

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin\*\*\*Ri\*\*\* in der Beschwerdesache des \*\*\*Bf1\*\*\*, \*\*\*Bf1-Adr\*\*\*, vertreten durch StB, über die Beschwerde vom 13. Februar 2023 gegen die Bescheide des \*\*\*FA\*\*\* vom 10. Jänner 2023 betreffend Umsatzsteuer und Einkommensteuer jeweils für die Jahre 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 und 2018 zu Steuernummer \*\*\*BF1StNr1\*\*\* zu Recht erkannt:

- I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen. Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.
- II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz nicht zulässig.

## Entscheidungsgründe

### I. Verfahrensgang

Der Beschwerdeführer erklärte in den Streitjahren 2011 bis 2018 durchwegs negative Einkünfte aus der Vermietung einer Liegenschaft in ö\_Ort. Das Finanzamt erließ zunächst vorläufige Umsatzsteuerbescheide und vorläufige Einkommensteuerbescheide für die Jahre 2011 bis 2018. Im Gefolge einer Außenprüfung setzte das Finanzamt die Umsatzsteuer und die Einkommensteuer für die Streitjahre mit Bescheiden vom 10.1.2023 endgültig fest. Dabei berücksichtigte es weder die Werbungskostenüberschüsse aus der Vermietung der Liegenschaft in ö\_Ort noch die darauf entfallenden Umsätze und Vorsteuerbeträge. Das Finanzamt begründete dies wie folgt: *„Betreffend die Bewirtschaftung der Liegenschaft in ö\_Ort ... wird festgestellt, dass ein Gesamtüberschuss der Einnahmen, wie Sie ihn in der am 30.5.2016 eingereichten Prognoserechnung dargestellt haben, bei weitem nicht erzielt wurde. Allein schon die von Ihnen angegebenen Beträge für 2015 der o.a. Prognoserechnung, die zum Zeitpunkt der Erstellung derselben bereits Vorlagen und ihnen demnach bekannt waren,*

*stimmen nicht mit den realen Beträgen überein. Ab März 2016 wurden keine Mieteinnahmen mehr erzielt, lt. Prognoserechnung haben Sie diese jedoch mit rund 10.000,- bis 11.000,-pro Jahr beziffert. Mit Kaufvertrag vom 15.3.2019 haben Sie die Liegenschaft veräußert und damit in einem Zeitraum von 9 Jahren (2011 - 2019) einen Gesamtüberschuss der Werbungskosten in Höhe von 72.290,83 erwirtschaftet. Gemäß § 1 Abs. 2 Z. 3 Liebhabereiverordnung ist Liebhaberei bei einer Betätigung - wie im gegenständlichen Fall - anzunehmen, wenn Verluste entstehen aus der Bewirtschaftung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücken mit qualifizierten Nutzungsrechten, sofern nicht in einem absehbaren Zeitraum von 20 Jahren ein Gesamtüberschuss der Einnahmen erzielt wird. Die Werbungskosten- bzw. Einnahmenüberschüsse aus dieser Vermietung sowie die entsprechenden Umsätze und Vorsteuerbeträge waren daher auszuscheiden..."*

In seiner am 13.2.2023 eingebrachten Beschwerde beantragte der Beschwerdeführer die Aufhebung der Umsatz- und Einkommensteuerbescheide für die Jahre 2011 bis 2018. Er brachte vor, es sei die langfristige Vermietung der Liegenschaft in ö\_Ort geplant gewesen. Bis zum Eintritt eines Wasserschadens an den Außenwänden sei die Liegenschaft erfolgreich vermietet gewesen. 2016 sei das Haus durch ein Hochwasser beschädigt worden. Angesichts der notwendig gewordenen Investitionen sei ein Verkauf der Liegenschaft angestrebt worden. Im Jahr 2019 sei die Liegenschaft verkauft worden. Das Hochwasser sei eine Unwägbarkeit.

Mit Beschwerdevorentscheidungen vom 7.3.2023 wies das Finanzamt die Beschwerde ab und führte aus, dass die am 30.5.2016 vom Beschwerdeführer vorgelegte Prognoserechnung nicht geeignet gewesen wäre darzustellen, dass durch die Vermietung der Liegenschaft in ö\_Ort ein Gesamtgewinn erwirtschaftet werden könne. Sie enthalte einen Formelfehler, die tatsächlichen Werte des Jahres 2015 seien nicht berücksichtigt worden und die Position „andere betriebliche Kosten“ sei unrealistisch niedrig angesetzt.

Der Beschwerdeführer beantragte am 7.4.2023 die Vorlage seiner Beschwerde an das Bundesfinanzgericht, replizierte auf das Vorbringen des Finanzamtes betreffend die Prognoserechnung aus dem Jahr 2016 und legte eine weitere, abgeänderte Prognoserechnung vor. Die Liegenschaft sei geeignet dafür gewesen, durch Bewirtschaftung einen Gesamtüberschuss zu erzielen. Im Nachtrag zum Vorlageantrag vom 28.4.2023 legte der Beschwerdeführer eine weitere, wiederum abgeänderte Prognoserechnung vor. Weiter brachte er vor, dass im Jahr 2016 ein Verlust deshalb entstanden sei, weil der Mieter trotz erfolgreicher Exekutionsklage nicht mehr auffindbar war und die Miete uneinbringlich blieb. Es sei die langfristige Vermietung geplant, aber aufgrund eines unvorhersehbaren Ereignisses unmöglich gewesen. In einem weiteren, dem Vorlageantrag beigefügten Schriftstück vom 5.4.2023 führte der Beschwerdeführer aus, dass er die Liegenschaft im Frühjahr 2011 erworben und ab 1.11.2011 vermietet habe. Im Jahr 2013 sei nach starken Regenfällen der Keller komplett durchnässt gewesen. Feuchtigkeit und Schimmel seien in den Jahren vorher auch schon ein Thema gewesen. Während der warmen Jahreszeit hätten sich die Wände von

der Feuchtigkeit erholt, mit der Kälte sei die Feuchtigkeit zurückgekehrt. Es sei straßenseitig kein Regenwasserkanal vorhanden und der Keller sei nicht isoliert gewesen. Im Rahmen der Kellersanierung, welche durch einige Lichtbilder dokumentiert werden soll, habe er festgestellt, dass der Boden kontaminiert und voller Abfall und Sperrmüll gewesen sei. Im Jahr 2013 hätten sich die Mieteinnahmen stark reduziert.

Am 8.4.2025 fand vor dem Bundesfinanzgericht ein Erörterungstermin nach § 269 Abs. 3 BAO statt. Der Beschwerdeführer legte seine Beweggründe für den Erwerb der Liegenschaft dar. Das Haus sei 1994 errichtet worden, er habe es als Anlageobjekt im Jahr 2011 erworben. Ein Immobilienmakler habe ihm eine hohe Rendite bei Vermietung in Aussicht gestellt. Sein Lebensmittelpunkt und der seiner Familie sei immer in ö\_Bundesland gelegen. Aufgrund eines Starkregenereignisses im Jahr 2013 sei die Sanierung des Kellers notwendig geworden. Er habe im Zusammenhang mit der Kellersanierung bzw. deren Anlass keinerlei Gewährleistungs- oder sonstige Ansprüche gegenüber seinen Vorbesitzern geltend gemacht.

## **II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:**

### **1. Sachverhalt**

Mit Kaufvertrag vom 22.3.2011 erwarb der Beschwerdeführer die Liegenschaft L<sup>2</sup> und darauf errichtetem Wohnhaus (Kaufvertrag vom 22.3.2011 – Aktenstück 96). In diesem Kaufvertrag finden sich unter anderem folgende Abrede: *„Weiters stehen die Verkäufer dafür ein, ...dass der Vertragsliegenschaft keine Grundwasser- oder Bodenkontamination anhaftet, die Vertragsliegenschaft auch keine sonstige entsorgungspflichtige Altlast aufweist und dem deren Zubehör bildenden Wohnhaus samt dessen Nebenanlagen keine versteckten Mängel anhaften...“*.

Mit Kaufvertrag vom 15.3.2019 veräußerte der Beschwerdeführer die Liegenschaft wiederum (vgl. Kaufvertrag – Aktenstück 100).

Der Beschwerdeführer hatte beim Erwerb der Liegenschaft die Absicht, diese langfristig an fremde Dritte zu vermieten, dies in Hinblick auf eine ihm vom vermittelnden Immobilienmakler in Aussicht gestellte hohe Rendite des eingesetzten Kapitals (vgl. das Beschwerdevorbringen und die Ausführungen beim Erörterungstermin). Er hat die Liegenschaft tatsächlich ab dem 1.11.2011 an verschiedene Mieter vermietet (vgl. Mietvertrag M1 – Aktenstück 97, Mietvertrag M2 – Aktenstück 98, Mietvertrag M3 – Aktenstück 99).

Der Beschwerdeführer hat aus der Vermietungstätigkeit bezogen auf die Liegenschaft in ö\_Ort in allen Streitjahren Überschüsse der Werbungskosten über die Einnahmen erzielt. Ab dem

Jahr 2017 hat der Beschwerdeführer keinerlei Einnahmen aus der Vermietungstätigkeit mehr erzielt.

Diese Sachverhaltselemente sind zwischen den Parteien unstrittig und durch die in Klammern angeführten Beweismittel zweifelsfrei belegt.

Die vom Beschwerdeführer vorgelegten Prognoserechnungen lassen keine objektive Ertragsfähigkeit der Liegenschaft erkennen.

Der Umstand, dass die Nutzbarkeit des Kellers des auf der Liegenschaft befindlichen Hauses durch Feuchtigkeit und Schimmel beeinflusst war, war dem Beschwerdeführer am Beginn der Vermietungstätigkeit bekannt. Der Beschwerdeführer ließ im Jahr 2013 Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Fundaments und der Kellermauern durchführen. Er hat keinerlei Gewährleistungs- oder sonstige Ansprüche gegen seine Vorbesitzer geltend gemacht.

## 2. Beweiswürdigung

Für die Beurteilung der Ertragsfähigkeit einer Gebäudevermietung ist eine Prognose anzustellen. Gegenstand der Prognose sind aber nicht Wunschvorstellungen der Vermieter, sondern wirtschaftliche Ergebnisse, die bei der gegebenen Bewirtschaftungsart realistischer Weise erzielbar sind (vgl. VwGH 29.3.2017, Ra 2015/15/0042). Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist bei Beurteilung der konkreten Art der Bewirtschaftung und der Erstellung der Prognose auf tatsächliche Umstände, die sich in einem Beobachtungszeitraum eingestellt haben, Bedacht zu nehmen (vgl. VwGH 23.11.2004, 2002/15/0024). Eine Prognoserechnung, aus der auf die Ertragsfähigkeit einer Vermietung geschlossen werden soll, darf nicht von den zu Beginn der Vermietung tatsächlich bestehenden Verhältnissen losgelöst sein. Ein am Beginn der Vermietung gelegener Beobachtungszeitraum dient der Gewinnung von Erkenntnissen über die konkret gewählte Bewirtschaftungsart (VwGH 14.12.2023, Ra 2023/13/0051 mwN).

Es ist Sache des Abgabepflichtigen, eine realistische Prognoserechnung vorzulegen und ein positives Gesamtergebnis anhand konkreter Bewirtschaftungsdaten darzustellen (*Ehgartner/Jakom*, EStG, 17. A., Rz 259 f zu § 2 mit Judikaturhinweisen). Die erste aktenkundige, vom Beschwerdeführer erstellte Prognoserechnung (datiert mit 8.6.2016 – Aktenstück 25, Seite 4) weist für die ersten vier Jahre der Vermietungstätigkeit (2011-2014) ein falsches kumuliertes Ergebnis aus. Die zweite vom Beschwerdeführer erstellte Prognoserechnung (enthalten im Vorlageantrag aus dem Jahr 2023) weist für die Jahre 2016 bis 2019 auf der Einnahmenseite entgegen der Anforderung, die tatsächlichen Verhältnisse abzubilden, weiterhin nur Planzahlen aus. Im Nachtrag zum Vorlageantrag setzt der Beschwerdeführer auf der Einnahmenseite ab 2013 durchgehend „*die an sich realistischen*

*monatlichen Einnahmen“* und damit – insbesondere für den Beobachtungszeitraum – reine Phantasiezahlen an.

Dem Beschwerdeführer war von Anfang der Vermietungstätigkeit an bekannt, dass der Keller des Hauses feucht und von Schimmel befallen war (vgl. das Vorbringen in der Ergänzung zum Vorlageantrag – Aktenstück 73: *„Im Jahr 2013 war nach starken Regenfällen der Keller (Hobbyraum, Waschraum etc.) komplett durchnässt. Die Wände und Decken waren davon sehr betroffen. Das Problem der Feuchtigkeit und Schimmel im Keller war die Jahre vorher auch schon ein Thema. Während der warmen Jahreszeit haben sich die Wände von der Feuchtigkeit erholt, als es generell kälter wurde, kam die Feuchtigkeit retour...“*). Dies wird auch durch den Umstand untermauert, dass der Beschwerdeführer keinerlei Gewährleistungsansprüche gegen seine Vorbesitzer geltend gemacht hat.

Nicht erwiesen ist, dass starke Niederschläge im Jahr 2013 (*„Jahrhunderthochwasser“*) zu einer wesentlichen Verschlechterung der Situation geführt hätten. Der Beschwerdeführer hat dieses Vorbringen nicht belegt.

Nicht erwiesen ist, dass die Liegenschaft im Jahr 2016 durch ein Hochwasser beeinträchtigt worden wäre (so das Vorbringen in der Beschwerde). Beweismittel diesbezüglich wurden nicht beigebracht.

Nicht erwiesen ist, dass im Jahr 2016 ein außerordentlicher Entfall von Mieteinnahmen eingetreten wäre (so das Vorbringen in der Ergänzung zum Vorlageantrag). Beweismittel diesbezüglich wurden nicht beigebracht.

### **3. Rechtliche Beurteilung**

#### **3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)**

Beschwerde und Vorlageantrag enthalten jeweils folgende Formulierung: *„Antrag auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung (§ 274 BAO) und/oder die Entscheidung durch den Senat (§ 272 BAO)“*.

Gemäß § 272 BAO obliegt die Entscheidung dem Senat unter anderem dann, wenn dies in der Beschwerde oder dem Vorlageantrag beantragt wird. Nach § 274 BAO hat über die Beschwerde unter anderem dann eine mündliche Verhandlung stattzufinden, wenn dies in der Beschwerde oder im Vorlageantrag beantragt wird. Nach der Rechtsprechung liegt kein ausreichend bestimmter Antrag etwa dann vor, wenn *„allenfalls“* oder *„sofern notwendig“* die Durchführung einer mündlichen Verhandlung gefordert wird (VwGH 24.9.1993, 91/17/0139; BFG 10.10.2016, RV/7400148/2016). Ebenso wenig liegt ein ausreichend bestimmter Antrag

vor, wenn die mündliche Verhandlung „oder“ die Entscheidung durch den Senat gefordert wird (BFG 7.1.2025, RV/31000047/2023; BFG 30.1.2025, RV/3100044/2023; BFG 3.2.2025, RV/3100058/2023; BFG 11.2.2025, RV/3100059/2023). Auch die Formulierung, es werde eine mündliche Verhandlung „und/oder“ die Entscheidung durch den Senat gefordert, ist eine unbestimmte und damit wirkungslose Prozesshandlung.

Nach § 2 Abs. 3 Z 6 EStG 1988 unterliegen der Einkommensteuer (auch) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 28 EStG 1988). Gemäß § 1 Abs. 2 Z 3 LVO idF BGBl II 1999/15 ist Liebhaberei bei einer Betätigung anzunehmen, wenn Verluste aus der Bewirtschaftung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücken mit qualifizierten Nutzungsrechten entstehen. Bei derartigen Betätigungen kann auch Liebhaberei im umsatzsteuerlichen Sinn vorliegen (§ 6 LVO).

Nach § 2 Abs. 4 LVO idF BGBl. II Nr. 358/1997 liegt Liebhaberei dann nicht vor, wenn die Art der Bewirtschaftung oder der Tätigkeit in einem absehbaren Zeitraum (20 Jahren ab Beginn der entgeltlichen Überlassung, höchstens 23 Jahre ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen) einen Gesamtgewinn oder Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erwarten lässt. Andernfalls ist das Vorliegen von Liebhaberei ab Beginn dieser Betätigung so lange anzunehmen, als die Art der Bewirtschaftung oder Tätigkeit nicht geändert wird.

Beweispflichtig dafür, dass die Betätigung in einem absehbaren Zeitraum einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erwarten lässt, ist der Abgabepflichtige. Diesem obliegt es, die begründete Wahrscheinlichkeit der Erzielung eines positiven Gesamtergebnisses innerhalb der Frist von 20 Jahren bzw. 23 Jahren nachvollziehbar auf Grund konkreter und mit der wirtschaftlichen Realität einschließlich der bisherigen Erfahrungen übereinstimmender Bewirtschaftungsdaten darzustellen. In diesem Sinn hat der Abgabepflichtige eine realistische Prognoserechnung anhand konkreter Bewirtschaftungsdaten zu erstellen. Unwägbarkeiten, die ein positives Gesamtergebnis im absehbaren Zeitraum verhindern, sind bei der Prognoserechnung nicht miteinzubeziehen.

Das Zurückbleiben der tatsächlichen Einnahmen wie auch das Auftreten höherer Werbungskosten, als sie in der Prognose angesetzt sind, ist im Beobachtungszeitraum im Rahmen der Entscheidung über die Frage des Vorliegens von Liebhaberei zu beachten. Ob im Zusammenhang mit einer Vermietung von einer Einkunftsquelle auszugehen ist, ist nicht im Rahmen einer ex ante Betrachtung zu beurteilen (vgl. VwGH 29.3.2017, Ra 2015/15/0042).

Der Beschwerdeführer hat keine Prognoserechnung vorgelegt, die innerhalb eines Zeitraumes von 20 Jahren ab erstmaliger Vermietung einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten darzustellen vermag. Es ist daher ab Beginn der Vermietung der Liegenschaft von Liebhaberei auszugehen.

Abgesehen davon begründen die vom Beschwerdeführer ins Treffen geführten Umstände keine Unwägbarkeiten für die Liebhabereibeurteilung. Der Umstand, dass die Nutzbarkeit des Kellers des auf der Liegenschaft befindlichen Hauses durch Feuchtigkeit und Schimmel beeinflusst war, war dem Beschwerdeführer am Beginn der Vermietungstätigkeit bekannt. Das Vorbringen in der Ergänzung zum Vorlageantrag, es sei im Jahr 2016 ein nicht vorhersehbarer Mietenausfall eingetreten, wurde trotz der den Beschwerdeführer treffenden Verfahrensförderungspflicht (§ 270 Abs. 2 BAO) nicht belegt. Schließlich führt die Beendigung aus frei gewählten privaten Motiven im abgeschlossenen Zeitraum grundsätzlich zu Liebhaberei (*Ehgartner/Jakom*, EStG, 17. A., Rz 263 zu § 2 mit Judikaturhinweisen).

§ 2 Abs. 5 UStG 1994 normiert, dass eine Tätigkeit, die auf Dauer gesehen Gewinne oder Einnahmenüberschüsse nicht erwarten lässt (Liebhaberei), nicht als gewerbliche oder berufliche Tätigkeit gilt. Die verlustträchtige Vermietung von privat nutzbarem Wohnraum („*kleine Vermietung*“) unterliegt daher nicht der Umsatzsteuerpflicht, es steht auch kein Vorsteuerabzug zu (ständige Rechtsprechung des VwGH, zuletzt VwGH 21.4.2023, Ra 2022/15/0093 mwN). Daher waren die erzielten Mieteinnahmen aus den Bemessungsgrundlagen der Umsatzsteuer auszuscheiden. Ebenso waren die im Rahmen der Vermietungstätigkeit geltend gemachten Vorsteuerbeträge zu kürzen.

Die Beschwerde war daher insgesamt abzuweisen, die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

### **3.2. Zu Spruchpunkt II. (Revisionszulässigkeit)**

Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung war nicht zu lösen. Die Frage, ob eine Tätigkeit objektiv geeignet ist, auf Dauer Einnahmenüberschüsse zu erzielen, bzw. wenn ja, wann diese Überschüsse erzielt werden, sowie ob die subjektive Einstellung des Abgabepflichtigen auf Gewinnerzielung gerichtet ist, ist eine auf der Ebene der Sachverhaltsermittlung und Beweiswürdigung zu lösende Tatfrage (VwGH 17.10.2024, Ra 2022/13/0089 mwN).

Innsbruck, am 16. April 2025