

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R in der Beschwerdesache Bf., über die Beschwerde vom 03.12.2019 gegen die Bescheide des Finanzamtes ***1*** vom 02.12.2019 betreffend Umsatzsteuer und Einkommensteuer 2018, Steuernummer ***BF1StNr1***, zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird Folge gegeben.

Die angefochtenen Bescheide werden endgültig erklärt.

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

Entscheidungsgründe

Im vorliegenden Fall geht es um die Vermietung zweier Eigentumswohnungen durch die Beschwerdeführerin (Bf.), und zwar der Eigentumswohnung: H, (in der Folge: H) einerseits und der Eigentumswohnung: G, (in der Folge: G) andererseits.

In diesem Zusammenhang teilte die Bf. der belangten Behörde zunächst ua. mit, dass H seit Mai 2019 vermietet sei und G im Jahr 2020 fertiggestellt werde. H sei mit einem Betrag von 65.000 Euro und G mit einem Betrag von 45.000 Euro (plus Bankgarantie für die Umsatzsteuer in Höhe von 52.9920 Euro) fremdfinanziert worden. Einnahmengesamtüberschüsse ergäben sich laut Prognoserechnungen bei H bereits im dritten Jahr und bei G bereits im fünften Jahr.

Die hier **angefochtenen Bescheide** ergingen vorläufig (§ 200 Abs. 1 BAO); dies mit folgenden Begründungen: „... *Da nach jetzigem Wissensstand noch nicht ersichtlich ist, ob es sich bei der Vermietung der Liegenschaft G um eine steuerlich anzuerkennende Einkunftsquelle handelt,*

ergeht der Bescheid vorläufig. Die Annahme für eine anzuerkennende Einkunftsquelle ist nicht gegeben, da nicht ersichtlich ist, ob die Vermietung auf Dauer gesehen Einnahmenüberschüsse erzielen wird ...“ (Umsatzsteuer 2018). „... In Hinblick auf die Ungewissheit der Beurteilung der Vermietung in der G als steuerlich relevante Einkunftsquelle im Sinne des EStG bzw. der Liebhabereiverordnung ergehen die Bescheide bis auf weiteres vorläufig gem. § 200 BAO...“ (Einkommensteuer 2018).

Gegen die Vorläufigkeit der angefochtenen Bescheide richtet sich die **Beschwerde vom 03.12.2019** mit der Begründung, dass laut Prognoserechnung bzgl. G bereits im fünften Jahr nach dem Liegenschafts Kauf ein Gesamtgewinn erwirtschaftet werde. Die Liegenschaft sei im Frühjahr 2018 zum Zwecke der Vermietung um einen Kaufpreis von 264.600 Euro (ohne Anschaffungsnebenkosten) angeschafft worden und werde im Jahr 2020 fertiggestellt (Neubau). Der Kaufpreis sei nur in einem geringfügigen Ausmaß fremdfinanziert worden (45.000 Euro). Die Bf. habe in der Prognoserechnung für die Zeit nach erfolgter Fertigstellung der Wohnung (ab Dezember 2020) einen vorsichtigen monatlichen Mietzins in Höhe von 800 Euro angesetzt. Da sich die Liegenschaft in einem der Top-Bezirke befinde, werde für die 50 m²-Wohnung voraussichtlich sogar ein höherer Mietzins erwirtschaftet werden können. Auf Grund der vorliegenden plausiblen Prognoserechnung sei die Ungewissheit im Tatsachenbereich also beseitigt. Eine weitere Begründung, welche Ungewissheit für die Vorläufigkeit ausschlaggebend gewesen sei, gehe nirgends hervor. Auch die Ermessensübung sei nicht begründet worden. Es werde daher beantragt, die vorläufigen Abgabefestsetzungen durch endgültige zu ersetzen, dh. endgültig erklärende Bescheide zu erlassen.

Darüber sprach die belangte Behörde mit (abweisenden) **Beschwerdevorentscheidungen vom 14.02.2020** ab; dies mit folgender Begründung: *„... Es handelt sich um eine Tatsachenungewissheit, da noch unklar ist, ob sich die Prognoserechnung wie dargestellt bewahrheiten wird. Daher steht es im Ermessen der Abgabenbehörde einen Bescheid vorläufig ergehen zu lassen. Eine Ermessensentscheidung ist innerhalb der Billigkeit und Zweckmäßigkeit unter Berücksichtigung aller in Betracht kommenden Umstände zu treffen“* (Umsatzsteuer und Einkommensteuer 2018).

Dagegen richtet sich der **Vorlageantrag vom 10.04.2020**, in welchem ua. auch die Entscheidung über die Beschwerde durch den Senat sowie die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung beantragt wurde.

Mit **Vorlagebericht vom 21.04.2020** legte die belangte Behörde die Beschwerde zur Entscheidung durch das Bundesfinanzgericht vor und führte in der dortigen Stellungnahme ua. aus, dass es die Aufgabe der Bf. gewesen wäre, die Ungewissheit hinsichtlich der Erfolgsaussichten der Vermietung unter Vorlage entsprechender Unterlagen (Inserate hinsichtlich Mietersuche bzw. dbzgl. Maklerbeauftragung, Schriftverkehr mit potentiellen Mietern, Vorverträge etc.) zu entkräften. Außerdem seien der Abgabenbehörde die

Kaufverträge bzgl. beider Wohnungen nur rudimentär bzw. gar nicht übermittelt worden. Es sei auch der Mietvertrag betreffend H nicht offengelegt worden, sodass eigentlich auch hinsichtlich dieser Vermietungstätigkeit Ungewissheit bzgl. der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung bestünde. Die Abgabenbehörde habe bei typisch der Lebensführung zuzurechnenden Betätigungen (wie eben im Falle der "kleinen Vermietung") eine Liebhabereibeurteilung vorzunehmen. Im Falle einer Ungewissheit der zukünftigen Entwicklung - wie im vorliegenden Fall - könne die Abgabenbehörde die Betätigung beobachten (Beobachtungszeitraum) und gemäß § 200 BAO vorläufige Bescheide erlassen. Da nach den Ermittlungsergebnissen auf Ebene der Sachverhaltsermittlung und Beweiswürdigung Ungewissheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Vermietungen bestünde, habe die belangte Behörde die angefochtenen Bescheide zu Recht vorläufig erlassen. Im Hinblick auf die Ungewissheit der Fertigstellung von G, der Höhe der Fremdfinanzierung (Kredit und Bankgarantie) und der Einhaltung der Prognoserechnung werde beantragt, dass das Bundesfinanzgericht auch hinsichtlich der Vermietung von H die Vorläufigkeit aussprechen möge.

Mit **BFG-Schreiben vom 26.06.2020** wurde die Bf. um eine Stellungnahme zum o.a. Vorlagebericht ersucht.

In der **Vorhaltsbeantwortung vom 17.08.2020** brachte die Bf. vor, dass sie im Jahr 2018 zwei Vorsorgewohnungen (H und G) zum Zwecke der Vermietung von Wohnräumen direkt von Bauträgern erworben habe. Bezüglich H habe es seitens des Finanzamts bereits im Juli 2018 eine Anfrage hinsichtlich der geltend gemachten Vorsteuern gegeben. In diesem Zusammenhang sei auch - entgegen der Stellungnahme des Finanzamts vom 21.04.2020 - der vollständige Kaufvertrag (mit insgesamt 24 Seiten) vorgelegt worden. In der Beilage werde eine Kopie des damaligen E-Mails vom 19. bzw. 20.07.2018 übermittelt, woraus die Übermittlung des Kaufvertrages an das Finanzamt ersichtlich sei. Dem Finanzamt wäre es daher möglich gewesen, die relevanten Daten zu H zusätzlich aus dem Kaufvertrag zu entnehmen. H werde bereits seit Mai 2019 erfolgreich auf fünf Jahre befristet vermietet. Die Miete habe im Jahr 2019 monatlich 795 Euro brutto (im Jahr 2020 nun 805,07 Euro) betragen und enthalte, da es sich um eine Wohnungsvermietung handelt, 10% Umsatzsteuer. Die entsprechenden monatlichen Umsatzsteuervoranmeldungen seien immer ordnungsgemäß und fristgerecht beim Finanzamt eingereicht worden. Es werden seit Mai 2019 monatliche 10%ige Umsätze gemeldet. Da dem Finanzamt die Information vorliege, dass H seit Mai 2019 vermietet wird, könnten allein anhand der Umsatzsteuervoranmeldungen in einem ordentlichen Ermittlungsverfahren Rückschlüsse darauf gezogen werden, dass diese Erträge den Mieteinnahmen H zuzuordnen sind. Wie es hier zu Unklarheiten hinsichtlich des Umsatzsteuersatzes kommen könne, sei für die Bf. nicht nachvollziehbar. In der Beilage werde nun auch eine Kopie des aktuellen Mietvertrages betreffend H übermittelt. Dieser sei bisher in den beiden aufeinander folgenden Ergänzungsersuchen nicht angefordert worden. Für die Bf. sei nicht nachvollziehbar, inwieweit der Mietvertrag im Ermittlungsverfahren für das Finanzamt

von Bedeutung sein könne, da alle relevanten Informationen bereits aufgelegt seien. Was G anlangt, so sei diese Wohnung im Frühjahr 2018 zum Zwecke der Vermietung um einen Kaufpreis von 264.600 Euro (ohne Anschaffungsnebenkosten) erworben worden. Laut Kaufvertrag sei die Übergabe für Oktober 2020 vorgesehen, spätestens jedoch im Jänner 2021. Die Ungewissheit der Fertigstellung sei somit nur hinsichtlich der Frage gegeben, ob der Oktober 2020 eingehalten werden kann oder ob sich die Fertigstellung um ein paar Monate verzögert. Auf die Prognoserechnung selbst habe das jedoch im Hinblick auf einen Betrachtungszeitraum von über 20 bzw. 23 Jahren keine wesentlichen Auswirkungen. Die Bf. habe zwischenzeitlich (am 11. August) ein Schreiben der zukünftigen Hausverwaltung erhalten, in welchem die Fertigstellung von G bereits innerhalb eines Monats angekündigt wird. Das entsprechende E-Mail werde ebenfalls diesem Schreiben beigelegt. Eine Kopie des Kaufvertrags (das gesamte Vertragswerk mit allen Beilagen habe 314 Seiten und 20 MB und sei daher zu groß, um es per E-Mail zu versenden) werde mit separater Post übermittelt. Auch dieser Kaufvertrag hätte (wie zuvor schon der Kaufvertrag H) vom Finanzamt jederzeit angefordert werden können. Der Kaufpreis G sei nur in einem Ausmaß von 45.000 Euro fremdfinanziert worden. Somit seien vom gesamten Kaufpreis (264.600 Euro) 219.600 Euro (noch ohne Anschaffungsnebenkosten!) aus Eigenmitteln finanziert worden. Die Detailunterlagen zur Fremdfinanzierung habe die Bf. bereits im Zuge der Beantwortung des Ergänzungsersuchens offengelegt. Inwieweit eine Fremdfinanzierung des Kaufpreises samt Nebenspesen im Ausmaß von rund 15% (Eigenfinanzierung von 85%) zu einer Ungewissheit führt, habe das Finanzamt bisher nicht erläutert. Zusätzlich zur Fremdfinanzierung (45.000 Euro) habe der Verkäufer eine Bankgarantie für die Umsatzsteuer in Höhe von 52.920 Euro als Sicherheit verlangt, weil vereinbart wurde, dass die Umsatzsteuer mittels Überrechnungsantrag beim Finanzamt beglichen wird. Diese Bankgarantie laufe mit 28.02.2021 aus. Welche Unsicherheit dahingehend für das Finanzamt besteht und wie sich das auf einen Gesamtgewinn der Liegenschaft auswirken soll, habe das Finanzamt bisher ebenfalls nicht näher erläutert. In der vorgelegten Prognoserechnung werde ein monatlicher Mietzins von 800 Euro ab Dezember 2020 berücksichtigt. In Anbetracht dessen, dass H um 795 Euro erfolgreich vermietet werden konnte (beide Wohnungen haben etwa 50 m² Wohnungsgröße), sehe die Bf. den Mieterlös als realistisch an. G befinde sich in Bestlage (in einer der begehrtesten Lagen für Mietwohnungen in Wien). In den Prognoserechnungen seien nach Ablauf der 5-Jahres-Befristung ein entsprechender Leerstandszeitraum und auch entsprechende Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt worden. Da es sich bei beiden Wohnungen um hochwertige Neubauten handle, gehe die Bf. jedoch davon aus, dass die bei einem Mieterwechsel tatsächlich anfallenden Instandhaltungen niedriger sein werden als bisher in den Prognoserechnungen berücksichtigt. In der Prognoserechnung G werde im fünften Jahr nach dem Liegenschafts Kauf ein Gesamtgewinn erwirtschaftet. Dass diese Liegenschaft – im Gegensatz zu H – nicht schon bereits nach drei Jahren, sondern „erst“ nach fünf Jahren einen Gesamtgewinn erzielen wird, sei nur darauf zurückzuführen, dass sich H beim Kauf bereits in der Fertigstellungsphase befunden habe, wohingegen G „vom Plan weg“

gekauft worden sei und der Bau erst nach dem Kauf begonnen habe. Es sei in solchen Fällen – bei einem Kauf direkt vom Bauträger noch vor Baubeginn – nichts Ungewöhnliches und somit mit keinerlei Unsicherheit behaftet, dass nicht schon nach zwei bis drei Jahren ein Gesamtgewinn erzielt werden kann. Der Verlust betreffend G aus dem Jahr 2018 sei nur auf die bereits angefallenen Bankspesen aufgrund der Finanzierung über 45.000 Euro und der Bankgarantie zurückzuführen. Bezugnehmend auf die Stellungnahme des Finanzamts, wonach es die Aufgabe der Bf. gewesen wäre, die Erfolgsaussichten der Vermietung anhand geeigneter Unterlagen nachzuweisen, werde darauf hingewiesen, dass die Liegenschaft erst im Herbst 2020 fertiggestellt wird. Naturgemäß sei eine Vermarktung der Liegenschaft erst nach Übergabe der Liegenschaft sinnvoll. Jeder Mietinteressent möchte selbstverständlich, bevor er einen Vorvertrag oder Mietvertrag unterschreibt, die Liegenschaft einmal „in natura“ besichtigen. Auch ein Inserat hätte zum jetzigen Zeitpunkt ohne anschauliche Fotos und weitere Details keinen Sinn gemacht. Weiters können bis jetzt weder ein genauer möglicher Bezugszeitpunkt noch die genaue Höhe der Betriebskosten und damit die exakte Miethöhe einem potentiellen Mietinteressenten bekanntgegeben werden. Da sich die Liegenschaft – wie bereits oben erwähnt – in einer der besten und begehrtesten Lagen in Wien befindet und es sich um einen hochwertigen Neubau handelt, seien die Erfolgsaussichten hinsichtlich einer möglichen Vermietung als äußerst hoch einzustufen. Unter Berücksichtigung aller Faktoren, die in die Prognoserechnung eingeflossen sind, sei für die Bf. nicht nachvollziehbar, warum das Finanzamt weiterhin eine Ungewissheit in den Raum stellt, ob die Liegenschaft eine Einkunftsquelle darstellen kann oder nicht. Da die Liegenschaft überwiegend eigenfinanziert und ein hochwertiger Neubau in einer sehr guten Lage mit einer sehr guten vermarktbaren Wohnungsgröße sei, sei es nach Meinung der Bf. nach nicht möglich, keinen Gesamtgewinn mit der Vermietung dieser Liegenschaft innerhalb von 20 bzw. 23 Jahren zu erwirtschaften. Wie bereits in der Beschwerde und im Vorlageantrag angeführt, habe die Behörde im Ermittlungsverfahren mittels Ermessensübung festzustellen, ob eine Ungewissheit hinsichtlich der Beurteilung einer Vermietung als steuerlich relevante Einkunftsquelle vorliegen kann. Mittels einer angeforderten Prognoserechnung müsse es der Behörde möglich sein, festzustellen, ob eine Vermietung geeignet ist, innerhalb eines absehbaren Zeitraumes einen Gesamtüberschuss zu erzielen. In einem gründlichen Ermittlungsverfahren seitens des Finanzamts hätte aber auch auffallen müssen, dass der Kaufvertrag H bereits längst vorgelegen hat. Seitens des Finanzamts sei in keinem Punkt näher konkretisiert worden, inwieweit es der Meinung ist, dass die Prognoserechnungen nicht schlüssig sind und zu keinem Gesamtgewinn innerhalb der nächsten 20-23 Jahre führen können. Nach Ansicht der Bf. sei durch die vorgelegten plausiblen und nachvollziehbaren Prognoserechnungen die Ungewissheit im Tatsachenbereich beseitigt worden. Deshalb werde beantragt, die vorläufigen Abgabenfestsetzungen durch endgültige Festsetzungen zu ersetzen, dh endgültige erklärende Bescheide zu erlassen.

Mit **BFG-Schreiben vom 24.08.2020** wurde der belangten Behörde die o.a. Vorhaltsbeantwortung zur Kenntnis gebracht.

In der dbzgl. **Stellungnahme vom 23.09.2020** brachte die belangte Behörde im Wesentlichen vor, dass sie in einem ordentlichen Ermittlungsverfahren versucht habe, die erzielbaren Gewinne zu ermitteln, und danach in Ausübung des freien Ermessens vom Bestand der Ungewissheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung ausgegangen sei. Ob die Prognose der Bf. tatsächlich erfüllt werden kann, sei auf Grund der am 06.08.2020 eingereichten Einkommensteuererklärung 2019 nach wie vor ungewiss, da entgegen der Prognose H statt eines Überschusses der Einnahmen über die Werbungskosten von 1.191 Euro ein Überschuss der Werbungskosten über die Einnahmen von 980 Euro erzielt worden sei. Damit weiche die Prognose schon nach nur einem Jahr um 2.171 Euro ins Negative ab. Weiterhin sei der Bf. zu entgegnen, dass auch eine 100-prozentige Eigenfinanzierung einer Wohnung in wirtschaftlich schweren Zeiten wie diesen kein Garant für eine erfolgreiche Vermietungstätigkeit ist. Abweichungen von einer Prognose seien aus vielen Gründen möglich und kommen gerade im Bereich der kleinen Vermietung, für die gem. § 1 Abs. 2 LVO Liebhabereivermutung besteht, sehr häufig vor. Ob und wie sich die Vermietung G wirtschaftlich entwickeln wird, bleibe daher auch noch abzuwarten. Damit bestehe trotz der umfangreichen Ermittlungen des Finanzamtes noch Ungewissheit darüber, ob die Prognose hinsichtlich der beiden Wohnungen erfüllt werden kann. Nach Ansicht der Abgabenbehörde seien die angefochtenen Bescheide daher zu Recht vorläufig ergangen, und es bleibe der Antrag, die vorliegende Beschwerde abzuweisen, unverändert aufrecht.

Mit **BFG-Schreiben vom 20.04.2021** wurde der Bf. die o.a. Stellungnahme zur Kenntnis gebracht. In diesem Zusammenhang wurde die Bf. auch um die Übermittlung des Mietvertrages G sowie von Prognoserechnungen H einerseits und G andererseits, in welchen die mittlerweile vorliegenden „Echtzahlen“ berücksichtigt werden, ersucht.

Mit **Vorhaltsbeantwortung vom 09.08.2021** übermittelte die Bf. eine adaptierte Prognoserechnung H (mit den Zahlen 2020), eine adaptierte Prognoserechnung G (mit den Zahlen 2020) und den Mietvertrag G. Die Bf. habe für G – trotz der schwierigen Situation (während der COVID-Krise), in welcher die Wohnung erstmals vermietet werden musste – unmittelbar nach der Wohnungsübergabe (Oktober 2020) eine Mieterin mit hoher Bonität für 10 Jahre (ab Dezember 2020) gewinnen können, welche auch die Miete seit 01/2021 halbjährlich im Voraus zahle. Für diese Sicherheit sei die Bf. der Mieterin mit dem Mietpreis entgegenkommen. Nähere Details zu den Prognoserechnungen: Zu H: Diesbezüglich habe die Bf. der Mieterin im Jahr 2020 aufgrund COVID-19 eine Monatsmiete nachgelassen (deshalb auch die höheren Mieteinnahmen ab 2021). Zu G: Es gebe ein Gutachten, wonach der Grundanteil entgegen der ursprünglichen Annahme (30%) jetzt 23,29% ergibt, was sich natürlich in einer entsprechend höheren Abschreibung wiederfinde. Die Betriebskosten seien höher, da mit den allgemeinen Betriebskosten auch die Heizung mit vorgeschrieben wird (das

sei ursprünglich noch nicht bekannt gewesen). Im Jahr 2020 habe die Bank ihr Pfandrecht für die 45.000 Euro Kredit eingetragen; zwar bei H – weil G noch nicht eintragungsfähig gewesen sei – aber der Kredit sei für G, daher seien die Geldbeschaffungskosten bei G berücksichtigt worden. Der Bankkredit werde laufend vorzeitig zurückgezahlt – Ende daher mit Mai 2022 (in der ursprünglichen Prognoserechnung noch 10-jährige Laufzeit). Bzgl. G gebe es keine Haushaltsversicherung (im Gegensatz zu H) – werde beim Hauptwohnsitz mitversichert, daher Kosteneinsparung bei den sonstigen Kosten. Weiters seien in den sonstigen Kosten 2021 noch Spesen vom Treuhandkonto enthalten, die es in den Folgejahren nicht mehr geben werde. Die Prognoserechnung weiche 2020 als auch 2021 sicherlich von den endgültigen steuerlich veranlagten Werten (Bescheiden) ab, da 2020 (die 3-fache Abschreibung) als auch 2021 (die 2-fache Abschreibung) eine beschleunigte Abschreibung aufgrund einer Gesetzesänderung berücksichtigt werden kann, die jedoch nicht in der Prognoserechnung berücksichtigt werden müsse. Zu den Prognoserechnungen allgemein [Anm.: demnach betreffend H ein Einnahmentotalüberschuss bereits im Jahr 2022 in Höhe von 2.153 Euro und betreffend G ein Einnahmentotalüberschuss bereits im Jahr 2025 in Höhe von 1.211 Euro]: Diesbezüglich habe sich im Jahr 2018 ein Fehler bei den Mieteinnahmen eingeschlichen, da die Bf. diese irrtümlich brutto anstatt netto berücksichtigt habe. Es seien für das Jahr 2018 Prognoserechnungen erstellt worden zu einem Zeitpunkt, wo zB G noch gar nicht fertiggestellt gewesen sei. Aus diesem Grund gebe es naturgemäß einige Abweichungen nach der Fertigstellung bzw. wenn es zu den ersten Mieteinnahmen kommt. Weiters möchte die Bf. noch kurz anmerken, dass das Finanzamt im Hinblick auf das durchgeführte Ermittlungsverfahren, das zur Vorläufigkeit im Zuge der Veranlagung 2018 geführt habe, zwei Punkte angebe: 1. Dass die Prognoserechnung von der endgültigen Veranlagung 2019 abweicht – was jedoch bei der Veranlagung 2018 ja noch nicht bekannt gewesen sein konnte. 2. Dass auch eine 100-prozentige Eigenfinanzierung gerade wegen der COVID-19-Krise kein Garant für eine erfolgreiche Vermietungstätigkeit ist – die COVID-19-Krise sei jedoch zum Zeitpunkt der Veranlagung 2018 noch nicht bekannt gewesen. Weitere Punkte, die das Finanzamt im Zuge des Ermittlungsverfahrens festgestellt hat, seien bei der Stellungnahme nicht angegeben worden. Dass beide Liegenschaften geeignet sind, innerhalb eines absehbaren Zeitraumes einen Gesamtüberschuss zu erzielen, sei aus den vorliegenden Prognoserechnungen (auch nach der Adaptierung) eindeutig ersichtlich. H erbringe nach 23 Jahren einen Gesamtüberschuss von 42.800 Euro, G nach 23 Jahren einen Gesamtüberschuss von 21.700 Euro (wo die COVID-19 Krise aufgrund des niedrigeren Mietpreises jetzt schon berücksichtigt und der Mietpreis auch nach dem derzeitigen 10-jährigen Mietvertrag nicht wesentlich erhöht angegeben worden sei). Weiters sei bei den Mieteinnahmen keine Indexierung berücksichtigt – auch unter anderem wegen der COVID-19-Krise. Aus diesem Grund beantrage die Bf. nochmals, dass die vorläufigen Abgabefestsetzungen durch eine endgültige Festsetzung ersetzt werden.

Mit **BFG-Schreiben vom 11.08.2021** wurde der belangten Behörde die o.a. Vorhaltsbeantwortung zur Kenntnis gebracht.

Aus dem dbzgl. **Antwortschreiben der belangten Behörde vom 10.09.2021** geht im Wesentlichen hervor, dass es für sie absolut unverständlich sei, dass die Bf. als erfahrene Steuerberaterin die Einnahmen aus der Vermietung in der Prognoserechnung statt richtig mit den Nettoeinnahmen falsch mit den Bruttoeinnahmen angesetzt habe. Aus diesem Fehler resultieren bei H um 20.755 Euro und bei G um 17.209 Euro niedrigere Einnahmen als in der ersten Prognose. Dadurch und darüber hinaus ergebe sich laut der adaptierten Prognose vom 09.08.2021 bei H nur mehr ein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten am Ende des Beobachtungszeitraumes 2040 (auch hier irre die Bf., wenn sie diesbezüglich vom Jahr 2042 ausgeht, vgl. Rz 90 LRL 2012) von 38.344 Euro (d.s. 24.668 Euro bzw. 39 % weniger als der laut erster Prognose ausgewiesene Überschuss von 63.012 Euro) bzw. bei G sogar nur mehr von 26.095 Euro (d.s. 29.560 Euro bzw. 53 % weniger als der laut erster Prognose ausgewiesene Überschuss von 55.655 Euro). Diese betragsmäßigen Änderungen seien keine zu vernachlässigende Größe, sondern verringern den angestrebten Gesamtüberschuss in beiden Fällen ganz erheblich, was natürlich eine erhebliche Ungewissheit iSd § 200 BAO darstelle. Des Weiteren seien die beiden Wohnungen nicht (wie von der Bf. im bisherigen Verfahren dargestellt) zu 100 % eigenfinanziert worden, sondern nur zu ca. 78 % (H) bzw. zu ca. 86% (G), was auch zu einer zusätzlichen Unsicherheit in der weiteren Prognose führe. Hat der sich Betätigende eine Prognoserechnung abgegeben, so kann dennoch Ungewissheit darüber bestehen, ob die tatsächliche Entwicklung damit einhergeht. Besteht nämlich hinsichtlich der Frage, ob eine Prognose erfüllt werden kann, noch Ungewissheit, dürfen die betroffenen Bescheide nach der Rechtsprechung des VwGH vorläufig ergehen.

Überdies sei darauf hinzuweisen, dass entgegen der Meinung der Bf. die beschleunigte Abschreibung sehr wohl in der Prognoserechnung berücksichtigt werden muss. Rz 65j LRL in der Fassung des Wartungserlasses 2021 laute: *„In tatsächlichen Ergebnissen vergangener Jahre berücksichtigte Abschreibungen gemäß § 8 Abs. 2 EStG 1988, vorzeitige Abschreibungen und die Sofortabschreibung gemäß § 13 EStG 1988, eine unabhängig vom UGB vorgenommene degressive AfA gemäß § 7 Abs. 1a EStG 1988 sowie die beschleunigte AfA gemäß § 8 Abs. 1a bzw. § 16 Abs. 1 Z 8 lit. e EStG 1988 sind auf die Normalabschreibung umzustellen (siehe Rz 26)“*.

Damit zusammenhängend sei nebenbei erwähnt, dass die Bf. am 09.08.2021 eine unrichtige Einkommensteuererklärung 2020 eingebracht habe, da sie für G die dreifache AfA gemäß § 7 (1a) EStG trotz Inbetriebnahme erst im zweiten Halbjahr 2020 zur Gänze mit 10.191,22 Euro statt richtigerweise nur zur Hälfte (§ 7 Abs. 2 EStG) mit 5.095,61 Euro als Werbungskosten angesetzt habe. Außerdem seien in der aktualisierten Prognoserechnung vom 09.08.2021 Abschreibungen in Höhe von 4.727 Euro ausgewiesen, in der Kennzahl 9500 hingegen aber nur 3.028,54 Euro. Es sei daher nicht nachvollziehbar, für welche Wirtschaftsgüter diese Abschreibung geltend gemacht wird (ev. wurde die AfA aus den Anschaffungskosten der Wohnung ein viertes Mal geltend gemacht?).

Im Übrigen enthalten auch die adaptierten Prognoserechnungen beider Vermietungsobjekte etliche Ungenauigkeiten hinsichtlich der angesetzten Werbungskosten, welche diese für die

Abgabenbehörde unplausibel und nicht nachvollziehbar machen (Hinweis: Rz 91 LRL 2012 verweist in diesem Zusammenhang auf Rz 65ff LRL):

Mieterlöse: In der Prognose sind die voraussichtlichen Mieteinnahmen anzusetzen.

Indexsteigerungen sind in der Prognose bei den Einnahmen und bei den Aufwendungen zu berücksichtigen. Veröffentlichte Indizes (zB Verbraucherpreisindex auf www.statistik.at) dienen als Anhaltspunkt für die Ermittlung des Ausmaßes der Indexsteigerung. Diesbezüglich finde sich bei den Erlösen H keine nachvollziehbare Indexanpassung, auch für G sei diese ab dem Jahr 2030 nicht eruierbar.

Leerstehung: In einer realitätsnahen Prognose ist sowohl das Risiko von uneinbringlichen Mietrückständen als auch das Leerstehungsrisiko zu berücksichtigen. Die Höhe dieser Risiken ist nach den Verhältnissen des Einzelfalls zu beurteilen. Anhaltspunkt für die Ermittlung dieser Risikovorsorgen können die aus der Literatur zur Liegenschaftsbewertung abgeleiteten Pauschalwerte sein ... Das Mietausfalls- und Leerstehungsrisiko kann demnach mit einem Wert zwischen 2% und 5% des Jahresrohertrages (Mieteinnahmen) angesetzt werden. Bei der Festlegung innerhalb der Bandbreite sind insbesondere die Nutzungsart (zB Wohnen oder Gewerbe), Höhe der Miete und Erfahrungswerte des Vermieters bei vergleichbaren Vermietungen zu berücksichtigen. Bei einer langfristigen Leerstehung (mehr als 6 Monate) sind die durch die Leerstehung anfallenden Kosten (zB nicht weiterverrechenbare Betriebskosten) in der Prognoserechnung zusätzlich zu berücksichtigen. Bei einer kurzfristigen Leerstehung sind diese Kosten von den Pauschalsätzen für das Mietausfalls- und Leerstehungsrisiko umfasst. Die Bf. setze stattdessen in unregelmäßigen Abständen völlig willkürlich gewählte Leerstehungsbeträge an: H: 2024: 1.800 Euro / 2029: 1.200 Euro / 2033: 1.200 Euro / 2034: 1.200 Euro / 2038: 1.500 Euro / 2039: 1.200 Euro; G: 2030: 200 Euro / 2031: 1.200 Euro / 2036: 1.400 Euro / 2041: 1.400 Euro.

Instandhaltung: Künftige Instandhaltungskosten, die nach der allgemeinen Lebenserfahrung regelmäßig eintreten, sind ebenfalls zu berücksichtigen ... In eine Prognoserechnung können nur solche Beträge als Werbungskosten Eingang finden, von denen zu erwarten ist, dass sie im Prognosezeitraum tatsächlich anfallen werden... Bei Ermittlung der künftigen Instandhaltungskosten sind das Alter und der Zustand des Gebäudes jedenfalls miteinzubeziehen. Erfolgt die Schätzung der künftigen Kosten nicht anhand tatsächlich zu erwartender Aufwendungen, können diese unter Einbeziehung der Literatur zur Liegenschaftsbewertung geschätzt werden. Dementsprechend bestehen bei durchschnittlich ausgestatteten Immobilien keine Bedenken, folgende Werte je m² Nutzfläche anzuwenden:

Alter bzw. Zeitraum seit der letzten Generalsanierung ^H	Instandhaltungs- und Reparaturkosten in Euro pro m ² Nutzfläche und pro Jahr ^H	
1–5 ^H	7,50 ^H	H
6–10 ^H	10,00 ^H	H
11–15 ^H	12,00 ^H	H
ab 16 ^H	15,00–25,00 ^H	H

Bei der Festlegung innerhalb der Bandbreite (ab 16 Jahre) sind insbesondere das Alter und der Zustand des Gebäudes zu berücksichtigen. Auch hier setze die Bf. stattdessen in unregelmäßigen Abständen völlig willkürlich gewählte Instandhaltungsbeträge an: H: 2023: 1.000 Euro / 2029: 5.000 Euro / 2026: 1.000 Euro / 2029: 3.000 Euro / 2031: 1.000 Euro / 2033: 3.000 Euro / 2034: 1.000 Euro / 2038: 3.000 Euro / 2039: 1.000 Euro / 2041: 1.000 Euro. G: 2026: 1.000 Euro / 2028: 1.000 Euro / 2030: 3.000 Euro / 2034: 1.000 Euro / 2036: 3.000 Euro / 2039: 1.000 Euro / 2041: 3.000 Euro.

Fremdfinanzierungskosten: Fremdfinanzierungskosten sind unter Beachtung des Tilgungsplanes zu berücksichtigen. Bei Vorliegen eines variablen Zinssatzes sind die künftig anfallenden Zinsen zu schätzen. Ein begünstigtes Darlehen ist nicht auf einen fremdüblichen Zinssatz hochzurechnen, da die tatsächlich anfallenden bzw. erwarteten Zinsen in die Prognose aufzunehmen sind. Geplante Kredittilgungen haben Einfluss auf die in der Prognose anzusetzenden Zinsaufwendungen. Die Bf. habe laut Vorhaltsbeantwortung vom 09.08.2021 anscheinend begonnen, den Kredit bei der Bank laufend vorzeitig zurückzuzahlen. Diese Tatsache sei der Abgabenbehörde bis dato unbekannt gewesen und könnte ein Indiz für eine von vornherein zeitlich begrenzte Vermietungstätigkeit sein.

Somit habe die Bf. nach Ansicht der Abgabenbehörde nicht - wie nach der VwGH-Judikatur gefordert - die begründete Wahrscheinlichkeit der Erzielung des positiven Gesamtergebnisses auf Grund konkreter und mit der wirtschaftlichen Realität einschließlich der bisherigen Erfahrungen übereinstimmenden Bewirtschaftungsdaten nachvollziehbar dargestellt. Nach unveränderter Ansicht der Abgabenbehörde seien die Bescheide des Jahres 2018 (so wie auch die der Folgejahre 2019 und 2020) daher zu Recht vorläufig ergangen und bleibe der Antrag, die vorliegende Beschwerde abzuweisen, somit unverändert aufrecht.

Mit **BFG-Schreiben des Bundesfinanzgerichts vom 16.09.2021** wurde der Bf. die o.a. Stellungnahme zur Kenntnis gebracht.

Mit dbzgl. **Vorhaltsbeantwortung der Bf. vom 31.10.2021** übermittelte die Bf. adaptierte Prognoserechnungen, wo „*die Parameter, wie vom Finanzamt gewünscht, eingearbeitet*“ wurden [Anm.: demnach bei H ein Einnahmentotalüberschuss bereits im Jahr 2022 und bei G bereits im Jahr 2025]. Unrichtig sei jedenfalls die Aussage des Finanzamts, dass die Bf. im bisherigen Verfahren jemals behauptet hätte, die Wohnungen seien zu 100 % eigenfinanziert worden. Bereits im Zusammenhang mit der Beantwortung des Ergänzungsersuchens des Finanzamts vom 30.10.2019 habe das Finanzamt den Nachweis über die Fremdfinanzierungen beider Wohnungen angefordert, da ja auch in den E1b Erklärungen Fremdfinanzierungskosten angegeben worden seien. Mit der Beantwortung vom 27.11.2019 seien Nachweise über beide Finanzierungen an das Finanzamt übermittelt worden. Wie das Finanzamt nun auf die Idee komme, dass die Bf. bisher immer dargestellt hätte, dass sie zu 100 % eigenfinanziert habe, sei für die Bf. nicht nachvollziehbar. Die Bf. habe auch mehrmals im Verfahren darauf hingewiesen, dass beide Wohnungen nur im geringem Ausmaß fremdfinanziert worden seien – was aber nicht damit gleichzustellen sei, dass sie behauptet hätte, dass sie zu 100 %

eigenfinanziert habe. In der FA-Stellungnahme widerspreche sich das Finanzamt bezüglich der beschleunigten Abschreibung und deren Berücksichtigung in der Prognoserechnung: Einerseits schreibe das Finanzamt, dass die beschleunigte Abschreibung in der Prognoserechnung sehr wohl berücksichtigt werden müsse, weiters verweise das Finanzamt aber durch den Verweis auf die Rz 65j LRL selbst darauf, dass auf die Normalabschreibung umzustellen sei. Eine Abschreibung, die eine steuerliche Begünstigung darstellt, solle die Liebhabereibetrachtung nicht verzerren. Daher seien Sonderformen der Abschreibung auf eine Normalabschreibung umzurechnen. Das habe schon vor Wartung der Liebhaberei-Richtlinien gegolten. Durch den Wartungserlass der Liebhabereirichtlinien sei auch die beschleunigte Abschreibung nun miteinbezogen worden. Weiters sei die Aussage des Finanzamts unrichtig, dass die Bf. eine unrichtige Einkommensteuererklärung 2020 abgegeben hätte. In der Beilage werde ein Auszug aus der BMF-Homepage hinsichtlich der Absetzung für Abnutzung bei Vermietung und Verpachtung (aktualisiert mit 1. Jänner 2021) übersendet, wo im letzten Satz auf der 2. Seite eindeutig stehe, dass die Regelung zur Halbjahres-AFA bei der beschleunigten AFA nicht anzuwenden sei. Hätte das Finanzamt die Abschreibung in der Einkommensteuererklärung 2020 nicht nachvollziehen können, hätte sie natürlich jederzeit ein Ergänzungsersuchen an die Bf. richten können. In der Kennzahl 9135 sei die beschleunigte Abschreibung von 10.191,22 Euro, in der Kennzahl 9500 die restliche Abschreibung zuzüglich den geringwertigen Wirtschaftsgütern berücksichtigt worden. In der Prognoserechnung vom 09.08.2021 sei die „normale“ Abschreibung anstatt der beschleunigten Abschreibung zuzüglich der geringwertigen Wirtschaftsgüter berücksichtigt worden. Nachdem sich das Finanzamt nun erstmals konkret auf die vorgelegte Prognoserechnung bezogen hat, habe die Bf. die vom Finanzamt gewünschten Parameter anstatt ihrer Schätzungen eingearbeitet. Die Bf. möchte auf die einzelnen Punkte noch näher eingehen: Die Mieterlöse habe die Bf. ursprünglich nicht indexiert (und auch in der letzten Stellungnahme darauf hingewiesen), um noch mehr zu verdeutlichen, dass die Prognoserechnungen keine Unsicherheit hinsichtlich eines Gesamtüberschusses aufweisen. In den nun vorliegenden Prognoserechnungen habe die Bf. ca. alle zwei Jahre (nach Ende der Mietdauer der jetzigen Mietverträge) die Mieterlöse um 1 % erhöht. Nachdem die Entwicklung des Verbraucherpreisindex nicht vorhersehbar sei (vor allem in der derzeitigen unsicheren Situation), habe die Bf. aus reiner Vorsicht keine (weiteren) Erhöhungen vorgesehen. Das Leerstellungsrisiko habe die Bf. mit 5 % (also innerhalb der vom Finanzamt genannten Spanne von 2 bis 5 % mit dem höchsten Prozentsatz) von den Mieterlösen ab 2022 angenommen (da es bis 2021 zu keinem Mietausfall bisher gekommen sei). Die Betriebskosten würden generell der Bf. vorgeschrieben und an die Mieter weiterverrechnet. Insofern seien die Betriebskosten in der Prognoserechnung sowohl bei einer kurzfristigen als auch bei einer langfristigen Leerstellung berücksichtigt (nicht nur wie vom Finanzamt gefordert bei einer langfristigen Leerstellung). Die Instandhaltung sei nun mit den vom Finanzamt angeführten Sätzen entsprechend den m² und entsprechend dem Alter des Gebäudes berücksichtigt worden (beide Wohnungen seien ja Neubauwohnungen, die direkt vom Bauträger erworben worden seien). Ab 16 Jahren habe die Bf. 15 Euro / m² berücksichtigt,

ab 20 Jahren 20 Euro / m². Das Finanzamt deute am Schluss der Stellungnahme noch darauf hin, dass die vorzeitige Rückzahlung des Kredites bei der Bank unter Umständen auf eine von vornherein zeitlich begrenzte Vermietungstätigkeit hindeuten könnte. Diese Aussage könne die Bf. in keiner Weise nachvollziehen. Die Option in die Steuerpflicht hätte die Bf. keinesfalls in Anspruch genommen, wenn sie von vornherein die Wohnungen verkaufen hätte wollen. Ein vorzeitiger Verkauf innerhalb der nächsten 20 Jahre ziehe automatisch eine entsprechende Vorsteuerberichtigung nach sich. Diesfalls wäre es jedenfalls günstiger gewesen, von vornherein USt-frei vom Bauträger zu verkaufen und dann auch die Wohnungen ohne Umsatzsteuer vermieten zu können. Warum sollte man Geld auf der Bank zu einem Zinssatz von 0 % liegen lassen, wenn man auf der anderen Seite für einen Kredit Zinsen bezahlen muss? Warum sollte die Bf. zwei Wohnungen, die in U-Bahn-Nähe und zentral liegen und super vermietbar sind, verkaufen, wo am derzeitigen Immobilienmarkt keine vergleichbare Wohnung zum damaligen Kaufpreis zu bekommen ist? G habe die Bf. sogar gleich auf 10 Jahre befristet vermietet. Eine vermietete Wohnung lasse sich immer schwerer verkaufen als eine leerstehende Wohnung. Wenn eine Verkaufsabsicht bestehen würde, würde die Bf. wohl kaum so langfristige Mietverträge vergeben. Beide Wohnungen seien als Vorsorgewohnungen für eine zukünftige Pensionsvorsorge (wie der Name schon sagt) angeschafft worden. Die Bf. könne daher nur nochmals darauf hinweisen, dass beide Liegenschaften absolut geeignet seien, innerhalb eines absehbaren Zeitraumes einen Gesamtüberschuss zu erzielen. Nach Einarbeitung der vom Finanzamt gewünschten Parameter, sei die Prognoserechnung ja nur noch eindeutiger geworden, dass es keinerlei Ungewissheit darüber gebe, ob ein Gesamtüberschuss erzielt werden kann. Aus diesem Grund beantrage die Bf. nochmals, dass die vorläufigen Abgabenfestsetzungen durch eine endgültige Festsetzung ersetzt werden.

Mit **BFG-Schreiben vom 05.11.2021** wurde der belangten Behörde die o.a. Vorhaltsbeantwortung zur Kenntnis gebracht.

Mit **Schreiben vom 29.11.2021** zog die Bf. den Antrag auf Entscheidung über die Beschwerde durch den Senat und die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung zurück.

Auch dies wurde der belangten Behörde zur Kenntnis gebracht (vgl. **BFG-Schreiben vom 30.11.2021**).

Über die Beschwerde wurde Folgendes erwogen:

Strittig ist, ob die Bf. angesichts der erklärten anfänglichen "Verluste" ausreichend frei von Zweifeln nachgewiesen hat, dass die Art der Vermietung der beiden im Streitjahr erworbenen Eigentumswohnungen H und G in einem absehbaren Zeitraum einen Gesamtüberschuss der

Einnahmen über die Werbungskosten erwarten lässt, und ob daher die Voraussetzungen für eine nicht bloß vorläufige Veranlagung gegeben sind.

Von Seiten der belangten Behörde wurden die vorläufigen Bescheiderlassungen zunächst (nur) mit Ungewissheiten im Zusammenhang mit der Vermietung von G (im Streitjahr noch nicht fertiggestellt) begründet (vgl. angefochtene Bescheide, Beschwerdeentscheidungen). Erstmals im Vorlagebericht hat die belangte Behörde dann zum Ausdruck gebracht, dass „*eigentlich*“ auch hinsichtlich der Vermietung von H Ungewissheiten im o.a. Sinne bestünden.

Gemäß § 200 Abs. 1 BAO, erster Satz, kann die Abgabenbehörde die Abgabe vorläufig festsetzen, wenn nach den Ergebnissen des Ermittlungsverfahrens die Abgabepflicht zwar noch ungewiss, aber wahrscheinlich oder wenn der Umfang der Abgabepflicht noch ungewiss ist.

Eine vorläufige Bescheiderlassung ist nur bei vorübergehenden Hindernissen in Form von Ungewissheiten im Tatsachenbereich, die der zweifelsfreien Klärung der Abgabepflicht entgegenstehen, zulässig. Sie darf beispielsweise nach Art der Betätigung hinsichtlich des Gelingens der Widerlegung der Liebhabereivermutung erfolgen: Bestehen wesentliche Zweifel, ob eine ernst gemeinte Prognose erfüllt werden kann, ist eine vorläufige Veranlassung zulässig. Bestehen derartige Zweifel nicht, ist der Ausspruch der Vorläufigkeit gesetzlich nicht gedeckt (vgl. BFG 14.06.2016, RV/1100160/2013, mwN).

Vorläufige Bescheide dürfen also vor allem dann erlassen werden, wenn in der Zukunft liegende Sachverhalte entscheidungsrelevant sind. Diese sind aus der gegenwärtigen Art der Bewirtschaftung zu erschließen. Wird zB eine vermietete Eigentumswohnung verkauft, so stellt dies allerdings kein rückwirkendes Ereignis iSd § 295a BAO dar, weshalb die Ungewissheit, ob eine solche Einstellung der Vermietung tatsächlich erfolgen wird, auch keine Ungewissheit iSd § 200 Abs. 1 BAO ist (vgl. Ritz, BAO, 6. Auflage, § 200 Tz 5, mwN).

Gemäß § 200 Abs. 2 BAO ist die vorläufige Abgabenfestsetzung, wenn die Ungewissheit (Abs.1) beseitigt ist, durch eine endgültige Festsetzung zu ersetzen. Gibt die Beseitigung der Ungewissheit zu einer Berichtigung der vorläufigen Festsetzung keinen Anlass, so ist ein Bescheid zu erlassen, der den vorläufigen Bescheid zum endgültigen Abgabenbescheid erklärt.

Auch Verwaltungsgerichte sind berechtigt, endgültige Festsetzungen durch vorläufige Festsetzungen zu ersetzen (vgl. Fischerlehner/Brennsteiner, Abgabenverfahren I BAO, 3. Auflage, § 200 Rz 3, mwN).

Gemäß § 1 Abs. 2 Z 3 LVO ist Liebhaberei bei einer Betätigung anzunehmen, wenn Verluste entstehen aus der Bewirtschaftung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücken mit qualifizierten Nutzungsrechten.

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

Gemäß § 270 BAO ist auf neue Tatsachen, Beweise und Anträge, die der Abgabenbehörde im Laufe des Beschwerdeverfahrens zur Kenntnis gelangen, von der Abgabenbehörde Bedacht zu nehmen, auch wenn dadurch das Beschwerdebegehren geändert oder ergänzt wird. Dies gilt sinngemäß für dem Verwaltungsgericht durch eine Partei oder sonst zur Kenntnis gelangte Umstände.

Vor dem o.a. rechtlichen Hintergrund ist das Bundesfinanzgericht im vorliegenden Fall zum Ergebnis gelangt, dass alle Tatsachen ausreichend frei von Zweifeln bekannt sind (§ 270 BAO), die für eine nicht bloß vorläufige anerkennende Beurteilung der Einkunftsquelleneigenschaft relevant sind; dies wird begründet wie folgt:

Die von der Bf. zunächst vorgelegten (mangelhaften) Prognoserechnungen wurden von der belangten Behörde zu Recht beanstandet. Allerdings hat die Bf. mit Vorhaltsbeantwortung vom 31.10.2021 plausible und nachvollziehbare „adaptierte“ Prognoserechnungen nachgereicht, in welchen die an Prognoserechnungen zu stellenden Mindestanforderungen (vgl. zB BFG 14.06.2016, RV/1100160/2013, mwN: zwingende Miteinbeziehung aller Jahre der Betätigung; Orientierung an den tatsächlichen Verhältnissen; angemessene Berücksichtigung des Mietausfall /Leerstehungsrisikos und der Instandhaltungen; Beurteilung der Plausibilität anhand nachfolgend eingetretener Umstände etc.) zweifelsfrei erfüllt wurden bzw. den (berechtigten) Einwänden der belangten Behörde gegen die von der Bf. zuvor vorgelegten Prognosen hinreichend Rechnung getragen wurde. Auf Grund dieser „adaptierten“ Prognoserechnungen ergibt sich nun aber ein positives Gesamtergebnis bereits nach vier (H) bzw. sechs (G) Jahren.

Damit ist es nach Auffassung des Bundesfinanzgerichts der Bf. also gelungen, trotz der erklärten anfänglichen "Verluste" ausreichend frei von Zweifeln nachzuweisen, dass die Art der Vermietung von H und G in einem absehbaren Zeitraum einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erwarten lässt.

Grundlage für die Einstufung der streitgegenständlichen Eigentumswohnungen H und G durch das Bundesfinanzgericht als ertragsfähige Vorsorgewohnungen bilden folgende Sachverhaltselemente:

Die Bewirtschaftung dieser Wohnungen erfolgte bis dato in einer Art, die in absehbarer Zeit einen Einnahmenüberschuss erwarten lässt. Dies wird ua. durch die von der Bf. nachgereichten „adaptierten“ Prognoserechnungen nachgewiesen. Die dort ausgewiesenen Ansätze für die Zukunft sind realitätsnahe und lassen sich aus der Wirklichkeit ableiten. Die Lage der Objekte ist als sehr gut zu bezeichnen. Mit einer Nutzfläche von rd. 50 m² haben die Objekte (neben der ausgezeichneten Lage) eine auf dem Mietwohnungsmarkt besonders gefragte Größe. Zwar handelt es sich bei den Prognoserechnungen der Bf. um tendenziell eher scharfe Kalkulationen, was wiederum zur Folge hat, dass eine gewisse Unsicherheit dahingehend besteht, ob die prognostizierten Ergebnisse auch tatsächlich erzielt werden. Da aber nach den grundsätzlich tauglichen bzw. plausiblen „adaptierten“ Prognoserechnungen bereits nach ca. vier bzw. sechs Jahren die Erzielung eines Gesamteinnahmenüberschusses erwartet werden kann, beinhalten die Prognosen im Ergebnis ein ausreichendes Sicherheitspolster, sodass es an den Voraussetzungen für eine bloß vorläufige Veranlagung mangelt.

Im Übrigen ist die belangte Behörde dem Vorbringen der Bf. in der Vorhaltsbeantwortung vom 31.10.2021 weder sachverhaltsbezogen noch in rechtlicher Hinsicht entgegengetreten. In rechtlicher Hinsicht deckt es sich im Ergebnis mit der auch in dieser Entscheidung vertretenen Auffassung.

Abschließend wird der Vollständigkeit halber auch noch darauf hingewiesen, dass (angebliche) Indizien für eine von vornherein zeitlich begrenzte Vermietungstätigkeit (vgl. Stellungnahme der belangten Behörde vom 10.09.2021) von Seiten der Bf. überzeugend widerlegt wurden (vgl. Vorhaltsbeantwortung vom 31.10.2021: „Vorsorgewohnungen“ etc.).

Eine Ungewissheit über die Einkunftsquelleneigenschaft der strittigen Vermietungstätigkeiten liegt somit nicht vor.

Daher hat eine Endgültigerklärung bzgl. der angefochtenen Bescheide zu erfolgen (vgl. Fischerlehner/Brennsteiner, Abgabenverfahren I BAO, 3. Auflage (2021), § 200 Rz 4).

Eine solche Entscheidung über die Endgültigerklärung ist so zu sehen, als enthielte sie nicht nur die Endgültigerklärung, sondern auch eine dem vorangegangenen Sachbescheid entsprechende unveränderte Sacherledigung (vgl. VwGH 24.09.2004, 2001/14/0203).

Zulässigkeit einer Revision

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG eine Revision nicht zulässig, da sie nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung (insbes. Abweichen der Entscheidung von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, Fehlen

einer solchen Rechtsprechung, uneinheitliche Beantwortung der zu lösenden Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes) zukommt.

Somit war wie im Spruch ersichtlich zu entscheiden.

Graz, am 13. Dezember 2021