

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin***1*** in der Beschwerdesache ***3***, ***4***, vertreten durch ***2***, über die Beschwerde vom 30.4.2019 gegen die Bescheide des Finanzamtes ***5*** vom 2.4.2019 betreffend Einkommensteuer 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 und 2015 zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß [§ 279 BAO](#) als unbegründet abgewiesen.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach [Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz](#) (B-VG) unzulässig.

Entscheidungsgründe

Verfahrensablauf

Mit **Einkommensteuerbescheiden für die Jahre 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 und 2015 vom 2.4.2019** wurden das Vermietungsobjekt ***6***, betreffend jeweils keine Einkünfte angesetzt.

Begründet wurden diese gegenständlichen Bescheide wie folgt:

Hinsichtlich des Vermietungskonzeptes betreffend das Objekt ***6***, treffe die Amtspartei folgende steuerliche Wertung:

Die für die Zeiträume 2010 bis 2016 im Rahmen der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung geltend gemachten Werbungskosten würden steuerlich nicht anerkannt werden. Auf Grund der vorliegenden Sachverhaltsdarstellung sei offenkundig, dass hinsichtlich der Vermietungsvorhaben für oben angeführte Zeiträume aus steuerlicher Sicht keine unternehmerische Tätigkeit entfaltet worden wäre. Es würden auch keinerlei Einnahmen vorliegen. Die anfänglichen Vermietungsabsichten seien mehrmals revidiert bzw. umgestoßen worden. So wäre ursprünglich geplant gewesen, ein Gasthaus zu betreiben, dann wäre es vorgesehen gewesen, die Räumlichkeiten betrieblich an die ***7*** GmbH zu vermieten und ein anderes Mal wäre geplant gewesen, Wohnungen einzubauen. Zu konkreten, über die Vermietungsabsicht hinaus gehenden Maßnahmen sei es dabei jedoch nicht gekommen. So

seien auch jahrelang keine weiteren Investitionen mehr getätigt worden, Vermietungen hätten nie stattgefunden.

Steuerliche Feststellung zum Vermietungskonzept Objekt ***6***, für den Zeitraum 2010 bis 2016:

Aufgrund der Einnahmenlosigkeit und der festgestellten fehlenden ernsthaften Absicht einer Einnahmenerzielung liege folglich keine Betätigung iSd [§ 28 EStG 1988](#) bzw. keine unternehmerische Tätigkeit iSd § 2 UStG 1994 vor.

In den **Einkommensteuererklärungen** für die berufsgegenständlichen Jahre wurden folgende **Verluste** aus der Vermietung des gegenständlichen Objektes erklärt:

2010: -2.709,75 €

2011: -10.476,13 €

2012: -7.706,54 €

2013: -6.391,51 €

2014: -6.924,67 €

2015: -6.223,95 €

In Summe ergibt sich in den Jahren 2010 bis 2015 daher ein **Verlust von 40.432,55 €**.

Mit **Schreiben vom 30.4.2019** wurde gegen oben angeführte Bescheide **Beschwerde** erhoben wie folgt:

Entgegen der Annahme in der Begründung zu obigen Bescheiden, es würde an der ernsthaften Absicht fehlen, Einnahmen aus dem Objekt ***6***, zu erzielen, hätte beim Beschwerdeführer seit der Anschaffung der Immobilie am 27.10.2010 immer die Absicht bestanden, diese als Einkunftsquelle zur Erzielung von Mieteinnahmen zu nutzen.

Es wäre durch mehrere Unwägbarkeiten zu einer länger andauernden Verzögerung in der Umsetzung dieses Vorhabens gekommen. Zum einen hätte der Beschwerdeführer bis Ende März 2019 noch ein weiteres Mietobjekt in ***8*** besessen, mit welchem er schon bald nach dem Erwerb des gegenständlichen Objektes Probleme mit der Vermietung bekommen hätte. So seien einige Mietverträge über große Büroflächen gekündigt worden und der Beschwerdeführer hätte Schwierigkeiten gehabt, neue Mieter zu finden. Daher hätte er sich entschlossen, mit diesem Objekt einen alternativen Weg zu beschreiten und hätte die Büroflächen in jahrelanger Arbeit zu einzeln vermietbaren Monteurzimmern umgebaut. Dies hätte aber seine ganze Arbeitskraft und auch die verfügbaren finanziellen Mittel erfordert, sodass die Umbau- bzw. Sanierungsarbeiten in ***9*** hintangestellt werden hätten müssen. Ursprünglich wäre im gegenständlichen Objekt der Umbau zu einem gastgewerblich genutzten Lokal und im Obergeschoss der Einbau von Fremdenzimmern geplant gewesen. Das gewerbebehördliche Genehmigungsverfahren dazu hätte sich aber dann über mehr als 4 Jahre gezogen.

Daher sei im Jahr 2016 damit begonnen worden, das Objekt zu sanieren und diese Arbeiten seien in den letzten beiden Jahren intensiviert worden, so dass eine Fertigstellung bis Herbst

2019 erfolgen könne. Es könne also bereits heuer mit ersten Mieteinnahmen gerechnet werden.

Bis dann solle ein Gastlokal, welches derzeit bis auf die noch fehlende Schankanlage fertig gestellt worden sei, in der Betriebsart einer „Jausenstation“ den Betrieb aufnehmen. Daneben würden derzeit auch im Obergeschoss die Bauarbeiten an den Fremdenzimmern bzw. Monteurzimmern zügig vorangetrieben werden, sodass diese ebenfalls bis Herbst 2019 vermietet werden könnten.

Nach Rz 60 der LVO gelte bei Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung kein Anlaufzeitraum, sondern es sei vom ersten Jahr an zu prüfen, ob eine Einkunftsquelle vorliege. Der absehbare Zeitraum umfasse 25 Jahre. In diesem Fall betrage der absehbare Zeitraum vom 27.10.2010 bis 27.10.2038, weil die vor der Vermietung liegende Phase länger als drei Jahre dauere. Wie bereits in der vorgelegten Prognoserechnung dargelegt, sei jedenfalls über den Prognosezeitraum von einem Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Ausgaben und zwar in einem deutlichen Ausmaß auszugehen.

Es könne auch jederzeit ein Lokalaugenschein im gegenständlichen Objekt stattfinden, um sich vom Baufortschritt zu überzeugen.

Es werde daher beantragt, die Veranlagung entsprechend der eingereichten Steuererklärungen vorzunehmen.

Mit **Beschwerdevorentscheidungen vom 18.7.2019** wurden die Beschwerden als unbegründet abgewiesen mit der Begründung: Keine unternehmerische Tätigkeit, keine Einkunftsquelle im den Jahren 2010 bis 2015.

Mit **Schreiben vom 2.8.2019** wurde der **Antrag auf Vorlage** der Beschwerde zur Entscheidung an das Bundesfinanzgericht gestellt. Begründet wurde dieser nicht.

Vorliegend ist der **Kaufvertrag vom 27.10.2010** die Anschaffung des gegenständlichen Objektes durch den Beschwerdeführer betreffend.

Zudem liegt vor eine **Mail der Amtspartei vom 8.11.2011** mit dem Ersuchen, die Zusammensetzung der Anschaffungskosten Gebäude einzureichen. Es wurde wie folgt ausgeführt:

„KZ 9410: 152.259,12 €? Ab wann Vermietung? Höhe monatliche Miete?“

Mit einer **Mail des steuerlichen Vertreters vom 8.11.2011** wurde wie folgt geantwortet: Die Überschussrechnung für das gegenständliche Objekt werde eingereicht. Bei der Erfassung der Anschaffungskosten sei offenbar ein Fehler passiert, denn diese würden tatsächlich 113.538,90 € betragen.

Nach Rücksprache mit dem Beschwerdeführer hätte dieser angegeben, dass sich derzeit noch ein Projekt zur Nutzung dieses Objektes in Ausarbeitung befinde. Wahrscheinlich würden in einer ersten Ausbaustufe 4 kleinere Wohnungen im Ausmaß von circa 40 m² errichtet werden.

Über den Zeitpunkt des Vermietungsbeginnes bzw. die Höhe der zu erwartenden Mieteinnahmen könnten derzeit noch keine näheren Angaben gemacht werden.

Mit einer weiteren **Mail des steuerlichen Vertreters vom 7.1.2013** wurde unter anderem wie folgt ausgeführt:

Zur Frage des AfA-Beginnes bei der gegenständlichen Liegenschaft würde man auf Rz 3127 der EStR hinweisen, wo ein AfA-Beginn schon vor der technischen Inbetriebnahme beginnen könne, wenn ein wirtschaftlicher Wertverzehr vorliege. In diesem Fall könne dies so angenommen werden.

Im Jahr **2018** wurden in einem **Ergänzungsvorhalt** folgende Fragen an den Beschwerdeführer gerichtet:

Laut Aktenlage würden im gegenständlichen Objekt nahezu keine Einnahmen erklärt, jedoch stets die AfA und Fremdfinanzierungskosten als Ausgaben angegeben. Da seit dem Jahr 2010 immer Verluste aus diesem Objekt entstanden seien, gehe die Finanzbehörde davon aus, dass diesbezüglich keine steuerliche Einkunftsquelle vorliege. Die bis dato vorläufig veranlagten Jahre 2010 bis 2015 würden endgültig veranlagt bei Nichtanerkennung der Verluste. Im Rahmen des Parteiengehörs werde ersucht, diesbezüglich schriftlich Stellung zu nehmen.

Mit **Schreiben vom 24.5.2018** wurde wie folgt geantwortet:

Das Objekt sei im Jahr 2010 in der Absicht erworben worden, dort einen gastgewerblichen Betrieb zu betreiben. Nach langwierigen Behördenverfahren mit letztendlich zu aufwändig zu erfüllenden Auflagen hätte der Beschwerdeführer von diesem Vorhaben Abstand nehmen müssen. Zwischenzeitig hätte er auch Probleme mit der Vermietung eines anderen Objektes bekommen, sodass er sich auf den Umbau bzw. die Sanierung dieses Objektes konzentrieren hätte müssen. Es seien großflächig Mieteinnahmen durch Kündigung von Mietverträgen ausgefallen. Diese frei gewordenen Räumlichkeiten seien zur Vermietung von Einzelzimmern adaptiert worden, um weiterhin Mieteinnahmen daraus lukrieren zu können. Dadurch sei das gegenständliche Projekt ins Hintertreffen gekommen und es sei einige Zeit nicht mehr weiter verfolgt worden. Bis heuer würden noch immer Zimmer im Objekt in *****8***** adaptiert. Gleichzeitig werde aber ab heuer auch wieder ins gegenständliche Objekt investiert, um voraussichtlich ab 2019 oder 2020 daraus Mieteinnahmen erzielen zu können. Konkret sei geplant, dass im Obergeschoss 4 Kleinwohnungen (cirka 40-50 m²) eingebaut würden und zur Dauervermietung bestimmt seien. Im Erdgeschoss werde eine Ferienwohnung zur wochenweisen Vermietung an Urlaubsgäste errichtet. Genaue Ertragsprognosen seien derzeit nur schwer möglich. Der Beschwerdeführer rechne aber mit Mieteinnahmen aus den 4 Wohnungen in Höhe von rund 1.600,00 € pro Monat und aus der Ferienwohnung in Höhe von cirka 500,00 € bis 600,00 € pro Woche, je nach Saison von April bis Oktober.

Am **30.7.2018** wurde vom Beschwerdeführer folgende **Aufstellung** eingereicht:

„Aufstellung Wohnungen bez. Monteurzimmer

Top 1	41 m ²
Top 2	32 m ²
Top 3	47 m ²
Top 4	42 m ²
	162 m ²

Wohnungen Vermietung pro Monat: 162 m² a 10,00 € = 1.620,00 €

*Monteurzimmer = 4 Stück Doppelzimmer, maximal 8 Personen a 20,00 € * 20 Tage = 3.200,00 €“*

Ein diesbezügliches Konzept betreffend Errichtung von 4 Wohneinheiten wurde ebenfalls eingereicht.

Mit **Ergänzungsvorhalt vom 30.7.2018** wurde wie folgt ausgeführt:

Am 30.7.2018 sei ein Konzept betreffend Vermietung ***6***, und eine Aufstellung der zu erwartenden Mieteinnahmen vorgelegt worden. Eine Baubewilligung oder Bauanzeige liege bis dato nicht vor. Laut Auskunft des Beschwerdeführers sei diese bei der Baubehörde vorgelegt worden.

Man hätte das Objekt 2010 erworben und AfA diesbezüglich geltend gemacht. Die AfA könne nur in Anspruch genommen werden, wenn vorher eine Vermietung stattgefunden habe. Wäre das der Fall gewesen? Weiters würde der Beschwerdeführer aufgefordert werden, ab dem Jahr 2010 eine jährliche Aufstellung vorzulegen, wie viel Vorsteuern betreffend dieses Objektes geltend gemacht worden wären. Bei Nichtvorlage würden Beträge seitens der Finanzbehörde im Schätzungsweg ermittelt. Weiters würde der Beschwerdeführer nochmals aufgefordert werden, eine Prognoserechnung aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen vorzulegen.

Mit **Schreiben vom 21.12.2018** wurde wie folgt geantwortet:

Der Beschwerdeführer hätte im Jahr 2010 das Objekt in der Absicht angeschafft, die verfügbaren Mietflächen wegen anhaltender Nachfrage im Mietobjekt ***8*** zu erhöhen. Dazu wäre beabsichtigt gewesen, den Standort der Firma ***7*** GmbH nach ***10*** zu verlegen, damit in ***8*** Mietflächen frei würden.

Unvorhergesehen hätten jedoch zwischenzeitig einige Mieter mit großen Mietflächen die Mietverträge gekündigt, sodass die Übersiedlungspläne der Trockenbaufirma nach ***10*** überflüssig geworden wären.

Es hätte danach Überlegungen gegeben, das Objekt als Standort für einen Gastgewerbebetrieb zu nutzen (die Gattin des Beschwerdeführers verfüge über eine entsprechende Gewerbeberechtigung). Das dafür erforderliche gewerbebehördliche Genehmigungsverfahren hätte sich dann über circa 4 Jahre gezogen. In der Zwischenzeit seien im Objekt ***8*** 5-7

Monteurzimmer zur tageweisen Vermietung adaptiert worden. Es seien Bäder und WC-Anlagen eingebaut und geeignete Einrichtung angeschafft worden. Das Konzept der tageweisen Vermietung dieser Zimmer hätte sich bewährt und es seien bis jetzt weitere Monteurzimmer geschaffen worden.

Es gebe daher jetzt auch Umbaupläne für das Objekt *****10*****, welche ebenfalls die Nutzung als Monteurzimmer vorsehen würden. Derzeit würden 4 Doppelzimmer errichtet, wobei eine Erweiterung auf 10 Doppelzimmer möglich sein würde und auch geplant sei. Allerdings sei dafür eine Sondergenehmigung des Landes und der Gemeinde erforderlich.

Das Investitionsvolumen (Instandsetzungsarbeiten, wie Wasser- und Kanalanschluss, Elektrohauptverteiler, Bodenaufbau und Estriche, Trockenbauarbeiten, Sanitärinstallationen Tischlerarbeiten, Maler- und Bodenlegerarbeiten, etc.) zur Adaptierung der 4 Doppelzimmer werde auf rund 63.000,00 € geschätzt.

Mit den Arbeiten dazu sei bereits heuer begonnen worden und diese würden voraussichtlich im Frühjahr 2019 abgeschlossen sein. Danach sei mit Mieteinnahmen von jährlich circa 25.000,00 € zu rechnen. Pro Übernachtung würden Einnahmen in Höhe von 20,00 € pro Person erzielt. 4 Doppelzimmer (8 Personen) mit einer Auslastung von circa 2/3 über das Jahr gerechnet würden diesen geplanten Umsatz ergeben.

Wie der beigelegten Prognoserechnung entnommen werden könne, sei mit Ausnahme des Jahres 2019 in allen folgenden Jahren mit Einnahmenüberschüssen zu rechnen.

Die Verluste der Vergangenheit seien durch Unwägbarkeiten (Probleme bei der Vermietung des Objektes in *****8*****, langwierige Behördenverfahren, etc.) entstanden. Es wäre jedoch von Anbeginn die Vermietungsabsicht vorgelegen, welche auch positive Einkünfte erbracht haben würde.

Es könne keine Liebhabereitätigkeit vermutet werden, da trotz der langen Anlaufzeit mit Verlusten insgesamt über 20 Jahre ein erheblicher Totalüberschuss der Einnahmen erwirtschaftet werden könne.

Beigelegt wurde eine Prognoserechnung für die gegenständliche Liegenschaft, welche die Jahre 2019 bis 2039 umfasst und von einem positiven Ergebnis von in Summe 345.701,00 € ausgeht.

Zudem liegt vor eine **Betriebsbeschreibung mit Stand April 2014**, betreffend den Betrieb eines Gasthauses auf gegenständlicher Liegenschaft.

Des weiteren eine **Anzeige eines Bauvorhabens vom 2.4.2019** die gegenständliche Liegenschaft betreffend sowie eine **Verhandlungsschrift vom 6.6.2016** im Hinblick auf die gewerbebehördliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb eines Gastgewerbebetriebes auf dieser Liegenschaft. Vorliegend ist auch eine Stellungnahme der Straßenmeisterei vom 2.6.2016.

Mit **Vorlagebericht vom 14.8.2019** wurde die gegenständliche Beschwerde dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vorgelegt und unter anderem wie folgt ausgeführt: Sachverhalt

Der Beschwerdeführer hätte mit Kaufvertrag vom 27.10.2010 die Liegenschaft ***6*** mit einem Bauernhaus und Grundstücken im Umfang von circa 14.000 m² erworben.

In den beschwerdegegenständlichen Jahren hätte der Beschwerdeführer insgesamt Einnahmen von 16,20 € und einen Gesamtverlust von 38.704,14 € erklärt.

Im Rahmen der Bearbeitung der Steuererklärung für das Jahr 2010 sei vom Beschwerdeführer angegeben worden, dass sich ein Projekt zur Nutzung in Ausarbeitung befinden würde und dass wahrscheinlich 4 kleinere Wohnungen eingebaut werden würden.

Auf die Schreiben des Beschwerdeführers vom 24.5.2018 und vom 19.12.2018 wurde verwiesen, zudem auch auf die Beschwerdeschrift.

Zumindest seit dem Jahr 2018 diene die Liegenschaft zudem als Ort für Veranstaltungen eines Vereines, dessen Obmann der Beschwerdeführer sei (nach einer Recherche im Internet).

Vorgelegt worden wären eine Betriebsbeschreibung für ein Gasthaus, ein Protokoll über eine gewerbebehördliche Verhandlung am 6.6.2016 für die Errichtung und den Betrieb eines Gasthauses und die Anzeige eines Bauvorhabens bei der Gemeinde (ohne Datum, ohne Unterschriften, ohne Beschreibung des Vorhabens.)

Unterlagen über tatsächlich erteilte gewerbe- oder baubehördliche Bewilligungen seien bis dato nicht vorgelegt worden.

Stellungnahme

Abgabenrechtlich sei zunächst zu untersuchen, ob die Verluste (Einkünfte) im Rahmen der gesetzlich aufgezählten Einkunftsarten erwirtschaftet worden wären, ob also überhaupt eine Tätigkeit gegeben sei, die entfaltet worden wäre. Der Entschluss, eine erwerbswirtschaftliche Betätigung oder Vermietung zu eröffnen, müsse eindeutig nach außen hin dokumentiert sein. Gegenständlich hätte der Beschwerdeführer seine Absichten, wie das Objekt zu verwenden sein würde, mehrmals geändert und zwischenzeitig nicht weiter verfolgt. Es hätte in den beschwerdegegenständlichen Jahren auch keine Maßnahmen gegeben, die eine Einkünfteerzielungsabsicht dokumentieren könnten.

Ab 2016 hätte zumindest nachgewiesen werden können, dass konkrete Maßnahmen zur Einkünfteerzielung gesetzt würden (Verhandlungstermin). Aus diesem Grund sei der Beschwerde mit Beschwerdevorentscheidung statt gegeben worden.

Mit **Ergänzungsvorhalt vom 29.1.2021** wurden folgende Fragen an den Beschwerdeführer gerichtet:

„Gemäß [§ 16 Abs. 1 EStG 1988](#) sind Werbungskosten die Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen. Aus dem Werbungskostenbegriff ergibt sich, dass es entscheidend auf den Veranlassungszusammenhang von Aufwendungen oder Ausgaben ankommt (VwGH 26.7.2006, [2006/14/0024](#)).

Der Überprüfung, ob eine Betätigung auf Grund permanent auftretender Verluste als Einkunftsquelle anzusehen ist, oder ob Liebhaberei vorliegt, vorgelagert ist eine Untersuchung dahingehend, ob insoweit ein einkommensteuerbarer Vorgang vorliegt, wofür bloße

Absichtserklärungen nicht ausreichend sind (UFS 26.11.2008, [RV/0951-L/06](#); 22.12.2003, [RV/0552-G/02](#)).

Aufwendungen betreffend zur Einkünfteerzielung bestimmte Objekte können auch dann als Werbungskosten berücksichtigt werden, wenn ihnen vorübergehend keine Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung gegenüberstehen. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die ernsthafte Absicht zur späteren Erzielung positiver Einkünfte (aufgrund bindender Vereinbarungen oder sonstiger, über reine Absichtserklärungen hinausgehender Umstände) als klar erwiesen angesehen werden kann. Die bloß behauptete, nicht nach außen getretenen Vermietungsabsicht reicht hingegen nicht (VwGH 25.11.2010, [2009/15/0126](#); 28.5.2015, [2012/15/0104](#); 29.7.1997, [93/14/0132](#); 13.9.2006, [2002/13/0063](#); BFG 6.12.2011, [RV/0725-W/07](#)).

Wesentlich ist, dass zielstrebig auf die Betriebseröffnung hingearbeitet wird. Es ist die nach außen in Erscheinung getretene Vorgangsweise daraufhin zu prüfen, ob sie auf die Erzielung von Einnahmen und Entgelten gerichtet ist.

Der auf die Vermietung des Objektes gerichtete Entschluss des Steuerpflichtigen muss klar und eindeutig nach außen hin in Erscheinung treten. Es genügt dabei nicht, dass die Vermietung eines Gebäudes als eine von mehreren Verwertungsmöglichkeiten ins Auge gefasst wird (VwGH 28.6.2012, [2010/15/0016](#); 23.6.1992, [92/14/0037](#)).

1.

Sämtliche Anträge auf Baubewilligung und Einreichpläne sind einzureichen.

2.

*Wurden oder werden die landwirtschaftlichen Grundstücke iSd Punktes V. des Kaufvertrages vom 27.10.2010 von Ihnen bewirtschaftet und in welcher Form? Welche Einnahmen wurden jeweils erzielt? Ist der Pachtvertrag mit den Ehegatten ***11*** aufrecht und in welcher Form?*

3.

Wurden die Grundstücke iSd Punktes IX des Kaufvertrages vom 27.10.2010 von Ihnen gepachtet? Sämtliche diesbezüglichen Vereinbarungen sind einzureichen. In welcher Form werden diese allenfalls bewirtschaftet, welche Einnahmen wurden daraus bisher erzielt?

4.

*Im Hinblick auf das von Ihnen eingereichte Konzept ***12***, Einbau von 4 Wohneinheiten: Wann wurde dieses erstellt, wann wurde mit dem Bau begonnen, wie wurde dieser finanziert (Kreditverträge sind einzureichen)?*

Wann wurden Aufträge an welche Baufirmen und Bauhandwerksbetriebe in welcher Form erteilt? Reichen Sie diese ein.

Wann wurde eine Baubewilligung beantragt, wann wurde diese erteilt? Diesbezügliche Unterlagen sind einzureichen.

5.

In Bezug auf die Betriebsbeschreibung Gasthaus vom April 2014:

Wann wurde der Antrag auf gewerbebehördliche Genehmigung gestellt? Reichen Sie diesen ein.

Reichen Sie einen diesbezüglichen Finanzierungsplan und allfällige Kreditverträge ein.

Wann wurden Baufirmen und Bauhandwerksbetriebe in welcher Form beauftragt?

Wann wurde eine Baubewilligung und/oder eine gewerbebehördliche Genehmigung erteilt?

Reichen Sie diese ein.

6.

Laut Aktenvermerk der Amtspartei vom 7.11.2011 über ein Telefonat mit Ihrem steuerlichen Vertreter sei der Umbau zu einem Reiterhof geplant gewesen. Baupläne, Finanzierungspläne und das betriebswirtschaftliche Konzept sind einzureichen.

7.

Wann wurden erstmals Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt und in welcher Höhe? Welches Projekt wurde schlussendlich verwirklicht?“

Der Ergänzungsvorhalt wurde nicht beantwortet.

Dem Erkenntnis zugrunde liegender Sachverhalt

Mit **Kaufvertrag vom 27.10.2010** wurde vom Beschwerdeführer die Liegenschaft *****6*****, zu einem Kaufpreis von 170.500,00 € erworben. Die Grundstücke umfassen in Summe ein Ausmaß von 13.957 m², darauf befindet sich ein Gebäude (ehemalige Landwirtschaft).

In Punkt V. des Vertrages wird darauf verwiesen, dass die landwirtschaftlichen Grundstücke des Kaufobjektes verpachtet seien und die Verkäufer sich verpflichten würden, den Pachtvertrag aufzukündigen, sodass die landwirtschaftlichen Grundstücke in Hinkunft vom Käufer bewirtschaftet werden könnten.

Unter Punkt IX. des Vertrages räumen die Verkäufer dem Beschwerdeführer an den nicht verkauften Grundstücken das Vorpachtrecht ein.

Die **erklärten Einkünfte** aus Vermietung und Verpachtung der gegenständlichen Liegenschaft lassen sich wie folgt darstellen:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Einnahmen			1,48	4,26	3,48	3,48
Ausgaben						
AfA	-1.251,50	-2.513,83	-2.524,65	-2.524,65	-2.524,65	-2.424,64

Fremd= finanzierungs= kosten	-1.458,25	-5.875,90	-4.526,77	-3.499,01	-3.602,84	-3.328,90
Sofort abgesetzte Instand= haltungs- und Instand= setzungs= kosten		-272,42				
Übrige Werbungs= kosten		-1.813,98	-653,64	-363,59	-793,70	-466,92
Einkünfte	-2.709,75	-10.476,13	-7.706,54	-6.391,51	-6.924,67	-6.223,95

In Summe wurde in den beschwerdegegenständlichen Jahren ein **Verlust von 40.432,55 €** erklärt.

Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung wurden in den Beschwerdejahre **nicht erzielt**, Umbauarbeiten wurden in dieser Zeit **nicht durchgeführt**.

In einer **E-Mail vom 8.11.2011** wurde vom steuerlichen Vertreter angegeben, dass sich ein Projekt zur Nutzung der Liegenschaft noch in Ausarbeitung befinden würde, wahrscheinlich 4 kleine Wohnungen errichtet würden und zum Zeitpunkt des Vermietungsbeginnes und zu den erwarteten Einnahmen keine Angaben gemacht werden könnten.

In einem **Schreiben vom 24.5.2018** wurde vom steuerlichen Vertreter ausgeführt, dass die Liegenschaft 2010 mit der Absicht erworben worden wäre, einen gastgewerblichen Betrieb zu betreiben. Aufgrund langwieriger Behördenverfahren hätte man davon Abstand genommen. Im Jahr 2018 würde investiert werden wollen, geplant sei, 4 Kleinwohnungen im Obergeschoss und eine Ferienwohnung im Erdgeschoss jeweils zur Vermietung zu errichten.

In einem **Schreiben des steuerlichen Vertreters vom 21.12.2018** wurde hingegen angegeben, dass die Liegenschaft im Jahr 2010 angeschafft worden wäre, um die verfügbaren Mietflächen wegen anhaltender Nachfrage im Mietobjekt in *****8***** zu erhöhen. Es würde beabsichtigt gewesen sein, den Standort der Firma des Beschwerdeführers, der *****7*** GmbH**, in die gegenständliche Liegenschaft zu verlegen, damit in *****8***** Mietflächen frei würden. Erst danach würde es Überlegungen gegeben haben, das Objekt als Standort für einen Gastgewerbebetrieb zu nutzen.

Nun (Ende 2018) würde es Pläne geben, die Liegenschaft für die Nutzung als Monteurzimmer

zu adaptieren. Zu diesem Zeitpunkt würden 4 Zimmer errichtet werden, eine Erweiterung auf 10 Zimmer sei geplant. Die Arbeiten seien 2018 begonnen worden. Eine Prognoserechnung, beginnend mit dem Jahr 2019, wurde eingereicht.

Laut **Beschwerde vom 30.4.2019** wäre ursprünglich geplant gewesen, die Liegenschaft zu einem gastgewerblich genutzten Lokal samt Fremdenzimmer im Obergeschoss umzubauen. Ein gewerbebehördliches Genehmigungsverfahren wurde in die Wege geleitet (Betriebsbeschreibung aus April 2014, Verhandlungsprotokoll aus 2016) – zu einer Genehmigung, zu Umbauarbeiten oder zur Aufnahme einer Tätigkeit ist es jedoch in den Beschwerde Jahren nicht gekommen.

Im Jahr 2016 seien laut dem Beschwerdeführer Sanierungsarbeiten begonnen worden. Laut Vorlagebericht der Amtspartei wird die Liegenschaft seit 2018 als Vereinslokal für einen Verein, dessen Obmann der Beschwerdeführer ist, genutzt.

Wann Bauarbeiten abgeschlossen wurden, welches Projekt nun allenfalls verwirklicht wurde und ab wann Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung erzielt wurden, konnte vom Beschwerdeführer nicht angegeben werden.

Baubewilligungen konnten nicht eingereicht werden. Vorliegend ist lediglich eine Anzeige eines Bauvorhabens vom 2.4.2019.

Die Angaben des Beschwerdeführers im Hinblick auf die Nutzung der gegenständlichen Liegenschaft sind widersprüchlich. **Dass ein konkretes Vermietungsprojekt geplant, konsequent verfolgt und verwirklicht worden wäre, konnte nicht glaubhaft gemacht werden.**

Vielmehr wurden offensichtlich mehrere Möglichkeiten angedacht, zu einer Konkretisierung und Verwirklichung eines Projektes ist es in den Beschwerde Jahren nicht gekommen.

Eine Vermietungsabsicht konnte nicht glaubhaft gemacht werden.

Strittig ist, ob den gegenständlichen Verlusten in den Jahren 2010 bis 2015 ein einkommensteuerbarer Vorgang zugrunde liegt, ob es sich um eine Betätigung iSd [§ 28 EStG 1988](#) handelt.

Rechtliche Begründung

Nach [§ 28 Abs. 1 Z 1 EStG 1988](#) gehören Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen und von Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen, zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.

Gemäß [§ 16 Abs. 1 EStG 1988](#) sind Werbungskosten die Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen. Aus dem Werbungskostenbegriff ergibt sich, dass es entscheidend auf den Veranlassungszusammenhang von Aufwendungen oder Ausgaben ankommt (VwGH 26.7.2006, [2006/14/0024](#)).

Der Überprüfung, ob eine Betätigung auf Grund permanent auftretender Verluste als Einkunftsquelle anzusehen ist, oder ob Liebhaberei vorliegt, vorgelagert ist eine Untersuchung

dahingehend, ob insoweit ein einkommensteuerbarer Vorgang vorliegt, wofür bloße Absichtserklärungen nicht ausreichend sind (UFS 26.11.2008, [RV/0951-L/06](#); 22.12.2003, [RV/0552-G/02](#)).

Aufwendungen betreffend zur Einkünfteerzielung bestimmte Objekte können auch dann als Werbungskosten berücksichtigt werden, wenn ihnen vorübergehend keine Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung gegenüberstehen. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die ernsthafte Absicht zur späteren Erzielung positiver Einkünfte (aufgrund bindender Vereinbarungen oder sonstiger, über reine Absichtserklärungen hinausgehender Umstände) als klar erwiesen angesehen werden kann. Die bloß behauptete, nicht nach außen getretenen Vermietungsabsicht reicht hingegen nicht (VwGH 25.11.2010, [2009/15/0126](#); 28.5.2015, [2012/15/0104](#); 29.7.1997, [93/14/0132](#); 13.9.2006, [2002/13/0063](#); 24.7.2007, [2006/14/0034](#); BFG 6.12.2011, [RV/0725-W/07](#)).

Wesentlich ist, dass zielstrebig auf die Betriebseröffnung hingearbeitet wird. Es ist die nach außen in Erscheinung getretene Vorgangsweise daraufhin zu prüfen, ob sie auf die Erzielung von Einnahmen und Entgelten gerichtet ist. Wesentlich ist, dass die Vermietungsabsicht für Dritte nachvollziehbar ist (UFS 26.11.2008, [RV/0951-L/06](#)).

Wie dargelegt in VwGH 28.6.2012, [2010/15/0016](#), ist der Erwerb, die Errichtung oder der Umbau und die erforderliche Baubewilligung alleine noch nicht als Vorbereitung für das Erzielen von Einnahmen anzusehen.

Der auf die Vermietung des Objektes gerichtete Entschluss des Steuerpflichtigen muss klar und eindeutig nach außen hin in Erscheinung treten. Es genügt dabei nicht, dass die Vermietung eines Gebäudes als eine von mehreren Verwertungsmöglichkeiten ins Auge gefasst wird (VwGH 28.6.2012, [2010/15/0016](#); 23.6.1992, [92/14/0037](#)).

Der Beschwerdeführer machte zu seinen Absichten betreffend die gegenständliche Liegenschaft widersprüchliche Angaben. Unklar ist, in welcher Form zum Zeitpunkt des Erwerbes Einkünfte erzielt hätten werden sollen und inwieweit sich das im Laufe der Beschwerdejahre 2010 bis 2015 verändert hat. Unklar ist, ob und ab wann aufgrund welcher Tätigkeit Einnahmen erzielt worden sind.

Von einer Vermietungsabsicht ist daher nicht auszugehen.

Es wäre am Beschwerdeführer gelegen, die Vereinbarungen und Umstände sowie die Zielgerichtetheit seiner Handlungen iSd oben angeführten Judikatur darzulegen und glaubhaft zu machen.

Eine Betätigung iSd LVO wurde folglich nie ausgeübt.

Irrelevant ist daher, ob und in welchem Zeitraum ein Totalüberschuss erzielt hätte werden können oder ob Unwägbarkeiten kausal für die Werbungskostenüberschüsse gewesen sind (UFS 26.11.2008, [RV/0951-L/06](#)).

Die Beschwerde war folglich als unbegründet abzuweisen.

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.

Ob der Beschwerdeführer in Vermietungsabsicht gehandelt hat ist eine auf Ebene der Beweiswürdigung zu lösende Sachverhaltsfrage, deren Klärung keine Lösung einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung erwarten lässt.

Linz, am 6. April 2021