf begehrte erkennbar die Anerkennung seines Verlustes aus Vermietung. Zu einem späteren Zeitpunkt werde er die Wohnung vermutlich ökonomisch erfolgreich auf dem Ferienmarkt anbieten können.

Das Finanzamt wies mit Beschwerdeverentscheidung vom 25.7.2018 die Beschwerde ab.

Mit 28.7.2019 brachte der Bf einen Vorlageantrag ein. Der Bf erklärte darin sinngemäß, es sei eine Unterstellung, dass er die Vermietungstätigkeit nicht ernsthaft betreiben wolle.

Über die Beschwerde 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 (nicht strittiger Sachverhalt).

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 im Verfahren RV/4100353/2017).

B.) Rechtsfolgen

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). Auch der Verlust aus dieser Vermietung des Jahres 2018 darf daher die Einkommensteuerbemessungsgrundlage nicht mindern. Daher hat das Finanzamt zu Recht in seinem bekämpften Einkommensteuerbescheid 2018 die Einkünfte aus dieser Betätigung aus steuerlicher Sicht nicht anerkannt.

C.) Beweiswürdigung:

Zusammenfassung der Ergebnisse und Prognosen 2013-2033, die als Beilagen zum Schreiben des Bf vom 18.7.2019 (Verfahren BFG RV/4100353/2017) 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

-9.414,57 €

Gesamtverlust

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 im Verfahren BFG RV/4100353/2017)

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 (vorgelegt im Verfahren BFG RV/4100353/2017), 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 6. Dezember 2019