

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R in der Beschwerde des Bf., Adresse, PLZ-Ort, vertreten durch Schwarz & Partner Wirtschaftsprüfung & Steuerberatung GmbH, Gudrunstraße 141, 1100 Wien, über die Beschwerde vom 26. November 2019 gegen die Bescheide der belangten Behörde, Finanzamt Wien 1/23, vom 21. November 2019, betreffend Einkommensteuer 2009 bis 2018 sowie Festsetzung der Einkommensteuer-Vorauszahlungen 2020, zu Recht erkannt:

Die Beschwerde gegen die Bescheide betreffend Einkommensteuer 2009 bis 2018 wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.
Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

Der Beschwerde gegen den Bescheid betreffend Festsetzung der Einkommensteuer-Vorauszahlungen wird Folge gegeben.
Der angefochtene Bescheid wird ersatzlos behoben.

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

Entscheidungsgründe

Der Beschwerdeführer (im Folgenden mit Bf. bezeichnet) ist u.a. Eigentümer des auf der Liegenschaft in PLZ-Ort, Adresse2, befindlichen Einfamilienhauses, für dessen Benützung die vom Bf. als "Bittleiher" bezeichneten Bewohner die jährlichen Betriebskosten zu tragen hatten.

Den Gegenstand des vorliegenden Rechtsstreites bildet daher die Frage, ob die vom Bf. als "Bittleiher" bezeichneten Benützer des Einfamilienhauses nebst den Betriebskosten in den Jahren 2009 bis 2018 auch eine monatliche Miete zwischen EUR 1.300,00 und EUR 1.600,00 zu entrichten hatten.

1. abgabenbehördliche Prüfung für die Jahre 2009 bis 2018:

Im Zuge einer abgabenbehördlichen Prüfung für die Jahre 2009 bis 2018 wurde in Tz 1 des BP-Berichtes festgestellt, dass der Bf. bis dato keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus der entgeltlichen Überlassung seines Einfamilienhauses in PLZ-Ort, Adresse2, erklärt habe.

Nach den Feststellungen der BP habe der Bf. als Hauseigentümer das Einfamilienhaus seit ca. 1993 mit Unterbrechungen (Leerstehungen) an verschiedene Personen entgeltlich zur Benutzung überlassen.

Bei den neuen Nutzungsüberlassungen sei ein "Überlassungsvertrag" abgeschlossen worden, der die Nutzer als "Bittleiher" gegen Bezahlung der Betriebskosten ausweise.

Seitens des Bf. seien dazu die mit 23. Jänner 2013 und 24.10.2017 mit G.H. und R.D. abgeschlossenen "Überlassungsverträge" vorgelegt worden. Die Betriebskosten (Wasser, Versicherung, Müll, Rauchfangkehrer etc.) seien nach Vorlage der Vorschriften an die Bittleiher von diesen (ungefähr EUR 1.400,00 einmal im Jahr) bezahlt worden. Belege über die erfolgten Zahlungen seien nicht ausgestellt worden. Eine Kautionsleistung sei von den Bittleihern als Sicherheit geleistet worden. Weitere Überlassungsverträge seien vom Bf. nicht vorgelegt worden.

Der Bf. könne sich auch nicht mehr daran erinnern, wer seit 1.1.2009 als Bittleiher das Grundstück benutzt habe, der Bf. könne daher auch keine Aufstellung erstellen (s. Niederschrift vom 3. Oktober 2019).

Ausgehend von den bisherigen Ermittlungen der Finanzpolizei seien seitens der BP weitere Ermittlungsschritte gesetzt worden, um die Bittleiher seit 1.1.2009 zu ermitteln. Einerseits sei die Datenbank des Zentralen Melderegisters herangezogen, andererseits wurde im Zuge eines Auskunftersuchens an die Fa. Wien Energie GesmbH für die Anlagen (Zähler) in PLZ-Ort, Adresse2, die Vertragspartner für den gesamten Prüfungszeitraum ermittelt worden.

Als dritten Ermittlungsschritt seien Niederschriften mit zwei weiteren "Bittleihern", die im Prüfungszeitraum an der genannten Adresse wohnhaft gewesen seien, aufgenommen worden. Die Ermittlungsergebnisse werden im folgenden chronologisch nach Nutzung aufgelistet:

1) Zeitraum 1.1.2009 bis 25.5.2011:

	lt. Zentralen Melderegister:		lt. Wien Energie:	
Bittleiher:	von:	bis:	von:	bis:
W.D.:	26.06.2007	13.04.2011	01.04.2007	25.03.2010
C.T.:	26.06.2007	25.05.2011	26.03.2010	25.04.2011

Legende aus Anonymisierungsgründen:

W.D.: W.D., C.T.: C.T. (vorm: W.T.).

Mit der Bittleiherin, W.D., sei mit 28. Oktober 2019 eine Niederschrift aufgenommen worden. Zusammengefasst habe W.D. angegeben, dass sie durch ein Inserat in der Zeitschrift "BASAR - Haus zu vermieten gegen Leibrente" auf diese Liegenschaft aufmerksam geworden sei. Ihr gegenüber sei der Bf. im Beisein eines Maklers aufgetreten. Dabei sei eine monatliche Zahlung von EUR 1.300,00 vereinbart worden, welche am Monatsersten in bar an dessen Wohnort in PLZ-Ort, Adresse, überreicht worden seien. Es habe weder einen Mietvertrag gegeben, noch seien Zahlungsbestätigungen ausgestellt worden. Die geleistete Kautions iHv EUR 3.900,00 (d.s. 3 Monatsmieten) seien bei Auszug vom Bf. nicht zurückbezahlt worden.

2) Zeitraum 20.06.2011 bis 07.11.2012:

	lt. Zentralen Melderegister:		lt. Wien Energie:	
Bittleiher:	von:	bis:	von:	bis:
M.M.:	20.07.2011	07.11.2012	20.06.2011	07.11.2012
J.A.:	20.07.2011	07.11.2012		

Legende aus Anonymisierungsgründen:

M.M.: M.M.; J.A.: A.J. (vormals: A.S.).

Nach der mit 8. Dezember 2017 von A.J. im Zuge der finanzpolizeilichen Einvernahme unterfertigten Niederschrift sei er durch ein Inserat im Internet auf den Bf. aufmerksam geworden. Beim ersten Treffen und der Vertragsunterzeichnung seien der Bf. und eine Maklerin anwesend gewesen, die darauf hingewiesen habe, dass es sich nicht um einen "normalen" Mietvertrag handle. Die Maklergebühr von 3 Monatsmieten + Steuer sei in bar an die Maklerin übergeben worden. Es haben monatlich EUR 1.400,00 am Monatsende in bar an den Bf. übergeben werden müssen, welche dieser in seinem Zinsbuch vermerkt habe. Eine Bestätigung an A.J. sei nicht ausgestellt worden. A.J. habe bei seinem Einzug eine Kautions iHv EUR 5.000,00 auf ein Sparbuch einzahlen und dessen Lösungswort dem Bf. bekanntgeben müssen. Dieser habe das Geld 2-3 Wochen später abgehoben. Beim Auszug von A.J. seien von der Kautions EUR 2.000,00 einbehalten worden.

3) Zeitraum 27.01.2013 bis 19.05.2017:

	It. Zentralen Melderegister:		It. Wien Energie:	
Bittleiher:	von:	bis:	von:	bis:
G.H.:	22.05.2013	02.05.2017	27.01.2013	19.05.2017
P.B.:	04.03.2013	20.04.2017		

Legende aus Anonymisierungsgründen:

G.H.: G.H.; P.B.: P.B..

Mit 26. Jänner 2018 habe die Finanzpolizei G.H. und deren Sohn P.B. niederschriftlich einvernommen. Das Objekt sei auf "willhaben" inseriert und durch die Fa.E. vermittelt worden. Auf dem Ausdruck der Homepage des Maklers sei die Miete mit EUR 1.500 angegeben gewesen. Es habe ein Kontakt zwischen dem Immobilienmakler und dem Bf. gegeben. Der sog. "Überlassungsvertrag" mit G.H. sei mit 23. Jänner 2013 unterfertigt worden. Diesen Überlassungsvertrag habe der Bf. am 3. Oktober 2019 vorgelegt. Aussage lt. Niederschrift:

"Mir ist schon an diesem Tag aufgefallen, dass auf dem Dokument von Unentgeltlichkeit die Rede war. Der Bf. hat dazu gesagt, dass es für ihn so besser wäre. Ich bin mir sicher, dass der Immobilienmakler darüber Bescheid wusste".

Bei Vertragsunterzeichnung sei der Makler dabei gewesen und habe EUR 3.000,00 in bar ohne Rechnung erhalten. Der Name sei nicht mehr rememberlich. Jeden Monatsanfang sei der Bf. vorbeigekommen, um die EUR 1.500,00 Monatsmiete in bar in Empfang zu nehmen. Bei Nachfrage nach Empfangsbestätigungen habe der Bf. geantwortet, dass er *"nichts unterschreiben wolle"*. Es sei beim Einzug eine Kautions iHv EUR 5.000,00 geleistet worden, beim Auszug seien von dieser EUR 2.000,00 für die Renovierung des Swimmingpools einbehalten worden.

4) Zeitraum 28.10.2017 bis 31.08.2018:

	It. Zentralen Melderegister:		It. Wien Energie:	
Bittleiher:	von:	bis:	von:	bis:
R.D.:	05.03.2018	06.09.2018	30.10.2017	04.09.2018
P.P.:	16.11.2017	07.01.2019		
G.A.:	16.11.2017	07.01.2019		

Legende aus Anonymisierungsgründen:

R.D.: R.D.; P.P.: P.P.; G.A.: G.A..

Bei der niederschriftlichen Einvernahme von R.D. am 18. September 2019 sagte dieser aus, dass er vom 28. Oktober 2017 bis 31. August 2018 im genannten Objekt gewohnt habe. Seine Mitbewohner, Verwandte seiner Lebensgefährtin, seien gleichzeitig mit ihm ausgezogen. R.D. sei durch eine Anzeige in "willhaben.at" auf das Objekt aufmerksam geworden und habe zuerst Kontakt mit der Maklerfirma F-Real im Zuge einer Besichtigung gehabt. Erst bei Abschluss des Überlassungsvertrages, welche nur vom "Bittleiher" am 24. Oktober 2017 unterfertigt worden sei, habe er den Bf. kennengelernt. R.D. habe der BP die folgenden Unterlagen vorgelegt:

- Mietanbot der Maklerfirma F-Real mit einer ausgewiesenen Monatsmiete von EUR 1.700,00, die nach Rücksprache auf EUR 1.600,00 reduziert und nur vom Mieter unterfertigt worden sei;
- eine Zahlungsbestätigung der Fa. F-Real betreffend eine Provision iHv EUR 3.400,00;
- Überlassungsvertrag vom 24. Oktober 2017;
- eine Übernahmebestätigung "Geld" für Kautions iHv EUR 5.000,00 und für "erste Miete iHv EUR 1.600,00, die vom Bf. als Eigentümer und vom "Bittleiher" R.D. am 28. Oktober 2017 unterschrieben worden sei;
- Kopie der Sparsbuchseite mit einer Einzahlung von EUR 5.000,00 am 30. Oktober 2017.

R.D. habe weiters ausgeführt, dass die monatliche Miete iHv EUR 1.600,00 (Ausnahme: EUR 1.500,00 für 12/2017) auf Wunsch des Bf. in bar bezahlt worden sei. Von der übergebenen Kautions iHv EUR 5.000,00 habe der Bf. beim Auszug EUR 1.000,00 für eventuelle Nachzahlungen von Wasser- und Kanalgebühren einbehalten.

Der Geschäftsführer der Maklerfirma F-Real habe in einem Auskunftersuchen gemäß [§ 143 BAO](#) angegeben, dass er im Internet auf die Liegenschaft aufmerksam geworden und den Bf. im Juli 2017 kennengelernt habe. Die Firma F-Real habe sich angeboten, bei der Mieterhilfe behilflich zu sein. Der Bf. sei einverstanden gewesen, sofern von ihm keine Provision zu zahlen wäre. Unter diesen Voraussetzungen sei ein mündlicher Vertrag zustande gekommen. Es sei ein Inserat erstellt, wodurch es nach einigen (erfolglosen) Besichtigungen zu einer Kontaktaufnahme mit R.D. gekommen sei. Der weitere Ablauf decke sich mit den obigen Ausführungen zu Punkt 4.

Im Exposé des Maklers sei eine Miete bzw. monatliche Gesamtbelastung von EUR 1.700,00 angeführt worden.

Mit 23. Dezember 2017 habe die Finanzpolizei eine Niederschrift mit A.K. und B.K. aufgenommen. Diese haben gemeinsam mit O.K. und R.K. die Liegenschaft im Zeitraum

2/2005 bis 12/2006 bewohnt. Ihre Angaben hinsichtlich monatlicher Barzahlung und Kautionsleistung würden im Wesentlichen mit den Ausführungen der nachfolgenden Nutzer der Liegenschaft übereinstimmen.

Aktuell erfolge die Nutzung dieser Liegenschaft seit 2019 durch die Fa. K-Ges., bzw. Herrn E.K. und Frau I.K..

Entgegen den Ausführungen des Bf. haben nach den Feststellungen der BP fünf "Bittleiher" (vier davon im Prüfungszeitraum) angegeben, dass sie monatliche Zahlungen zum jeweils Monatesersten von EUR 1.300,00 bis EUR 1.600,00 zu leisten hatten. Auch in den - trotz Ermittlungen der Finanzpolizei und der BP - nur spärlich vorliegenden Unterlagen (zB Geschäftsunterlagen der Maklerfirma F-Real sei von Zahlung einer monatlichen Miete die Rede.

Ausgehend von [§ 167 Abs. 2 BAO](#) habe die Abgabenbehörde, soweit Tatsachen nicht offenkundig seien oder auf einer gesetzlichen Vermutung beruhen ([§ 167 Abs. 1 BAO](#)) unter sorgfältiger Berücksichtigung der Ergebnisse des Abgabenverfahrens nach freier Überzeugung zu beurteilen, ob eine Tatsache als erwiesen anzunehmen sei oder nicht.

Nach herrschender Judikatur und Lehre reiche es aus, von mehreren Möglichkeiten jene als erwiesen anzunehmen, die gegenüber allen anderen Möglichkeiten eine überragende Wahrscheinlichkeit oder sogar die Gewissheit für sich habe und alle anderen Möglichkeiten absolut oder mit Wahrscheinlichkeit ausschließt oder zumindest weniger wahrscheinlich erscheinen lasse (vgl. VwGH 21.9.2009, Zl. [2009/16/0033](#); 31.5.2017, Zl. Ro 2014/13/0025).

Gemäß [§ 167 BAO](#) habe die Abgabenbehörde unter sorgfältiger Berücksichtigung der Ergebnisse des Abgabenverfahrens nach freier Überzeugung zu beurteilen, ob eine Tatsache als erwiesen anzunehmen sei oder nicht. In freier Beweiswürdigung widerspreche es den Denkgesetzen und dem allgemeinen menschlichen Erfahrungsgut, dass eine Liegenschaft mit einem Einfamilienhaus in PLZ-Ort, Adresse2, über einen derart langen Zeitraum (seit 1993) lediglich gegen die Bezahlung der Betriebskosten an fremde Dritte überlassen werde.

Die Höhe der Einnahmen werde für den Zeitraum 2009 bis 2018 aufgrund der niederschriftlichen Aussagen der "Bittleiher" ermittelt. Die Ausgaben (Werbungskosten) seien zum einem auf Basis der vorliegenden Unterlagen (Kaufvertrag, Kontrollmitteilungen etc.) bzw. bei fehlenden Unterlagen Kosten für Gebäudeversicherung, Rauchfangkehrer) mit zusätzlich 5% der Einnahmen geschätzt worden. Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 28 EStG seien lt. Beilage 1 zur Niederschrift über die Schlussbesprechung vom 8. November 2019 ermittelt worden.

Hinsichtlich der Umsatzsteuer sei zu beachten, dass die Umsätze gemäß [§ 1 Abs. 1 Z 27 UStG 1994](#) (Kleinunternehmer) steuerfrei seien.

Die nicht erklärten Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für den Zeitraum 2012 bis 2018 wurden im Zuge der BP wie folgt ermittelt:

Bezeichnung:	2009	2010	2011
[9460] Einnahmen:	15.992,00	15.992,00	18.996,00
[9500] AfA:	835,88	835,88	835,88
[9530] sonstige WK:	1.470,21	1.423,51	1.643,64
Einkünfte aus VuV:	13.685,91	13.732,61	16.516,48

Bezeichnung:	2012	2013	2014
[9460] Einnahmen:	17.400,00	18.000,00	18.000,00
[9500] AfA:	835,88	835,88	835,88
[9530] sonstige WK:	1.642,57	2.178,09	1.734,71
Einkünfte aus VuV:	14.921,55	14.986,03	15.429,41

Bezeichnung:	2015	2016	2017	2018
[9460] Einnahmen:	18.000,00	18.000,00	12.600,00	13.800,00
[9500] AfA:	835,88	626,91	626,91	626,91
[9530] sonstige WK:	1.854,09	1.837,21	1.499,02	1.610,07
Einkünfte aus VuV:	15.310,03	15.535,88	10.474,07	11.563,02

2. abweichende Veranlagung - Einkommensteuer 2009-2018:

Das Finanzamt folgte den Feststellungen der abgabenbehördlichen Prüfung und setzte jeweils mit Erstbescheiden vom 21. November 2019 die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für die Jahre 2009 bis 2018 entsprechend den Feststellungen der BP fest.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte sowie die daraus resultierenden Einkommensteuern für den Zeitraum 2009 bis 2018 seien wie folgt ermittelt worden:

Bezeichnung:	2009	2010	2011	2012
PVA-Einkünfte:	11.999,57	12.134,88	12.280,44	12.612,12
Einkünfte VuV:	13.685,91	13.732,61	16.516,48	14.921,55
Gesamtbetrag d. Einkünfte:	25.685,48	25.867,49	28.796,92	27.533,67
Einkommensteuer:	4.980,30	5.058,95	6.279,00	5.612,00

Bezeichnung:	2013	2014	2015	2016
PVA-Einkünfte:	12.839,04	13.044,48	13.266,24	13.425,48
Einkünfte VuV:	14.986,03	15.429,41	15.310,03	15.535,88
Gesamtbetrag d. Einkünfte:	27.825,07	28.473,89	28.576,27	28.961,36
Einkommensteuer:	5.656,00	5.861,00	5.824,00	4.974,00

Bezeichnung:	2017	2018
PVA-Einkünfte:	13.532,76	13.830,48
Einkünfte VuV:	10.474,07	11.563,02
Gesamtbetrag d. Einkünfte:	24.006,83	25.393,50
Einkommensteuer:	3.213,00	3.624,00

Die Vorauszahlungen an Einkommensteuer 2020 iHv EUR 3.950,00 resultierten aus der Abgabennachforderung betreffend Einkommensteuer 2018 iHv EUR 3.624,00 welche um 9% erhöht wurde.

Begründend wurde in den Einkommensteuerbescheiden 2009 bis 2018 jeweils ausgeführt, die Veranlagung erfolgte unter Zugrundelegung der BP-Feststellungen, die der darüber aufgenommenen Niederschrift bzw. dem Prüfungsbericht zu entnehmen seien.

Die Festsetzung der Einkommensteuer-Vorauszahlung 2020 iHv EUR 3.950,00 wurde damit begründet, die für die Festsetzung der Vorauszahlungen maßgebliche Veranlagung betreffe das Jahr 2018. Gemäß [§ 45 Abs. 1 EStG 1988](#) sei daher die maßgebliche Abgabenschuld iHv EUR 3.624,00 um 9% erhöht worden.

3. Beschwerde samt Ergänzungsschriftsatz vom 14. Dezember 2019:

Mit Eingabe vom 26. November 2019 in Form einer Kopie des Einkommensteuer-Vorauszahlungsbescheides 2020 vom 21. November 2019 mitsamt handschriftlichen Notizen erhob der Bf. "*Einspruch gegen alle Beschuldigungen*" mit der Begründung, dass er im Zeitraum 2009 bis 2020 "*kein Einkommen habe*". Diese Eingabe wertete das Finanzamt als Beschwerde gegen die Einkommensteuerbescheide 2009 bis 2020 vom 21. November 2019 und trug dem Bf. mit Mängelbehebungsauftrag vom 3. Dezember 2019 die Behebung der Mängel der als "*Einspruch*" bezeichneten Beschwerde auf.

Mit handschriftlichem Ergänzungsschriftsatz vom 12. Dezember 2019 hält der Bf. fest, angefochten seien die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, da er das Haus "*nie vermietet oder verpachtet habe*". Vielmehr haben die Benützer das Haus kaufen wollen. Der Bf. habe vielmehr wie im "Überlassungsvertrag" vereinbart und von beiden Vertragsparteien unterschrieben, lediglich die anfallenden Betriebskosten eingefordert. Die Ersparnis habe EUR 1.500,00 pro Jahr betragen.

Zur Person des Bf. sei anzuführen, dass er 75 Jahre alt und Pensionist mit einer Pension iHv EUR 1.150,00 sei. Der Bf. sei österreichischer Staatsbürger, unbescholten, Nichtraucher, Antialkoholiker, bei keiner Partei und 50 Jahre mit der (gleichen) Person verheiratet. Darüber hinaus habe der Bf. keine Schulden. Es werde daher eine Einstellung des Verfahrens beantragt.

Der Eingabe vom 12. Dezember 2019 wurde eine Kopie der Pensionsversicherungsanstalt (PVA) vom Jänner 2019 beigelegt, aus dem sich ergebe, dass der Bf. ab 1. Jänner 2019 eine Alterspension iHv EUR 1.244,17 beziehe, hinsichtlich derer nach Abzug von Lohnsteuer und Krankenversicherungsbeiträgen ein Betrag iHv EUR 1.149,29 monatlich zur Auszahlung gelange.

Darüber hinaus wurde der Eingabe vom 12. Dezember 2019 ein Vertragsmuster des "Überlassungsvertrages" beigelegt, aus dem sich u.a. ergebe, dass der Bittleiher damit einverstanden sei, dass das Haus mangels Zinszahlung "nicht gemietet" sei, sondern nur als *unentgeltliche Bittleihe* gegen jederzeitigen Widerruf durch den Hauseigentümer (Bf.) benützt werden dürfe. Jede auch nur teilweise Weitergabe an Dritte sei untersagt. Das Haus dürfe daher nur für Wohnungszwecke benutzt werden. Der Bittleiher nehme dabei zur Kenntnis, dass der Hauseigentümer bei auch nur teilweiser vereinbarungswidriger Verwendung oder nur teilweiser Weitergabe und ebenso bei Verzug mit den Betriebskosten die vorliegende Bittleihe widerrufen werde.

Im Widerrufsfall könne sich der Hauseigentümer nach den weiteren Bestimmungen des "Überlassungsvertrages" ohne weitere Förmlichkeiten nach Verständigung des Bittleihers wieder in den Besitz des Hauses setzen. In den Widerrufsfällen sei eine Verständigung des Bittleihers nicht erforderlich, weil diesen ein grober Missbrauch des ihm vom Hauseigentümer entgegengebrachten Vertrauens zu Grunde liege. Der Bittleiher sei für diese Fälle mit dem Vorgehen des Hauseigentümers ohne Rücksicht auf seine Interessen einverstanden. Für den Widerrufsfall verzichte der Bittleiher auf jegliche Antragstellung bei Behörden aller Art, insbesondere auf die Geltendmachung von Betriebskosten oder Besitz jeder Art am Haus und auf jeglichem Räumungsaufschub. Handschriftlich sei dem "Überlassungsvertrag" noch hinzugefügt: *"Der Bittleiher übergebe das Haus so wie er es übernommen habe."*

Nach dem weiteren handschriftlichen "Vertragsmuster" habe der Bittleiher den Vertrag gelesen und verstanden, der von zwei weiteren Zeugen bzw. als "Zeuge 1" und "Zeuge 2" unterfertigt werde. Der Vertrag sei unbefristet und es werde festgehalten, dass eine neue Therme, 3 WCs, und Pool vorhanden seien - Pool- und Gartenpflege seien dabei inbegriffen.

4. Beschwerdeverentscheidungen vom 19. Februar 2020:

Die Beschwerde gegen die Einkommensteuerbescheide 2009 bis 2018 sowie Festsetzung der Einkommensteuer-Vorauszahlung 2020 wurde mit Beschwerdeverentscheidungen vom 19. Februar 2020 jeweils als unbegründet abgewiesen.

Begründend wurde ausgeführt, die abgabenbehördliche Prüfung sei gemäß [§ 147 BAO](#) iVm [§ 99 FinStrG](#) für die Zeiträume 2009 bis 2018 erfolgt. Am 19. Dezember 2019 sei von der Fa. S-

GmbH ein Antrag um Fristverlängerung betreffend des Mängelbehebungsauftrages bis 31. Jänner 2020 eingebracht worden. Diese Frist sei ohne weitere Eingaben verstrichen. Darüber hinaus werde festgehalten, dass der Bf. weder neue Tatsachen vorgebracht, noch neue Beweismittel angeboten habe.

Da sich im Zuge der Beschwerde keine neuen Aspekte ergeben haben, welche eine Unrichtigkeit der angefochtenen Bescheide erkennen lassen, sei die Beschwerde vom 26. November 2019 als unbegründet abzuweisen.

5. Vorlageantrag vom 25. Februar 2020:

Mit Eingabe vom 25. Februar 2020 beantragte der Bf. die Vorlage der Beschwerde zur Entscheidung durch das Bundesfinanzgericht, indem er u.a. (abermals) "Einspruch" gegen die Einkommensteuerbescheide 2009 bis 2018 und 2020 erhebe.

Wiederholt wird vorgebracht:

- *"Feststellung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung"*
- *"habe das Haus nie vermietet od. verpachtet, Benützer wollte das Haus kaufen"*
- *"Einstellung des Verfahrens"*
- *"Habe wie im Überlassungsvertrag vereinbart und von beiden unterschrieben anfallende Betriebskosten eingefordert, Ersparnis im Jahr ca. EUR 1.500,00"*

6. Vorlagebericht des Finanzamtes vom 5. Mai 2020:

In dem Vorlagebericht vom 5. Mai 2020 verweist das Finanzamt auf den Umstand, dass der Bf. sein Einfamilienhaus seit ca. 1993 mit Unterbrechungen (Leerstehungen) an verschiedene Personen zur Benutzung überlassen habe. Alle Mieter haben den Mietzins bar an den Bf. zahlen müssen. Es sei zwischen dem Bf. als Hauseigentümer und den "Bittleiher" ein Überlassungsvertrag abgeschlossen worden, worin vereinbart worden sei, dass kein Mietzins zu zahlen sei, sondern lediglich die Betriebskosten zu tragen seien. Der Bf. habe (aber) die Zahlung von EUR 1.300,00 bis 1.500,00 monatlich in bar von den "Bittleiher" zum Monatsersten eingefordert. Der Bf. habe bis dato keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erklärt.

Entgegen den Ausführungen des Bf. haben fünf "Bittleiher" jeweils niederschriftlich angegeben, dass sie monatliche Zahlungen zum jeweils Monatsersten iHv EUR 1.300,00 bis

1.600,00 in bar zu leisten hatten. Auch in den vorliegenden schriftlichen Unterlagen, zB Geschäftsunterlagen der Maklerfirma F-Real sei von der Zahlung einer monatlichen Miete die Rede. Es sei daher strittig, ob Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder eine unentgeltliche Bittleihe vorliege. In diesem Zusammenhang werde seitens des Finanzamtes auf den Prüfbericht und die vorgelegten Aktenteile verwiesen.

Seitens des Finanzamtes werde die Abweisung der Beschwerde im Sinne der Beschwerdevereinscheidungen vom 19. Februar 2020 beantragt.

7. nachgereichte Eingabe vom 22. April 2020:

Mit der beim Finanzamt vom Bf. nachgereichten Eingabe vom 22. April 2020 hält der Bf. u.a. fest, dass er das Objekt in PLZ-Ort, Adresse2, endlich verkauft und den Betrag von EUR 20.983,00 an das Finanzamt überwiesen hat. In diesem Zusammenhang wird der Kaufvertrag vom 5. Februar 2020 in Kopie vorgelegt. Da sich der Bf. mit der mit 15. April 2020 datierten Benachrichtigung des Finanzamtes nicht auskenne, werde eine Herabsetzung der Einkommensteuervorauszahlung für 2020 beantragt. Nach den weiteren Ausführungen wohne niemand in dem in Rede stehenden Haus in PLZ-Ort, Adresse2. Sollte der Bf. etwas bei seinem "Einspruch" vergessen haben, werde um eine entsprechende "Nachjustierung" ersucht.

Nach der beiliegenden Kopie des Kaufvertrages sei die in Rede stehende Liegenschaft in PLZ-Ort, Adresse2, wurde mit Kaufvertrag vom 27. Jänner 2020 vom Bf. an A.G. geldlastenfrei verkauft worden. Die Höhe des vereinbarten Kaufpreises ist aus der dem Finanzamt vorgelegten Kopie nicht ersichtlich.

Darüber hinaus ist einer handschriftlichen, mit Wien, 31. August 2018 datierten Notiz zu entnehmen: *"Ich, R.D., habe die Kaution zurück bekommen."* Da alle Bewohner haben Haus mitsamt Grund kaufen wollen, daher habe es stets nur den Überlassungsvertrag gegeben.

So R.D. vorbringt, er habe Beträge iHv jeweils EUR 1.500,00, EUR 1.600,00 und EUR 1.700,00 entrichtet, werde das vom Bf. mit handschriftlichem Vermerk "???" hinterfragt. Die Übernahmebestätigung sehe als Vordruck den Betrag von EUR 1.600,00 vor, dabei handle es sich um eine Betriebskostenvorausbezahlung.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Den Gegenstand des vorliegenden Rechtsstreites bildet die Frage, ob die Benützung des Einfamilienhauses in PLZ-Ort, Adresse2, in den Jahren 2009 bis 2018 durch sog. "Bittleiher" entgeltlich oder unentgeltlich erfolgte. Dies insbesondere unter dem Aspekt, dass zwar die

mit den "Bittleihern" abgeschlossenen "Überlassungsverträge" lediglich eine Tragung der anfallenden Betriebskosten vorsehen, aber die niederschriftlichen Befragungen von fünf "Bittleihern" als Auskunftspersonen jeweils ergaben, dass sie zum Monatsersten jeweils die monatliche Zahlung eines Betrages zwischen EUR 1.300,00 und 1.600,00 in bar an den Bf. als Hauseigentümer zu leisten hatten. Darüber hinaus wurde die von den "Bittleihern" jeweils einbehaltene Kautions zur Gänze oder zumindest teilweise bei deren Auszug aus dem Einfamilienhaus einbehalten - dies aus Gründen, die meist für die "Bittleiher" nicht nachvollziehbar waren.

1. Bescheide betreffend Einkommensteuer 2009 bis 2018:

Gemäß [§ 28 Abs. 1 Z 1 EStG 1988](#) sind Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen und von Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, soweit sie nicht zu den Einkünften im Sinne des § 2 Abs. 3 Z 1 bis 5 gehören.

Nach [§ 167 Abs. 2 BAO](#) hat die Abgabenbehörde unter sorgfältiger Berücksichtigung der Ergebnisse des Abgabenverfahrens nach freier Überzeugung zu beurteilen, ob eine Tatsache als erwiesen anzunehmen ist oder nicht.

Gemäß [§ 168 BAO](#) ist die Beweiskraft von öffentlichen und Privaturkunden von der Abgabenbehörde nach den Vorschriften der §§ 292 bis 294, 296, 310 und 311 der Zivilprozessordnung zu beurteilen. Bezeugt der Aussteller einer öffentlichen Urkunde die Übereinstimmung einer fotomechanischen Wiedergabe dieser Urkunde mit dem Original, so kommt auch der Wiedergabe die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde zu.

Gemäß [§ 292 Abs. 1 ZPO](#) begründen Urkunden, welche im Geltungsbereich dieses Gesetzes von einer öffentlichen Behörde innerhalb der Grenzen ihrer Amtsbefugnisse oder von einer mit öffentlichem Glauben versehenen Person innerhalb des ihr zugewiesenen Geschäftskreises in der vorgeschriebenen Form auf Papier oder elektronisch errichtet sind (öffentliche Urkunden), vollen Beweis dessen, was darin von der Behörde amtlich verfügt oder erklärt, oder von der Behörde oder der Urkundsperson bezeugt wird. Das Gleiche gilt von den Urkunden, welche zwar außerhalb des Geltungsgebietes dieses Gesetzes, jedoch innerhalb der Grenzen ihrer Amtsbefugnisse von solchen öffentlichen Organen errichtet wurden, die einer Behörde unterstehen, welche im Geltungsgebiete dieses Gesetzes ihren Sitz hat.

Der Beweis der Unrichtigkeit des bezeugten Vorganges oder der bezeugten Tatsache oder der unrichtigen Beurkundung ist nach Abs. 2 leg.cit. zulässig.

Hat man gemäß [§ 974 ABGB](#) weder die Dauer, noch die Absicht des Gebrauches bestimmt; so entsteht kein wahrer Vertrag, sondern ein unverbindliches Bittleihen (Precarium), und der Verleiher kann die entlehnte Sache nach Willkür zurückfordern.

Nach [§ 1090 ABGB](#) heißt der Vertrag, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, überhaupt Bestandvertrag.

Gemäß [§ 1091 ABGB](#) wird der Bestandvertrag, wenn sich die in Bestand gegebene Sache ohne weitere Bearbeitung gebrauchen lässt, ein Mietvertrag; wenn sie aber nur durch Fleiß und Mühe benützt werden kann, ein Pachtvertrag genannt. Werden durch einen Vertrag Sachen von der ersten und zweiten Art zugleich in Bestand gegeben; so ist der Vertrag nach der Beschaffenheit der Hauptsache zu beurteilen.

Die Begriffe Vermietung und Verpachtung knüpfen danach zwar nicht formal an das Zivilrecht an, erfassen aber grundsätzlich zunächst den zivilrechtlichen Bestandvertrag und außerdem wirtschaftlich gleichartige Verträge. Es wird daher ein umfassenderer Begriffsinhalt als der Vermietung und Verpachtung nach bürgerlichem Recht unterstellt. Maßgeblich ist der wirtschaftliche Gehalt des Sachverhalts. Insbesondere sind alle wirtschaftlich einer Vermietung und Verpachtung gleichartigen Sachverhalte zu erfassen (vgl. VwGH 21.5.1985, Zl. [85/14/0023](#); 12.9.1989, Zl. 88/14/0171; 31.3.2017, Zl. Ra 2016/13/0029).

Der wesentliche wirtschaftliche Gehalt einer Vermietung im Sinne des [§ 28 Abs. 1 Z 1 EStG 1988](#) besteht in der entgeltlichen Gebrauchsüberlassung (vgl. VwGH 28.1.1997, Zl. [96/14/0012](#); Doralt, EStG, § 28 Tz 8). Zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach [§ 28 Abs. 1 Z 1 EStG 1988](#) zählen demnach auch Einkünfte aus der Einräumung dem Miet- oder Pachtrecht wirtschaftlich ähnlicher (auch dinglicher) Rechte (vgl. VwGH 29.7.2010, Zl. [2006/15/0317](#)).

Nach der zu Körperschaften öffentlichen Rechts ergangenen Rechtsprechung des VwGH reicht eine Überlassung einer Bestandsache gegen einen bloßen Anerkennungszins oder gegen Ersatz der Betriebskosten nicht aus, um einen zivilrechtlichen Bestandvertrag iSd [§ 1090 ABGB](#) zu begründen (vgl. VwGH 10.3.2016, Zlen. 2013/15/0222-0225).

Bittleihe (Precarium) ist ein Leihvertrag, bei dem der Gebrauch der Sache gegen jederzeitigen Widerruf eingeräumt wird, sodass der Verleiher die Sache nach Willkür zurückfordern kann (vgl. Rummel, ABGB-Kommentar, § 974, Rz 1). Die Bittleihe ist eine Sonderform der Leihe, die sich von der Leihe durch ihre jederzeitige Widerruflichkeit unterscheidet, der Prekarist bzw. Bittleiher hat demnach kein festes Gebrauchsrecht (vgl. Kletecka/Schauer, ABGB, § 974, Rz. 1).

Wie für die Leihe ist auch für die Bittleihe bzw. das Prekarium **Unentgeltlichkeit**

Voraussetzung. Geringfügige Gegenleistungen, die gegenüber dem Wert der Benützung wirtschaftlich nicht ins Gewicht fallen, schließen aber eine Bittleihe nicht aus. Ein reiner Anerkennungszins, der nur eine Aufmerksamkeit darstellen und eine Ersitzung verhindern soll, steht einem Prekarium daher ebenso wenig entgegen wie die Zahlung von 10% des ortsüblichen Mietzinses (vgl. OGH 30.3.2006, Zl. [8 Ob 25/06v](#)), die (anteilige) Übernahme der Betriebskosten, soweit diese den Gebrauchskosten zuzuordnen sind, oder die Erbringung geringfügiger Arbeiten. Dabei ist insbesondere auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abzustellen (vgl. Kletecka/Schauer, ABGB, § 974, Rz. 2).

Die Rechtsprechung zum Zivilrecht (vgl. OGH 30.3.2006, [8 Ob 25/06v](#)) geht davon aus, dass die Verpflichtung zur Zahlung eines Entgelts der Annahme eines Leihvertrages (Bittleihe) dann nicht entgegensteht, wenn das geleistete Entgelt so niedrig gehalten ist, dass es gegenüber dem Wert der Benützung praktisch nicht mehr ins Gewicht fällt (Würth in Rummel ABGB I, § 1090 Rz 3; Binder in Schwimann ABGB, § 1090 Rz 34). Der Charakter einer Bittleihe wird nach ständiger Rechtsprechung nämlich dadurch nicht geändert, dass für die überlassene Sache ein "Anerkennungszins" geleistet wird (vgl. OGH 4.8.1948, Zl. [2 Ob 114/48](#); 5.7.1960, Zl. 4 Ob 518/60; 19.7.1988, Zl. 1 Ob 618/88; 23.11.1999, Zl. 1 Ob 184/99m; 13.7.2000, Zl. 5 Ob 31/00w; 22.2.2007, Zl. 8 Ob 12/07h; 16.9.2008, Zl. 1 Ob 132/08f; 4.11.2013, Zl. 10 Ob 26/13s; 10.6.2015, Zl. 7 Ob 218/14f). Dabei wird im Sinn der zivilrechtlichen Rechtsprechung der Entgeltcharakter etwa ab einem Verhältnis 1:10 bzw. 10% zu verneinen sein (vgl. OGH 30.3.2006, Zl. [8 Ob 25/06v](#) mit Verweis auf Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht [§ 1 MRG](#) Rz 13 mwN; OGH 26.11.2008, Zl. [6 Ob 227/07m](#)).

Wird für die Überlassung einer Sache zum Gebrauch ein Entgelt bedungen, das nicht so niedrig ist, dass es gegenüber dem Wert der Benützung praktisch nicht ins Gewicht fällt, liegt auch dann ein Mietvertrag vor, wenn die Absicht der Parteien nicht auf die Begründung eines Mietverhältnisses gerichtet war: Liegt nämlich eine Gebrauchsüberlassung gegen ein der Höhe nach *nicht zu vernachlässigendes Entgelt* vor, wäre eine Bezeichnung als "Leihvertrag" mit dem tatsächlichen Vertragsinhalt nicht in Einklang zu bringen. Typische Vertragsfiguren ziehen grundsätzlich typisierte Rechtswirkungen nach sich (vgl. OGH 30.3.2006, [8 Ob 25/06v](#)).

Für die rechtliche Einordnung des Vertrages kommt es demnach in erster Linie auf die Absicht der Parteien an, nicht auf die gewählte Bezeichnung. Da die Bittleihe aber nicht dazu benutzt werden darf, zwingende Vorschriften des Mietrechts zu umgehen, kommt der Frage, ob trotz Gegenleistung noch Unentgeltlichkeit vorliegt, für die Abgrenzung zu Bestandverträgen entscheidende Bedeutung zu. Die Frage, ob Miete, Leihe oder Bittleihe vorliegt, ist eine reversible Rechtsfrage, wo die Beweislast bei dem liegt, der sich darauf beruft, dass kein Bestandvertrag, sondern ein *bloßes Prekarium* vorliegt. Dass kein Bestandvertrag, sondern ein

bloßes Prekarium vorliegt, hat daher der Prekariusgeber zu beweisen (vgl. Griss/Weixelbraun-Mohr in KBB, § 975, Rz. 2).

Nach ständiger Rechtsprechung des VwGH genügt es, 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 (vgl. VwGH 23.9.2010, Zl. [2010/15/0078](#); 28.10.2010, Zl. 2006/15/0301).

Bei divergierenden Ergebnissen von Beweisaufnahmen hat die Behörde ihre Beurteilung nach der größten Wahrscheinlichkeit vorzunehmen. Die von der Abgabenbehörde angestellten Erwägungen und Folgerungen müssen schlüssig im Sinne der Denkgesetze sein (vgl. Ellinger/Sutter/Urtz, BAO, § 167, Rz. 6).

Als öffentliche Urkunden begründen nach [§ 292 Abs. 1 ZPO](#) amtliche Niederschriften den **vollen Beweis** dessen, was darin amtlich verfügt oder erklärt oder von der Urkundsperson bezeugt wird (vgl. Ritz, BAO, § 168, Rz. 8). Angesichts der freien Beweismittelprüfung sind Abgabenbehörden idR nicht an bestimmte Beweismittel oder Beweisregeln gebunden, zu beachten ist jedoch die Beweiskraft von öffentlichen Urkunden sowie der zu öffentlichen Urkunden zählenden Niederschriften (vgl. Ellinger/Sutter/Urtz, BAO, § 167, Rz. 7).

Leugnet eine Partei im Abgabenverfahren eine für sie nachteilige Tatsache, so ist es der Behörde nicht aufgegeben, im naturwissenschaftlich-mathematisch exakten Sinn der in Abrede gestellten Tatsachen zu nachzuweisen. Es genügt vielmehr, von mehreren Möglichkeiten jene als erwiesen anzunehmen, die gegenüber allen anderen möglichen Ereignissen 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 (vgl. VwGH 7. 6. 1983, Zl. [82/14/0321](#); 19.2.1985, Zl. 84/14/0103; 27.2.1985, Zl. 84/13/0230; 28.6.1989, Zl. 89/16/0005; 26.3.1992, Zl. 90/16/0202; 9.9.2004, Zl. 99/15/0250).

Im Übrigen hat derjenige, der ungewöhnliche und unwahrscheinliche Verhältnisse behauptet, hierfür den Nachweis zu erbringen (vgl. VwGH 22.1.1992, Zl. [90/13/0200](#)).

Im vorliegenden Fall ergibt sich aus den niederschriftlichen Befragungen der "Bittleiher" sowie aus den Erhebungen bei Fa. Wien Energie GesmbH hinsichtlich der Nutzung des in Rede stehenden Einfamilienhauses in PLZ-Ort, Adresse2, für den Zeitraum 2009 bis 2018:

1. Niederschrift von W.D. vom 28. Oktober 2019:

Anlässlich der finanzpolizeilichen Einvernahme von W.D. als Auskunftsperson hält diese in der von ihr unterfertigten Niederschrift vom 28. Oktober 2019 fest, dass sie bereits am 1. April 2007 - somit eine Woche vor Ostern 2007 - in dem Haus in PLZ-Ort, Adresse2, eingezogen war.

Nach der vom Zentralen Melderegister erteilten Auskunft war W.D. von 26.06.2007 bis 13.04.2011 gemeldet, nach Auskunft des Energieversorgers Fa. Wien Energie GesmbH waren Strom- und Gaszähler für den Zeitraum 01.04.2007 bis 25.03.2010 auf W.D. angemeldet.

Darüber hinaus waren nach Auskunft des Zentralen Melderegisters W.T. (vormals: T.C.) für die Zeit von 26.06.2007 bis 25.05.2011 an der in Rede stehenden Adresse gemeldet, ebenso der Sohn von W.D.. Nach der von Fa. Wien Energie GesmbH erteilten Auskunft waren Strom- und Gaszähler von 26.03.2010 bis 25.04.2011 auf W.T. angemeldet.

W.D. ist über eine Anzeige in der Zeitschrift "BASAR" auf das Objekt in PLZ-Ort, Adresse2, aufmerksam geworden, wo die Anzeige lautete "*Haus zu vermieten gegen Leibrente*". Als Vermieter sind dabei der Bf. sowie ein Makler aufgetreten.

Dabei wurden lt. niederschriftlicher Einvernahme EUR 1.300,00 pro Monat und zusätzlich Betriebskosten (Müll, Kanal, Wasser etc.) iHv EUR 98,00 pro Quartal vereinbart. Darüber wurden 3 Monatsmieten als Kautions vereinbart. Die Zahlungen erfolgten pünktlich zum Monatsersten und wurden an den Bf. persönlich an seinem Wohnort in PLZ-Ort, Adresse, in bar überreicht. W.D. hat für diese Zahlungen keine Zahlungsbestätigungen und auch sonst nie Belege erhalten. Ebenso hat W.D. die drei bei ihrem Einzug an den Bf. als Kautions geleisteten Monatsmieten bei ihrem Auszug nicht wieder zurückbekommen. Die dafür vom Bf. angeführten Gründe (fehlende Vorhänge etc.) waren W.D. nicht nachvollziehbar - ganz im Gegenteil: W.D. habe im Garten einen Rollrasen verlegt und im Haus Böden und Türen erneuert.

2. Niederschrift von A.J. vom 8. Dezember 2017:

Der von der Finanzpolizei mit 8. Dezember 2017 niederschriftlich als Auskunftsperson einvernommene A.J., war von 20.07.2011 bis 07.11.2012 an der Adresse in PLZ-Ort, Adresse2, polizeilich gemeldet. Nach Auskunft der Fa. Wien Energie GesmbH waren A.J. und M.M. in dieser Wohnung von 20.06.2011 bis 07.11.2012 dort wohnhaft. A.J. hat dort mit seiner Lebensgefährtin M.M. gewohnt. A.J. bewohnte den oberen Teil des Hauses, 1. Stock und Erdgeschoß, sein Sohn und dessen Lebensgefährtin M.M. haben den Keller bewohnt.

Durch ein Inserat im Internet ist A.J. auf den Bf. als Vermieter aufmerksam geworden. Beim ersten Treffen und der Vertragsunterzeichnung war ebenso eine Maklerin dabei. Die Maklerin

hat A.J. darauf hingewiesen, dass es sich nicht um einen "normalen Mietvertrag" handelt, im Prinzip wäre es aber dasselbe. Die Miete sollte nur in bar persönlich an den Bf. übergeben werden.

Es wurde ein schriftlicher Vertrag unterschrieben. Für A.J. und seine Lebensgefährtin hat es sich dabei um einen herkömmlichen Mietvertrag gehandelt. A.J. kann sich erinnern, dass er monatlich EUR 1.400,00 an Miete bezahlt hat. Diese musste am Monatsersten bezahlt werden. A.J. glaubt sich erinnern zu können, dass es ein "Zinsbuch" gegeben hat, worin der Bf. vermerkt hat, dass A.J. seine Miete bezahlt hat. Eine Bestätigung hat A.J. nie erhalten. A.J. hat samt Keller eine Fläche von 160 m² bewohnt. Warum die Miete bar bezahlt werden musste, weiß A.J. nicht.

Der Bf. hat A.J. nie darauf hingewiesen, dass es sich dabei um eine "Bittleihe" handelte.

Der Bf. hat damals einen roten Ferrari, einen neuen 5er oder 6er VW-Golf, einen Smart und eine rote 300er-Vespa besessen. Die Fahrzeuge waren in seiner Garage, der Bf. war immer mit einer Waffe unterwegs.

A.J. hat sich etwas anderes gesucht, da sich der Bf. immer wieder beschwerte, wenn es etwa lauter war. Manchmal hat es bei A.J. den Besuch von Kindern gegeben, da war es dem Bf. immer zu laut.

Hinsichtlich der beim Einzug gezahlten Kautions iHv EUR 5.000,00 hat A.J. nur 3.000,00 erhalten, da sich der Bf. EUR 2.000,00 einbehalten hat. Für die Kautions musste A.J. ein Sparbuch mit Lösungswort eröffnen, dieses Lösungswort hat der Bf. erhalten. Der Bf. hat das Geld 2 bis 3 Wochen später abgehoben.

Maklergebühr waren drei Monatsmieten und Steuer. Ob A.J. für die Maklergebühr eine Bestätigung erhalten hat, weiß er nicht mehr. Die Maklerin war eine gute Bekannte vom Bf.. Sollte A.J. den Vertrag noch finden, wird er ihn der Finanzpolizei zukommen lassen.

3. Niederschrift von P.B. und G.H. vom 26. Jänner 2018:

Mit 26. Jänner 2018 wurden P.B. und G.H. von der Finanzpolizei niederschriftlich jeweils als Auskunftsperson vernommen, wobei P.B. gleichzeitig für seine Mutter, G.H., als Dolmetscher fungierte.

P.B. war lt. Niederschrift für die Zeit von 22.02.2013 bis 02.04.2017 an der Adresse in PLZ-Ort, Adresse2, polizeilich gemeldet. Nach der von Fa. Wien Energie GesmbH erteilten Auskunft war G.H. an der in Rede stehenden Adresse in der Zeit von 27.01.2013 bis 19.05.2017 dort wohnhaft.

P.B. hat dort mit seiner Mutter gewohnt, seine Mutter hat dort einen Monat länger gewohnt. P.B. und seine Mutter haben das gesamte Haus, insgesamt 3 Ebenen, bestehend aus Keller, Erd- und Dachgeschoß, bewohnt. Durch ein Inserat in "willhaben" sind sie auf das Objekt in PLZ-Ort, Adresse2, aufmerksam geworden, dieses Objekt wurde über die Fa.E. vermittelt.

Beim ersten Treffen waren der Bf. und der Immobilienmakler anwesend, P.B. war mit seiner Mutter dort. P.B. und seine Mutter haben sich das Haus angesehen, beim nächsten Treffen, ca. 1 Woche später, hat seine Mutter, G.H., den sog. Überlassungsvertrag unterschrieben, den P.B. der Finanzpolizei zur Verfügung stellt. P.B. ist schon an diesem Tag aufgefallen, dass auf dem Dokument von Unentgeltlichkeit die Rede war, der Bf. hat dazu gesagt, dass *"es für ihn so besser wäre"*.

P.B. ist sich sicher, dass der Immobilienmakler darüber Bescheid wusste, dass es sich entgegen des Wortlautes des Vertrages in Wirklichkeit um *keine Bittleihe* handelte, der Bf. somit keinen Anspruch auf Mietzahlungen gehabt hätte. Außerdem ist auf dem Ausdruck der Homepage des Maklers die Miete mit EUR 1.500,00 angegeben.

Bei der Vertragsunterzeichnung war der Makler dabei, an dessen Namen kann sich P.B. allerdings nicht mehr erinnern. Dem Makler hatte P.B. eine Provision iHv EUR 3.000,00 (ohne Umsatzsteuer) in bar zu bezahlen. Ohne Umsatzsteuer deshalb, da der Makler anbot, keine Rechnung auszustellen.

Zusätzlich wurden dem Bf. EUR 5.000,00 als Kautions übergeben, welcher diese auf ein Sparbuch legte.

Jeden Monatsanfang kam der Bf. vorbei, um die Monatsmiete von EUR 1.500,00 bar in Empfang zu nehmen. Der Bf. wurde mehrmals von P.B. und G.H. um eine Empfangsbestätigung gefragt, worauf er geantwortet hat, dass er *"nichts unterschreiben wolle"*.

P.B. und G.H. mussten ihren beabsichtigten Auszug aus diesem Haus dem Bf. drei Monate vorher melden, also eine Kündigungsfrist einhalten. Darauf hat der Bf. bestanden. Beim Auszug hat der Bf. von der Kautions iHv 5.000,00 den Betrag von EUR 2.000,00 für die Renovierung des Swimmingpools einbehalten - dies nach Auffassung des P.B. jedoch zu Unrecht.

P.B. möchte in diesem Zusammenhang noch sagen, dass er auf eigene Kosten die Eingangstüre und 4 Fenster im Keller ausgetauscht hat, weil es im Winter trotz Heizung zu kalt war. Dies hat P.B. deshalb gemacht, da der Bf. ihnen in Aussicht gestellt hat, dass sie das Haus kaufen könnten. Ca. EUR 3.000,00 hat der Bf. ihnen zurückgezahlt.

4. Niederschrift von R.D. vom 18. September 2019:

Der von der Finanzpolizei mit 18. September 2019 als Auskunftsperson niederschriftlich einvernommene R.D. war von 05.03.2018 bis 06.09.2018 an der Adresse in PLZ-Ort, Adresse2, polizeilich gemeldet. Nach der von der Fa. Wien Energie GesmbH erteilten Auskunft waren Strom- und Gaszähler von 30.10.2017 bis 04.09.2018 auf R.D. angemeldet. Tatsächlich hat R.D. in diesem Haus von 28.10.2017 bis 31.08.2018 gewohnt.

Die weiters dort wohnenden Personen P.P. und G.A. sind Verwandte seiner Lebensgefährtin. Nach einer weiteren Abfrage im Zentralen Melderegister waren P.P. von 16.11.2017 bis 01.01.2019 und G.A. von 16.11.2017 bis 04.12.2018 an dieser Adresse polizeilich gemeldet.

Durch eine Anzeige in "willhaben.at" ist R.D. auf dieses Objekt aufmerksam geworden.

Zur Frage, wer im vorliegenden Fall als Vermieter auftrat, hält R.D. fest, dass er zuerst Kontakt mit der Fa. F-Real im Zuge einer Besichtigung hatte. Erst bei Abschluss des Vertrag hat R.D. den Bf. kennengelernt.

Auf die Frage, ob eine Miete vereinbart und wie hoch diese war, verweist R.D. auf die von ihm übergebenen Belege, lt. denen eine Miete von EUR 1.600,00 vereinbart war. R.D. hat für den Zeitraum 11/2017, 1-8/2018 je EUR 1.600,00 pro Monat bzw. EUR 1.500,00 für 12/2017 pro Monat bezahlt. Auf Wunsch des Bf. wurden diese Beträge bar bezahlt.

Von der von R.D. an den Bf. übergebenen Kautions iHv EUR 5.000,00 wurden EUR 1.000,00 für eventuelle Nachzahlungen von Wasser und Kanalgebühren am Tage des Ausziehens einbehalten. Seine Kautions hat R.D. in bar an den Bf. übergeben, indem diese auf ein Sparbuch einbezahlt wurde. R.D. hat eine Kopie des Sparbuches erhalten.

5. Auskunftersuchen der Fa. F-Real vom 3. Oktober 2019:

In der Mail vom 3. Oktober 2019 des Geschäftsführers der Fa. F-Real hält dieser auf ein Auskunftersuchen gemäß [§ 143 BAO](#) fest, dass er den Bf., den Besitzer der Liegenschaft in PLZ-Ort, Adresse2, erst im Juli 2017 kennengelernt hat. Der Geschäftsführer der Fa. F-Real hat im Internet gesehen, dass der Bf. sein Haus vermietet und ihn dann gefragt, ob er ihn bei der Mietersuche behilflich sein kann. Der Bf. war einverstanden, allerdings nur unter der Bedingung, dass er keine Provision zahlen muss. Unter diesen Voraussetzungen kam ein schlichter Auftrag zustande. Das Haus hat 140m² Wohnfläche und eine Grundstücksgröße von 600m².

S.B. erstellte als Geschäftsführer der Fa. F-Real ein Inserat und führte in den nächsten Wochen einige Besichtigungen durch. Am Montag, dem 16. Oktober 2017 kamen R.D. und

A.P. zur Besichtigung. Das Haus, der Pool, der Garten und die Lage hat ihnen grundsätzlich gefallen und sie wollten es sich überlegen (1x drüber schlafen). Am nächsten Tag haben sie dann entschieden und ein Mietanbot gestellt und Ihre Ausweis- und Einkommensunterlagen gesendet. Der Bf. hat sich die Unterlagen durchgesehen und dann zugesagt. S.B. hat den Bf. am Anfang gefragt, ob er einen Mietvertrag braucht, oder selber einen hat.

Der Bf. hat ihm erzählt, dass er selber einen Vertrag hat, der angeblich von Rechtsanwälten erstellt oder zumindest geprüft wurde (S.B. kann sich aber nicht mehr genau erinnern). In jedem Fall kam der Vertrag direkt vom Bf. und er sagte, er macht immer nur so einen "Bittleihvertrag". S.B. hat den Interessenten bei der Besichtigung darüber informiert und das war "OK" für ihn. Den Vertrag hat der Bf. dann an den Interessenten vorab gesendet, der hat ihn zu Hause durchgelesen und war damit einverstanden. Am Samstag, den 28.10.2017 um 09.00 Uhr war dann der Termin für die Unterzeichnung und die Übergabe vereinbart.

Eigentlich fing alles gut an, weil der Bf. einverstanden war, dass die monatliche Zahlung um EUR 100,00 von 1.700,00 auf EUR 1.600,00 reduziert wurde. Die Kautions war mit EUR 5.000,00 angesetzt. Bei diesem Termin übergab R.D. die Kautions und die erste Miete für November 2017 in bar (sie wollten alles recht rasch abwickeln und gleich Mietbeginn per 01. November 2017, weil sich R.D. Mitte November einer OP in der Schulter unterziehen musste und vorher den Umzug abschließen wollte) und bekam die Schlüssel.

Einige Monate später bekam S.B. von R.D. einen Anruf im Sommer 2018, dass er wieder ausziehen wolle, da sie mit dem Bf. als Eigentümer nicht zurecht kommen und es Unstimmigkeiten gebe. ... Einige Wochen später hat sich dann der Bf. bei ihm gemeldet und mitgeteilt, dass R.D. mit seiner Familie wieder ausgezogen und das Haus wieder frei ist und ob S.B. wieder einen **neuen Mieter** für ihn suchen möchte. Da S.B. von R.D. erfahren hatte, dass es Probleme gab und S.B. das sehr schade fand, hat er den neuerlichen Auftrag abgelehnt. Die Fa. F-Real hat daher nur mit dieser einen Vermittlung an R.D. zu tun und in den Jahren davor keine Kenntnis von diesem Objekt und danach keinen Kontakt mehr.

In der beigelegten Detailbeschreibung der Fa. F-Real des in Rede stehenden Einfamilienhauses wird dieses Objekt wie folgt beworben:

- Objektnummer Nr1;
- Wohnfläche 140m², Grundstücksfläche ca. 600m², Kellerfläche ca. 70m²;
- Kosten: EUR 1.700,00 inkl. Betriebskosten und USt; zuzüglich Strom, Gas und Wasser (verbrauchsabhängig);
- Kautions: EUR 5.000,00 (4BMM);
- Gebühr Finanzamt: EUR 612,00;

- 2 BMM Provision + 20% USt;
- Mietdauer: unbefristet.

Darüber hinaus wird für dieses Objekt nach der übermittelten "Selbstauskunft" der Fa. F-Real u.a. festgehalten, dass die Mietzahlung für das Objekt in PLZ-Ort, Adresse2, per Dauerauftrag erfolgt und die Maklerprovision iHv EUR 3.600,00 bei Vertragsunterzeichnung in bar fällig ist.

6. Niederschrift von A.K. und B.K. vom 23. Dezember 2017:

Nach der von A.K. und B.K. unterfertigten Niederschrift vom 23. Dezember 2017 anlässlich deren finanzpolizeilicher Einvernahme als Auskunftspersonen war B.K. in der Zeit von 17.02.2005 bis 28.11.2006 an der Adresse in PLZ-Ort, Adresse2, polizeilich gemeldet. A.K. war hingegen für den Zeitraum 11.07.2005 bis 12.12.2006 an dieser Adresse polizeilich gemeldet, obgleich sie gleichzeitig in diesem Haus eingezogen sind. Ihre Tochter B.K. hat den ersten Stock des Hauses mit ihrem Freund bewohnt. Es waren im Prinzip zwei Wohnungen, zusätzlich gab es ein Dachgeschoß.

Über ein Internetinserat ist B.K. auf diese Wohnung aufmerksam geworden. An die Plattform kann sie sich nicht mehr erinnern. Im Inserat war eine Telefonnummer vermerkt, dort hat sich eine Maklerin gemeldet, die gesagt hat, dass sie beauftragt wurde, das Haus zu **vermieten**. Beim vereinbarten Besichtigungstermin waren die Maklerin, A.K. und ihre Tochter anwesend. Der Bf. kam hinzu. Der Termin hat nicht lange gedauert, das Haus hat ihnen gefallen und sie kamen schnell zu einer Einigung.

Dabei wurde eine monatliche Miete iHv EUR 1.300,00 inkl. Betriebskosten vereinbart. Der Bf. bestand darauf, dass die Miete jeweils am Monatsersten bezahlt wurde. Der Bf. hat darauf bestanden, dass er die Miete *in bar* haben möchte. Es wurde *nie* ein *Beleg* darüber ausgestellt. A.K. kann sich erinnern, dass auf der Visitenkarte "Lawer" gestanden ist. Der Bf. fuhr einen Ferrari, den er manchmal geputzt hat, mit dem er um das Haus gefahren ist. Der Bf. trat dabei als Vermieter auf.

Ein schriftliche Mietvertrag wurde dabei nicht ausgestellt, er wurde auch nicht vergebührt. Die Kautions habe A.K. in bar übergeben, das waren EUR 3.000,00. Diese wurde auf ein Sparbuch des Bf. gelegt. Beim Auszug haben sie das Geld wieder erhalten. Sie mussten keine Ablöse zahlen, es hat auch eine Maklergebühr iHv EUR 4.000,00 gegeben.

A.K. und B.K. mussten später aus privaten Gründen ausziehen, der Bf. hat darauf bestanden, dass sie die Wohnung herrichten, bevor die neuen Mieter einziehen. A.K. denkt, dass der neue Mieter EUR 1.500,00 monatlich bezahlt hat.

Wenn B.K. gefragt wird, ob ihr das Wort "Bittleihe" etwas sagt, gibt sie an, dass sie dieses Wort mit einem A4-Zettel, den ihnen der Bf. überreicht hatte, in Zusammenhang bringt. Der Bf. hat gesagt, dass er sie jederzeit rauswerfen kann, wenn ihm etwas nicht passt und die Miete nicht bezahlt wird. Der Bf. hat es auf jeden Fall nicht freundlich rübergebracht. A.K. und B.K. haben nicht nachgefragt. Darüber hinaus haben sie gefragt, ob sie einen Mietvertrag bekämen, als Antwort hat der Bf. auf einen A4-Zettel verwiesen.

7. Zusammenfassende Würdigung:

So im vorliegenden Fall mit Beschwerde und Ergänzungsschriftsatz vom 14. Dezember 2019 seitens des Bf. in Abrede gestellt wird, dass er *"nie vermietet oder verpachtet habe"*, da er die "Bittleiher" lediglich die anfallenden (jährlichen) Betriebskosten getragen haben, sodass jeweils eine unentgeltliche "Bittleihe" vorliege, welche auch durch Vorlage eines "Überlassungsvertrages" dokumentiert werde, ist dem entgegen zu halten:

ad Bewerbung des Objektes mit zu entrichtenden "Mietzahlungen":

Nach den übereinstimmenden Auskünften der von der Finanzpolizei jeweils als Auskunftspersonen einvernommenen "Bittleihern" wurde das in Rede stehende Objekt in PLZ-Ort, Adresse2, vom Bf. durch Einschaltung eines Maklers im Falle von W.D. in der Zeitschrift "Basar" mit der Anzeige *"Haus zu vermieten gegen Leibrente"* beworben.

Ebenso wurde in den Fällen von A.J., P.B. und R.D. dieses Einfamilienhaus vom Bf. durch Einschaltung eines Inserates im Internet zB auf der "Willhaben-Plattform" beworben.

Aus der schriftlich erteilten Auskunft der Fa. F-Real auf ein Auskunftersuchen gemäß [§ 143 BAO](#) ergibt sich in diesem Zusammenhang, dass der Geschäftsführer der Maklerfirma dieses Objekt im Internet fand und dem Bf. anbot, dem Bf. *"bei der Mietersuche behilflich"* zu sein, dem der Bf. zustimmte, so er keine Provision an den Makler bezahlen müsste. Demgemäß hat die Maklerfirma R.D. und A.P. nach erfolgreicher Besichtigung ein "Mietanbot" erstellt. Das in Rede stehende Einfamilienhaus wurde seitens der Maklerfirma F-Real u.a. auch mit einer monatlichen Miete iHv EUR 1.700,00 inkl. Betriebskosten nebst Maklerprovision und Kaution öffentlich beworben.

P.B. hält in diesem Zusammenhang mit Niederschrift vom 26. Jänner 2018 fest, dass auf der Homepage des Maklers die Miete für das Objekt mit EUR 1.500,00 angegeben war.

Auch bereits im Jahre 2006 - und damit bereits einige Jahre vor dem hier maßgeblichen Zeitraum 2009 bis 2018 - wurde hinsichtlich dieses Einfamilienhauses nach der von A.K. und

B.K. unterfertigten Niederschrift vom 23. Dezember 2017 festgehalten, dass eine Maklerin vom Bf. beauftragt wurde, dieses Haus "zu vermieten".

Von sämtlichen der befragten "Bittleiher" wird überdies niederschriftlich bestätigt, dass sie jeweils eine Miete iHv EUR 1.300,00 (W.D.), EUR 1.400,00 (A.J.), EUR 1.500,00 (P.B. und G.H., R.D. für 12/2017) und EUR 1.600,00 (R.D. für 1-8/2018) in bar jeweils am Monatsbeginn zu entrichten hatten. Dies obgleich lt. dem vom Bf. ins Treffen geführten "Überlassungsvertrag" stets formal von "Unentgeltlichkeit" der Überlassung bzw. der bloßen Tragung der (jährlichen) Betriebskosten die Rede war.

A.J. hält in diesem Zusammenhang zudem fest, dass es ein "Zinsbuch" gegeben hat, in dem der Bf. die von ihm entrichteten Mieten eingetragen hat.

W.D. hat für diese Zahlungen *keine Zahlungsbestätigungen* und auch sonst nie Belege erhalten. Ebenso hat A.J. nie eine Bestätigung über die von ihm geleisteten Zahlungen erhalten. Auf die vermeintliche "Unentgeltlichkeit" angesprochen, hat der Bf. dem P.B. und G.H. lediglich entgegnet, dass *"es für ihn so besser wäre"*. P.B. ist sich sicher, dass der Immobilienmakler darüber Bescheid wusste, dass es sich entgegen des Wortlautes des Vertrages in Wirklichkeit um keine Bittleihe handelte, der Bf. somit keinen Anspruch auf Mietzahlungen gehabt hätte. Außerdem war auf der Homepage des Maklers die Miete mit EUR 1.500,00 angegeben. Der Bf. wurde mehrmals von P.B. und G.H. um eine Empfangsbestätigung gefragt, worauf er geantwortet hat, dass er *"nichts unterschreiben will"*.

Da es für die rechtliche Einordnung des Vertrages nicht auf dessen Bezeichnung als "Überlassungsvertrag" bzw. "Bittleihvertrag", sondern auf die Absicht der beteiligten Parteien ankommt, ist der jeweils mit den "Bittleihern" abgeschlossene "Überlassungsvertrag" - trotz anderslautendem formalen Wortlaut - jeweils als Mietvertrag zu qualifizieren, der die entgeltliche Überlassung der Liegenschaft in PLZ-Ort, Adresse2, zum Gegenstand hat.

Die tatsächliche Entrichtung einer monatlichen Miete gilt insbesondere im Hinblick auf die übereinstimmenden niederschriftlichen Aussagen der "Bittleiher" als erwiesen. Dies im Hinblick auch darauf, dass das Objekt von den beteiligten Maklern stets mit monatlichen Mietzahlung beworben wurde.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Bf. im beschwerdegegenständlichen Zeitraum 2009 bis 2018 vergleichsweise niedrige Pensionen von der PVA bezog.

Dass der Bf. den "Bittleihern" von den Bewohnern der in Rede stehenden Liegenschaft einen sog. "Überlassungsvertrag" unterzeichnen ließ, nach dessen Wortlaut die in Rede stehende Liegenschaft als unentgeltliche "Bittleihe" überlassen werde, dient demnach nur dem Zweck, die tatsächlich in bar durch den Bf. in Empfang genommenen monatlichen Mietzahlungen gegenüber der Abgabenbehörde zu verschleiern.

Anlässlich der Befragung des Bf. mit Niederschrift vom 3. Oktober 2017 hält der Bf. fest, dass er die von der Finanzpolizei niederschriftlich Befragten A.J., A.K. und B.K. nicht kennt. Dieses Vorbringen wird daher als Schutzbehauptung im Hinblick auf die zu erwartende Hinzurechnung von Mieteinkünften für die Jahre 2009 bis 2018 gewertet.

Wenn mit nachträglicher Eingabe vom 23. April 2020 vom Bf. geltend gemacht wird, die R.D. betreffende Übernahmebestätigung sehe den Betrag von EUR 1.600,00 vor und dabei handle es sich um eine "Betriebskostenvorausbezahlung", so ist dieses Vorbringen nicht nachvollziehbar.

ad Nichtrückzahlung einbehaltener Kationen:

Die von W.D. entrichtete Kautio iHv EUR 3.900,00 (d.s. drei Monatsmieten) hat sie bei ihrem Auszug nicht wieder zurückerhalten. Die dafür vom Bf. angeführten *Gründe* (fehlende Vorhänge etc.) waren W.D. *nicht nachvollziehbar* - ganz im Gegenteil: W.D. hat im Garten einen Rollrasen verlegt und im Haus Böden und Türen erneuert. W.D. hat für die von ihr entrichtete Kautio keinen Zahlungsbeleg vom Bf. erhalten.

Der Bf. hat hinsichtlich der von A.J. entrichtete Kautio iHv EUR 5.000,00 bei seinem Auszug EUR 2.000,00 einbehalten, die auf ein Sparbuch mit Losungswort von ihm einbezahlt wurden. Zwei bis drei Wochen später hat der Bf. das Geld abgehoben. Die Gründe für die Einbehaltung der Kautio wurden ihm nicht genannt.

Von der von P.B. und G.H. auf ein Sparbuch eingezahlten Kautio iHv EUR 5.000,00 hat der Bf. EUR 2.000,00 für die Renovierung des Swimmingpools einbehalten - dies nach Auffassung des P.B. jedoch zu Unrecht. Insbesondere verweist P.B. in diesem Zusammenhang auf den Umstand, dass er auf eigene Kosten die Eingangstüre und 4 Fenster im Keller ausgetauscht hat, weil es im Winter trotz Heizung zu kalt war. Dies hat P.B. deshalb gemacht, da der Bf. ihnen in Aussicht gestellt hat, das sie das Haus kaufen könnten.

R.D. hat dem Bf. bei seinem Einzug eine Kautio iHv EUR 5.000,00 zu entrichten, wovon bei seinem Auszug aus dem Einfamilienhaus der Bf. einen Betrag iHv EUR 1.000,00 für eventuelle Nachzahlungen an Wasser- und Kanalgebühren am Tage seines Auszuges einbehalten hat.

In Gesamtbetrachtung der einbehaltenen und teilweise auf Sparbuch einbezahlten Kationen, hinsichtlich deren Entrichtung der Bf. jeweils keine Zahlungsbestätigungen ausstellte, und aus für die "Bittleiher" nicht nachvollziehbaren Gründen zur Gänze oder zumindest teilweise bei deren Auszug einbehält, wird in freier Beweiswürdigung davon ausgegangen, dass diese Kationen nachträgliche bzw. zusätzliche "Mietentgelte" für die Überlassung der in Rede stehenden Liegenschaft darstellen.

So mit handschriftlichem Vermerk vom 31. August 2018 der Bf. darauf verweist, dass R.D. seine Kautionsurückzahlung erhalten hat, steht dies in Widerspruch zu der von R.D. als Auskunftsperson unterfertigten Niederschrift vom 18. September 2019, in der dieser festhält, dass der Bf. am Tag seines Ausziehens den anteiligen Kautionsbetrag von EUR 1.000,00 für eventuelle Nachzahlungen von Wasser und Kanalgebühren einbehalten hat.

In Anbetracht des Umstandes, dass der Bf. bei sämtlichen niederschriftlich Befragten zumindest Teile - wenn nicht auch zur Gänze - die von diesen entrichteten Kautionen bei deren Auszug aus Gründen, die für die niederschriftlich Befragten nicht nachvollziehbar waren, zurückbehielt, für deren Erhalt er jeweils auch keine Zahlungsbestätigungen ausstellte, da *"es für ihn so besser wäre"*, um die tatsächlichen Zuflüsse zu verschleiern, wird auch das Vorbringen von R.D. in der Niederschrift vom 18. September 2019 als glaubwürdiger erachtet. In freier Beweiswürdigung ist davon auszugehen, dass der nachträgliche teilweise Einbehalt von Kautionen aus den für sämtliche der befragten "Bittleiher" nicht nachvollziehbaren Gründen zu dem Zweck erfolgte, sich ein zusätzliches Entgelt neben den in Abrede gestellten monatlichen Mietentgelten zu verschaffen.

Die Beschwerde gegen die Bescheide betreffend Einkommensteuer 2009 bis 2018 wird daher als unbegründet abgewiesen.

2. Bescheid betreffend Einkommensteuer-Vorauszahlung 2020:

Gemäß [§ 45 Abs. 1 EStG 1988](#) hat der Steuerpflichtige auf die Einkommensteuer nach dem allgemeinen Steuertarif und nach einem besonderen Steuersatz gemäß § 27a Vorauszahlungen zu entrichten. Vorauszahlungen sind auf volle Euro abzurunden. Für Lohnsteuerpflichtige sind Vorauszahlungen nur in den Fällen des § 41 Abs. 1 Z 1 und 2 festzusetzen. Die Vorauszahlung für ein Kalenderjahr wird wie folgt berechnet:

- Einkommensteuerschuld für das letztveranlagte Kalenderjahr abzüglich der Beträge gemäß § 46 Abs. 1 Z 2 und Z 3.
- Der so ermittelte Betrag wird, wenn die Vorauszahlung erstmals für das dem Veranlagungszeitraum folgende Kalenderjahr wirkt, um 4%, wenn sie erstmals für ein späteres Kalenderjahr wirkt, um weitere 5% für jedes weitere Jahr erhöht.

Scheiden Einkünfte, die der Veranlagung zugrunde gelegt wurden, für den Vorauszahlungszeitraum infolge gesetzlicher Maßnahmen aus der Besteuerung aus, kann die Vorauszahlung pauschal mit einem entsprechend niedrigeren Betrag festgesetzt werden. Vorauszahlungen, deren Jahresbetrag 300 Euro nicht übersteigen würde, sind mit Null festzusetzen.

Im vorliegenden Fall wurden die Einkommensteuer-Vorauszahlungen für das Jahr 2020 im Gefolge der abgabenbehördlichen Prüfung für die Jahre 2009 bis 2018 zunächst korrekt iHv EUR 3.950,00 ermittelt, indem auf Basis der maßgeblichen Abgabenschuld iHv EUR 3.624,00 diese gemäß [§ 45 Abs. 1 EStG 1988](#) um 9% für das Jahr 2020 erhöht wurde.

Ändern sich die Voraussetzungen, von denen das Finanzamt bei Festsetzung der Vorauszahlungen ausgegangen ist, dann können die Vorauszahlungen von Amts wegen oder auf Antrag des Steuerpflichtigen den geänderten Einkommenserwartungen angepasst werden. Diese Anpassung der Vorauszahlungen liegt im Ermessen der Behörde (vgl. VwGH 24.5.2007, Zl. 2005/15/0037).

Eine Änderung der Vorauszahlungen ergibt sich insbesondere, wenn im Zuge eines Rechtsmittelverfahrens der zu Grunde liegende Bescheid abgeändert wird oder auch wenn der Steuerpflichtige selbst einen Antrag auf Änderung der Vorauszahlungen stellt (vgl. Doralt/Kirchmayr/Zorn, EStG, § 45, Rz. 14).

Stellt der Steuerpflichtige den Antrag auf Herabsetzung der Vorauszahlung, muss er die voraussichtliche Höhe der Besteuerungsgrundlage für das laufende Jahr glaubhaft machen (vgl. VwGH 24.5.2007, Zl. [2005/15/0037](#)). Insbesondere ist eine Anpassung der Einkommensteuer-Vorauszahlungen geboten, wenn der Behörde Umstände bekannt geworden sind, die mit entsprechender Wahrscheinlichkeit eine relevant niedrigere Einkommensteuer-Abschlusszahlung erwarten lassen (vgl. VwGH 29.7.1997, Zl. [95/14/0117](#)).

Im vorliegenden Fall resultieren die in diesem Verfahren angefochtenen Vorauszahlungen an Einkommensteuer für das Jahr 2020 aus der Hinzurechnung von Mieteinkünften aus der Vermietung des Einfamilienhauses in PLZ-Ort, Adresse2, dessen Mieteinkünfte für das Jahr 2018 nicht erklärt wurden. Hinsichtlich der Hinzurechnung dieser Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für das Jahr 2018 wird auf Punkt 1. dieser Entscheidung verwiesen.

Nach den Feststellungen der BP erfolgte zuletzt eine Nutzung dieser Liegenschaft seit 2019 durch die Fa. K-Ges., bzw. Herrn E.K. und Frau I.K.. E.K. ist lt. aktueller Abfrage aus dem Zentralen Melderegister dort seit 22. August 2019 noch immer aufrecht polizeilich gemeldet.

So jedoch mit nachträglicher Eingabe vom 22. April 2020 geltend gemacht wird, dass das in Rede stehende Einfamilienhaus in PLZ-Ort, Adresse2, mit Kaufvertrag vom 5. Februar 2020 an A.G. veräußert und dieser Veräußerungsvorgang auch durch eine Abfrage im Grundbuch vom 12. Mai 2020 dokumentiert wird, ist demnach von einer um die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung dieser Liegenschaft reduzierten Steuerbemessungsgrundlage für den Zeitraum 02-12/2020 auszugehen.

Selbst wenn man im vorliegenden Fall aufgrund des mit Kaufvertrag vom 5. Februar 2020 getätigten Verkaufes der in Rede stehenden Liegenschaft in PLZ-Ort, Adresse2, noch für den

Jänner 2020 anteilige Mieteinkünfte berücksichtigen würde, würde nach Abzug der AfA - unter Zugrundelegung der Pensionseinkünfte aus 2019 - dabei eine Steuernachzahlung resultieren, die geringer als EUR 300,00 ist. Dies wird anhand der nachstehenden Berechnung wie folgt dokumentiert:

Bezeichnung:	Betrag:
Miete für 1 Monat:	1.800,00
Halbe AfA:	- 417,94
Einkünfte aus VuV:	1.382,06
Pension PVA aus 2019:	14.168,64
Einkünfte aus VuV:	1.382,06
Gesamtbetrag d. Einkünfte:	15.550,70
Pauschbetrag SA:	- 60,00
Einkommen:	15.490,70

Bezeichnung:	Betrag:
Einkommen:	15.490,70
0% für die ersten 11.000:	-
25% für die weiteren 4.490,70:	1.122,68
Steuer vor Abzug der Absetzbeträge:	1.122,68
Pensionistenabsetzbetrag:	- 400,00
Steuer nach Abzug der Absetzbeträge:	722,68
anrechenbare Lohnsteuer:	- 481,64
zu erwartende ESt-Vorauszahlung:	241,04

Da somit gemäß [§ 45 Abs. 1 EStG 1988](#) bei zu erwartenden ESt-Vorauszahlungen unter EUR 300,00 ein solcher Vorauszahlungsbescheid nicht ergehen dürfte, wird dieser ersatzlos behoben.

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.

Eine Revision ist im vorliegenden Fall nicht zulässig, als dieses Erkenntnis in der Frage der Qualifikation eines Überlassungsvertrages als Mietvertrag der in diesem Entscheidung dargestellten Judikatur des VwGH folgt (vgl. VwGH 10.3.2016, Zlen. 2013/15/0222 und 0225).

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 14. Mai 2020