

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Ri in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr*** vertreten durch Steuerberater, über die Beschwerde vom 13. März 2018 gegen den Bescheid des Finanzamtes Wien 3/6/7/11/15 Schwechat Gerasdorf (nunmehr Finanzamt Österreich) vom 2. März 2018 betreffend die gemäß § 200 Abs. 1 BAO vorläufig festgesetzte Einkommensteuer für das Jahr 2016, Steuernummer ***BF1StNr1*** zu Recht erkannt:

I. Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird gemäß § 200 Abs. 2 zweiter Satz BAO für **endgültig** erklärt.

Die Einkommensteuer für das Jahr 2016 wird sohin **endgültig** in Höhe von **480,00 Euro** festgesetzt.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Vorhalteverfahren vom 2. Februar 2018 betreffend die Veranlagung der Einkommensteuer für das Jahr 2016

In Ansehung eines für das Jahr 2016 erklärten, aus der Inbestandgabe einer in ***1*** domizilierten Wohnung herrührenden Werbungskostenüberschusses von 7.707,55 Euro wurde die Bf. mit Vorhalt vom 2.2.2018 um die Nachreichung einer Prognoserechnung ersucht.

Vorhaltsbeantwortung vom 27. Februar 2018

In der per Telefax übermittelten Beantwortung vom 27.2.2018 wurde unter Verweis auf eine einerseits auf Echtzahlen für die Jahre 2012 bis 2016, andererseits den für das Jahr 2017

vorläufig aus der Buchhaltung entnommenen Wertes sowie für die Jahre 2018 bis 2032 im Schätzungsweg ermittelter Ergebnisse beruhende Prognoserechnung seitens der steuerlichen Vertretung ausgeführt, dass ob nämlicher Zahlen mit der erstmaligen Erzielung positiver Einkünfte im Jahr 2018 respektive jener eines Gesamtüberschusses im Jahr 2025 gerechnet werden könne. Ergänzend wurde angemerkt, dass die Bf. die Wohnung hauptsächlich an AIRBNB Interessenten vermiete, wobei nämliche Gestion in eine für die nächsten Jahre zu erwartende Umsatzsteigerung von 3% münde.

Gemäß § 200 Abs. 1 BAO vorläufig erlassener Einkommensteuerbescheid 2016 vom 2. März 2018

In der Folge erließ das Finanzamt – ohne weitere Auseinandersetzung mit dem Inhalt obiger Prognoserechnung einen gemäß § 200 Abs. 1 BAO **vorläufigen** - den erklärten Werbungskostenüberschuss aus Vermietung und Verpachtung von **7.707,55 Euro** ausweisenden – Einkommensteuerbescheid 2016, wobei die Begründungen desselben wortwörtlich wie folgt lautete: *„Da nach dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens der Umfang der Abgabepflicht noch ungewiss ist, wurde die Veranlagung gemäß § 200 Abs. BAO vorläufig durchgeführt.“*

Beschwerde vom 13. März 2018

Mit Eingabe vom 13.3.2018 wurde gegen den Einkommensteuerbescheid 2016 betreffend dessen Ausspruches der Vorläufigkeit nachstehend begründete Beschwerde erhoben

„Die Behörde stützte die Vorläufigkeit des Einkommensteuerbescheides 2016 auf folgende Grundlage:

Da nach dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens der Umfang der Abgabepflicht noch ungewiss ist, wurde die Veranlagung gemäß § 200 BAO vorläufig durchgeführt.

Dem kann wie folgt begegnet werden:

Gemäß § 200 Abs 1 BAO kann eine Abgabe vorläufig festgesetzt werden, wenn nach den Ergebnissen des Ermittlungsverfahrens die Abgabepflicht entweder noch ungewiss, aber wahrscheinlich oder der Umfang der Abgabepflicht noch ungewiss ist. Zur Vorläufigkeit führt Stoll, BAO, Band 2, § 200 Punkt 2 Z a und b aus: "Liegen die Voraussetzungen des § 200 Abs 1 BAO (die zeitlich bedingte Ungewissheit) vor, so liegt die Erlassung vorläufiger Bescheide im Ermessen der Abgabenbehörde. Die Abgabenbehörde ist dabei aber nicht ihrer Ermittlungspflicht gemäß §115 BAO entbunden. Die Vorläufigkeit darf nur ausgesprochen werden, wenn trotz angemessener Bemühungen der Behörde, den Sachverhalt aufzuklären, Unsicherheiten in tatsächlicher Hinsicht geblieben sind. Bloße Vermutungen in Richtung Ungewissheit des Sachverhaltes, also Unsicherheit hinsichtlich der Richtigkeit des Gewissheitsurteils darüber, ob und in welcher Weise, in welchem Umfang und in welchem

Zeitpunkt sich Tatsachen ereignet haben, reichen für die Vorläufigkeitserklärung nicht aus. Im Ermittlungsverfahren müssen Feststellungen getroffen werden, die nur mit Wahrscheinlichkeit, nicht aber mit gebotener Gewissheit eine Sachverhaltsbeurteilung zulassen. Die Ungewissheiten müssen sich weiters auf abgabenrechtsbedeutsame Tatsachen, also Lebenssachverhalte, wie Zustände, Vorgänge, Beziehungen, Gegebenheiten, Ereignisse, Verhältnisse u.ä. beziehen. Auch in Fällen, in denen der Tatbestand von einem Verhalten, von einem Gegenstand oder von einer Person Eigenschaften verlangt, die über den Besteuerungszeitpunkt oder -Zeitraum hinauswirken, ist der dem Tatbestand entsprechende Sachverhalt, soll der entsprechende Tatbestand als verwirklicht gelten, aus dem Blickwinkel des Zeitpunktes der Entstehung der Abgabenschuld als gegeben anzusehen. Es wäre verfehlt, in Fällen, in denen Tatbeständen begrifflich eine längere zeitliche Dimension zu eigen ist, eine zeitraumbezogene endgültige Betrachtung erst dann vorzunehmen, wenn der zeitlich dimensionierte Sachverhalt voll erfüllt ist, bis dahin aber die Abgaben vorläufig festzusetzen und erst dann eine endgültige Festsetzung vorzunehmen, wenn der Sachverhalt in seiner ganzen zeitlichen Ausdehnung erfüllt ist. Es wäre nicht statthaft, dort, wo Beurteilungen nach den Verhältnissen im Besteuerungszeitraum nach gesetzlich festgelegten Kriterien geboten sind, die Erfüllung des Tatbestandes im Zeitpunkt der Entstehung der Abgabenschuld nicht nach den gegebenen Verhältnissen, sondern von späteren Entwicklungen, Ereignissen, verändernden oder gleichbleibenden Gegebenheiten abhängig zu machen. Liegen die Voraussetzungen nicht vor (Ungewissheit, Wahrscheinlichkeit wie oben ausgeführt), so besteht für eine Ermessensübung kein Raum. Der Bescheid hat endgültig zu ergehen."

Der vorliegende Fall ist konkret wie folgt gelagert:

Das Objekt ***3*** wird seit 2012 zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzt. Zu Beginn musste die Wohnung jedoch erst saniert werden.

Seit dem Abschluss der Sanierungsarbeiten werden Mieteinnahmen erzielt. Wie aus der im Zuge der Vorhaltsbeantwortung übermittelten Prognoserechnung ersichtlich ist, wird bereits heuer, also 2018, ein Überschuss aus der Vermietung erzielt werden können. Mit einem Gesamtüberschuss ist dann in 2025, also nach 13 Jahren, zu rechnen.

Aus den vorstehenden Ausführungen ist für diesen Einzelfall herauszuheben, dass nach der Rechtsprechung des VwGH (z.B. VwGH 17.09.1996, 95/14/0052) Bescheide nur dann vorläufig erlassen werden dürfen, wenn vorübergehende Hindernisse in Form von Ungewissheiten im Tatsachenbereich der zweifelsfreien Klärung der Abgabspflicht oder deren Höhe entgegenstehen.

Für den Bereich der Liebhaberei gilt, dass Bescheide grundsätzlich nicht vorläufig erlassen werden dürfen, wenn Unklarheit darüber besteht, ob eine Einkunftsquelle vorliegt oder nicht (VwGH 20.05.2010, 2008/15/0328). Die vorläufige Bescheiderlassung ist ausnahmsweise beispielsweise vorgesehen, wenn nach Art der Betätigung ungewiss ist, ob es dem

Steuerpflichtigen gelingt, die Annahme des § 1 Abs. 2 LVO zu widerlegen. Für - wie im vorliegenden Fall - zu beurteilende Tätigkeiten im Sinne des § 1 Abs. 2 LVO ("kleine Vermietung") ist die Vorlage einer Prognoserechnung vor Beginn der Tätigkeit vorgesehen, was hiermit auf Aufforderung auch erfolgt ist.

Die Meldung bezüglich der Aufnahme der Vermietungstätigkeit samt anfänglicher Sanierungsarbeiten wurde am 14.02.2013 Ihrem werten Amte mitgeteilt.

Weiters ist auf die Tatsache hinzuweisen, dass die Erlassung eines vorläufigen Bescheides die Behörde nicht von Ihrer Ermittlungspflicht gem. § 115 BAO entbindet. Die Möglichkeit der Erlassung vorläufiger Bescheide ist nämlich nicht dazu bestimmt, der Behörde vorerst Ermittlungen des Sachverhalts zu ersparen. Es bestehen Zweifel darüber, dass sich die Behörde tatsächlich angemessen mit der Sachverhaltsermittlung auseinandergesetzt hat: Aus der Bescheidbegründung lässt sich vielmehr ableiten, dass sie im Zuge bloßer Betrachtung der "negativen Ergebnisse der vergangenen Jahre" den Schluss gezogen hat, es liege ein Anwendungsfall des § 200 BAO vor. Es ist nicht ersichtlich, dass die Behörde weitere Ermittlungsschritte vorgenommen bzw. zumindest veranlasst hätte.

Aus den angeführten Gründen, insbesondere den fehlenden Voraussetzungen für die Vorläufigkeit, lässt sich ableiten, dass eine vorläufige Bescheiderlassung gem. § 200 BAO im vorliegenden Fall nicht gerechtfertigt ist. Außerdem ist ja bereits durch die abgelaufene Zeitspanne (Vermietung seit 2012) die Beurteilung der Eigenschaft der Einkunftsquelle seinerzeit getroffen worden und da auch keine Änderung der Bewirtschaftungsart erfolgte verbietet sich ex lege eine neuerliche Beurteilung.

Wir beantragen daher, den Einkommensteuerbescheid 2016 gem. § 200 Abs. 2 BAO für endgültig zu erklären.

Bei einer Entscheidung durch das Bundesfinanzgericht beantragen wir sowohl die Ansetzung einer mündlichen Verhandlung gemäß § 274 Abs. 1 BAO als auch die Entscheidung durch den gesamten Senat gemäß § 272 Abs. 2 und regen gleichzeitig eine mündliche Erörterung des Sachverhaltes gemäß § 269 Abs. 3 BAO an.

Einer stattgebenden Beschwerdeentscheidung erteilen wir unsere Zustimmung“.

Vorhalt vom 17. Juli 2018

Mit Schriftsatz vom 17.7.2018 erging an die Bf. ein Vorhalt nachstehenden Inhalts:

Eine Prognoserechnung muss plausibel und nachvollziehbar sein (vgl. VwGH 28.3.2000, 98/14/0217). Folgende Mindestanforderungen sind laut Verwaltungsgerichtshof an eine Prognoserechnung zu stellen:

Zwingende Miteinbeziehung aller Jahre der Betätigung;

Einbeziehung von Instandsetzungen nach einem angemessenen Zeitraum;

Orientierung an den tatsächlichen Verhältnissen;

Beurteilung der Plausibilität anhand nachfolgend eingetretener Umstände;

Vollständiges Ersetzen einer früheren Prognose durch eine später vorgelegte Prognose.

Die sprunghaften Entwicklungen bei den Mieteinnahmen, den Werbungskosten, Bankzinsen und teilweise auch der AfA sind jedoch nicht ohne weitere Unterlagen nachvollziehbar.

Sie werden daher ersucht, die den angesetzten Zahlen zugrundeliegenden Überlegungen präzise und nachvollziehbar darzulegen. Weisen Sie diese, soweit möglich, nach bzw. dokumentieren Sie diese zumindest glaubhaft (z.B. Darlehensvertrag - Bankzinsen, Übersicht über die Werbungskosten usw.). Weshalb ist es z.B. hinsichtlich der Mieteinnahmen angemessen, von 2016 bis 2018 von einer Steigerung auf ca. 270% auszugehen?

Wie haben sich in den letzten Jahren die Preise für die tägliche Vermietung und die Auslastung entwickelt und inwieweit werden diese Faktoren für die langfristige Entwicklung herangezogen?

Inwieweit werden die einer Privatzimmervermietung inhärenten Unsicherheiten (insb. Leerstellungsrisiko) bei der Prognoserechnung berücksichtigt?

Weswegen steigen z.B. die Mieteinnahmen kontinuierlich (3% p.a.), die Werbungskosten hingegen nicht? Was sind die Grundlagen für die gewählte Indexierung der Höhe nach?

Weswegen gehen z.B. die Werbungskosten von 2023 auf 2024 um 57% zurück?

Wie alt war das Gebäude bzw. wie umfangreich waren die Sanierungsarbeiten und inwieweit werden Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen bzw. laufenden Reparaturen berücksichtigt?

Nennen Sie alle Vertriebsplattformen wie Airbnb, über welche die Vermietungen erfolgen, bzw. reichen Sie Hardcopies zu den konkreten Webseitenangeboten der Abgabepflichtigen ein.

Reichen Sie bitte die Steuererklärung für 2017 ein um einen Abgleich mit der Prognoserechnung zu ermöglichen.

Sie zitieren in Ihrer Beschwerde den VwGH, 20.5.2010, 2008/15/0328, hinsichtlich der Frage, ob für den Bereich der Liebhaberei vorläufige Bescheide erlassen werden dürfen, wenn die Unklarheit darin besteht, ob eine Einkunftsquelle vorliegt. Der VwGH hat sich in diesem Erkenntnis mit dieser Frage jedoch nicht auseinandergesetzt; es ging vielmehr um vorläufig

erlassene ESt-Bescheide iVm der Frage der Nichtzugehörigkeit eines Gebäudeteils Betriebsvermögen, der Nichtbegründung der Ungewissheit in diesen Bescheiden und der Frage, wann die Verjährung nach § 208 Abs. 1 lit. d BAO beginnen kann. Sie werden ersucht, Stellung zu nehmen bzw. das eigentlich intendierte Judikat zu nennen.

In der Tat dürfen Bescheide in Zusammenhang mit Liebhaberei dann vorläufig ergehen, es nach der Art der Betätigung ungewiss ist, ob es dem Steuerpflichtigen gelingt, die Annahme des § 1 Abs. 2 LVO zu widerlegen (siehe Rz 192 der Liebhabereirichtlinien).

Die Art der vorgenommenen Vermietungstätigkeit scheint dem Finanzamt in besonderem Maße ungewiss zu sein, schließlich erfolgt die Vermietung kurzfristig über Plattformen wie Airbnb womit die Höhe der Einnahmen in besonderem Maße schwanken kann. Deswegen hält das Finanzamt das Vorliegen dieser Prämisse für potentiell gegeben; Sie werden eingeladen, darzulegen, weswegen dies Ihres Erachtens nach nicht der Fall ist.

Es wird auch auf das Erkenntnis des VwGH vom 27.2.1985, 83/13/0056 RS-2 verwiesen:

„Besteht die Vermutung, eine bestimmte Tätigkeit könnte bei längerer Beobachtung (von Anfang an) nicht als Einkunftsquelle zu beurteilen sein, so kann die Abgabenbehörde einen gemäß § 200 BAO vorläufigen Bescheid erlassen.“

Schlussendlich wird noch auf das Erkenntnis des VwGH vom 30.7.2002, 96/15/0116 RS-2 verwiesen, gemäß welchem aufgrund der Unmöglichkeit, eine Prognose über die erzielbaren Erlöse (eines neuen Buches, Anm.) zu erstellen, die Abgabepflicht ungewiss und die Erlassung vorläufiger Bescheide daher zulässig ist.

Vorhaltsbeantwortung vom 26. Juli 2018

Obiger Vorhalt wurde – ohne Darstellung der die Jahre 2012 bis 2032 teils auf Echtdateien, teils auf schätzungsweise ermittelten, den Verfahrensparteien bekannten Daten betreffend Mieteinnahmen sowie Werbungskosten - mit Eingabe vom 26.7.2018 wie folgt beantwortet:

„Vorab ein paar nähere Informationen zur vermieteten Wohnung in der ***4***:

Die Wohnung wurde in den Jahren 2013 - 2014 komplett saniert. Größere Instandhaltungsarbeiten sind weder in der Wohnung noch im Haus zu erwarten in den nächsten Jahren.

Damit Sie sich ein Bild von diesem Vermietungsobjekt machen können, ersuchen wir Sie, folgendem Link zu folgen: <http://beautifulontop.at/index.html>

Die Wohnung wird grundsätzlich auf AIRBNB angeboten. Für den gerade abgeschlossenen 1/2-Jahresvertrag (sh unten) war es die Plattform VIC housing <https://www.vichousing.org>. Wir haben nun in dieser überarbeiteten Prognoserechnung Vorhaltsbeantwortung vom 22.02.2018

- die Jahre 2012-2016 lt. den tatsächlichen Zahlen abgebildet, wie bereits in jener der das Jahr 2017 anhand der von uns getätigten, laufenden Buchhaltung samt zu erwartender Abschlussbuchungen und die Jahre 2018 - 2032 anhand von Schätzungen dargestellt, wobei wir bei der Prognose der Jahre 2018 - 2032 die mittlerweile vorliegenden, genaueren Informationen zu den Einnahmen (sh beiliegenden Vertrag zur 1%-Jahres-Vermietung 09/2018 - 02/2019 mit monatlich EUR 1.127,51 brutto (inkl. 13% bis 31.10.18, dann inkl. 10%) vertraglich bereits fixiert wurde) eingearbeitet haben und auch versucht haben Ihre Kritikpunkte zu berücksichtigen.

Die Einnahmen 2018 sind die bereits erzielten AIRBNB-Einnahmen plus jene aus diesem neuen Vertrag. (Tatsächliche Steigerung auf 185% von 2016 auf 2018)

Ebenso sind die Einnahmen 2019 anhand des bereits abgeschlossenen Vertrages für 01+02/2019 kalkuliert, danach rechnen wir mit 1 Monat Leerstehung und für den Rest des Jahres mit um rd 3% höheren Einnahmen, was aufgrund der schönen Ausstattung der Wohnung durchaus plausibel erscheint.

Die Einnahmen 2019 (mit 1 Monat Leerstehung!) haben wir dann auch für die Folgejahre als Basis genommen, jeweils mit 3% valorisiert, somit haben wir also in jedem Jahr 1 Monat Leerstehung eingeplant.

Die Ausgaben haben wir ebenso jährlich um 3% erhöht (bis auf die Gebäude-Abschreibung und die restlichen 1/10 Abschreibungen aus der in 2013/2014 beantragten Verteilung der Instandhaltungsaufwendungen auf 10 Jahre, weil diese Beträge ja nicht höher werden).

Der Kredit wurde in 06/2018 abbezahlt (sh beiliegenden Kreditvertrag). An weiteren Kosten haben wir für die Zukunft nur geschätzte Bankspesen berücksichtigt, ebenso valorisiert. Kreditzinsen wird es nicht mehr geben.

Betonen wollen wir, dass wir die geschätzten Instandhaltungsaufwendungen ab 2019 mit rd EUR 2.000, erhöht um jährlich 3%, angesetzt haben, was in Anbetracht des guten Zustandes der Wohnung und des Hauses relativ hoch erscheint.

Dass das Ergebnis ab 2024 stark positiv sein wird, ist auf das Auslaufen der 1/10 Abschreibungen aus der Komplett-Sanierung 2013/2014 zurückzuführen.

Ab 2028 ist jedenfalls mit einem Gesamtüberschuss aus der Vermietung zu rechnen. Gerade weil sich über AIRBNB oder kurzfristige Vermietungen wie sie soeben erfolgt über diesen 14 Jahresvertrag weit höhere Einnahmen erzielen lassen als bei einer herkömmlichen Vermietung.

In Anbetracht der Schönheit dieser Wohnung und der zentralen Lage besteht uE kein Zweifel, dass sich diese Wohnung sehr gut vermieten lässt und es sich um eine Einkunftsquelle handelt.

Dies wurde auch in der adaptierten Prognoserechnung detailliert dargelegt.

Wir ersuchen um Würdigung und Erklärung des vorläufigen Einkommensteuerbescheides 2016 gem. § 200 (2) BAO zum endgültigen Einkommensteuerbescheid 2016.“

Beschwerdevorentscheidung (BVE) vom 16. August 2018

In der Folge wurde die Beschwerde der Bf. am 16.8.2018 mit nachstehend begründeter BVE abgewiesen:

Die Erledigung weicht von Ihrem Begehren aus folgenden Gründen ab:

Im Zuge der rechtzeitig eingebrachten Beschwerde gegen den Einkommensteuerbescheid 2016 vom 02.03.2018 wird nicht gegen die Höhe der festgesetzten Einkünfte selbst sondern ausschließlich gegen die Vorläufigkeit berufen.

Begründend wird ausgeführt, dass gemn. § 200 BAO eine Abgabe vorläufig festgesetzt werden kann, wenn nach den Ergebnissen des Ermittlungsverfahrens die Abgabepflicht entweder noch ungewiss, aber wahrscheinlich oder der Umfang der Abgabepflicht noch ungewiss ist. Dessen ungeachtet sei die Behörde an ihre Ermittlungspflicht gebunden; nur wenn nach den Ermittlungen noch Unsicherheiten in tatsächlicher Hinsicht geblieben sind, darf die Vorläufigkeit ausgesprochen werden.

Es wäre verfehlt, in Fällen, in denen Tatbeständen begrifflich eine längere zeitliche Dimension zu eigen ist, eine zeitraumbezogene endgültige Betrachtung erst dann vorzunehmen, wenn der zeitlich dimensionierte Sachverhalt voll erfüllt ist, bis dahin aber die Abgaben vorläufig festzusetzen »und erst-dann eine endgültige-Festsetzung vorzunehmen, wenn der Sachverhalt in seiner ganzen zeitlichen Ausdehnung erfüllt ist. Es wäre nicht statthaft, dort, wo Beurteilungen nach den Verhältnissen im Besteuerungszeitraum nach gesetzlich festgelegten Kriterien geboten sind, die Erfüllung des Tatbestandes im Zeitpunkt der Entstehung der Abgabenschuld nicht nach den gegebenen Verhältnissen, sondern von späteren Entwicklungen, Ereignissen, verändernden oder gleichbleibenden Gegebenheiten abhängig zu machen.

Im Zuge des Vorhaltes vom 17.07.2018 wies die Abgabenbehörde darauf hin, dass eine Prognoserechnung plausibel und nachvollziehbar sein muss was, angesichts der sprunghaften Entwicklungen bei den Mieteinnahmen, den Werbungskosten, Bankzinsen und teilweise auch der AfA nicht als evident betrachtet werden kann, siehe insbesondere die Steigerung der Mieteinnahmen auf ca. 270% von 2016 bis 2018. Weiters wurde erfragt, wie sich die Preise für die tägliche Vermietung und die Auslastung entwickelt haben und inwieweit diese Faktoren in der Prognoserechnung Niederschlag gefunden haben, wie auch die einer Privatzimmervermietung inhärenten Unsicherheiten (insb. Leerstellungsrisiko). Darüber hinaus wurde u.a. nach den verwendeten Vertriebsplattformen gefragt und ersucht, die Einkommensteuererklärung 2017 einzureichen um eine Verprobung mit der Prognoserechnung

zu ermöglichen. Außerdem wurden Vorbehalte hinsichtlich des im Zuge der Beschwerde zitierten Erkenntnisses des VwGH, 20.5.2010, 2008/15/0328, vorgebracht weil sich dieses mitnichten mit der vorgebrachten Fragestellung auseinandersetzt.

Diese Fragen wurden nicht bzw. nicht vollständig beantwortet.

Aus dem eingereichten Mietvertrag, der auf exakt sechs Monate abgeschlossen worden ist (29.8.2018 - 28.2.2019), ergibt sich ein monatlicher Nettomietzins iHv 800 Euro. Inwieweit auch künftig mit mehrmonatigen Mietverträgen zu rechnen sein wird, verbleibt unklar, scheint jedoch nicht sehr wahrscheinlich („Frau ***5*** vermietet hauptsächlich an AIRbnb Interessenten"). Gegenteiliges wurde auch nicht vorgebracht.

Unter Ansatz von Mietzinseinnahmen iHv 8.000 Euro im Jahr 2017 und einer jährlichen Steigerung von 3% ergibt sich bis zum Ende des absehbaren Zeitraumes im Jahr 2034 kein Gesamtüberschuss (eine entsprechende Anpassung der letzten Prognoserechnung der steuerlichen Vertretung würde zu einem kumulierten Verlust iHv noch 3.431,96 Euro führen).

Ein solches Szenario scheint angesichts des riskanten Geschäftsmodells nicht unwahrscheinlich zu sein. Dass die tatsächlichen Risiken durch die Prognoserechnung nur unzureichend abgebildet werden, zeigt im Übrigen die Gegenüberstellung der Einnahmen laut ursprünglicher Prognoserechnung mit den tatsächlichen Einnahmen. Diese hätten 2018 12.000 Euro betragen sollen, werden jedoch im Zuge der überarbeiteten Prognoserechnung mit bloß 8.248,23 Euro angegeben (-31,3%).

Nach Überzeugung des ho. Finanzamtes ist es zum jetzigen Zeitpunkt unmöglich, die Auslastung der vermieteten Wohnung mit ausreichender Sicherheit zu bestimmen. Auch kann noch nicht beurteilt werden, ob das Mietobjekt künftig-weiterhin in einem Intervall von sechs Monaten vermietet oder doch via Airbnb tage- und wochenweise gebucht werden wird. Von diesen Fragen hängen jedoch die zu erwartenden Einnahmen in hohem Maße ab. Somit kann erst in einigen Jahren seriös beurteilt werden ob eine Einkunftsquelle trotz der Verluste im Zuge der Betätigung iSd § 1 Abs. 2 Z 3 Liebhabereiverordnung besteht oder nicht. Es liegt also eine Ungewissheit im Tatsachenbereich vor, die derzeit im Ermittlungsverfahren nicht beseitigbar ist (vgl. Ritz, BAO Kommentar, § 200, Tz 3).

Nachdem die Annahme einer Einkunftsquelle jedoch angesichts der geringen Finanzierungskosten bzw. AfA als verhältnismäßig wahrscheinlich zu betrachten ist, ist diese weiterhin - vorläufig - zu gewähren.

Es wird auf das Erkenntnis des VwGH vom 27.2.1985, 83/13/0056 RS-2 verwiesen:

„Besteht die Vermutung, eine bestimmte Tätigkeit könnte bei längerer Beobachtung (von Anfang an) nicht als Einkunftsquelle zu beurteilen sein, so kann die Abgabenbehörde einen gemäß § 200 BAO vorläufigen Bescheid erlassen."

Weiters wird noch auf das Erkenntnis des VwGH vom 30.7.2002, 96/15/0116 RS-2 verwiesen, gemäß welchem aufgrund der Unmöglichkeit, eine Prognose über die erzielbaren Erlöse (eines neuen Buches, Anm.) zu erstellen, die Abgabepflicht ungewiss und die Erlassung vorläufiger Bescheide daher zulässig ist.

Schlussendlich wird noch auf die Berufungsentscheidung des UFSG vom 10.07.2007, RV/0075- G/07 verwiesen: „Lässt die vorgelegte Prognoserechnung nicht eindeutig eindeutig erkennen, ob die Liebhabereivermutung widerlegt ist und ist die Klärung dieser Ungewissheiten für die Abgabenerhebung nicht nur von geringem Gewicht, können die Abgabenbescheide aus Zweckmäßigkeitsgründen nur vorläufig erlassen werden.“

Vorlageantrag vom 27. September 2018

Gegen die der Bf. am 22.8.2018 zugestellte BVE wurde – innerhalb verlängerter Frist - mit Eingabe vom 27.9.2018 nachstehender – ohne Darstellung der den neuerlich adaptierten Prognoserechnungen immanenten, den Verfahrensparteien bekannten Werten - wiedergegebener Vorlageantrag eingebracht:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Beschwerdeentscheidung vom 16.08.2018, bei uns eingelangt am 22.08.2018, erheben wir im Namen und im Auftrag unserer Mandantschaft innerhalb offener Frist das Rechtsmittel des Antrages auf Entscheidung über die Beschwerde durch das Bundesfinanzgericht (BFG).

Um das Verfahren zu beschleunigen, würden wir es begrüßen, wenn Sie von der Möglichkeit Gebrauch machen würden, die alten Beschwerdeentscheidungen gem. § 299 BAO aufzuheben und neue, die unserem Ansinnen entsprechen, zu erlassen, damit wir uns den langen Weg des Vorlageverfahrens ersparen können und v.a. das Gericht entlastet wird. Wir verweisen dazu auf den neu gefassten § 300 BAO idF AbgÄG 2016, der dies explizit vorsieht.

Begründung:

Wir beziehen uns auf die Vorhaltsbeantwortung zu den Einkünften aus Vermietung 2016 vom 26.07.2018 sowie auf die vorangegangenen Schriftstücke in diesem Zusammenhang hin und wollen dazu noch ergänzend festhalten:

1/ Wir haben mittlerweile - wie gewünscht - die Einkommensteuererklärung 2017 eingereicht, welche grundsätzlich erklärungsgemäß veranlagt wurde. (Der Bescheid erfolgte allerdings vorläufig, wogegen wir Beschwerde einreichen werden.)

2/ Wir haben nun die (bereits vorgelegte) Prognoserechnung über die Jahre 2012-2035 nur dahingehend noch abgeändert, als wir das tatsächliche Ergebnis 2017 aufgenommen und auch

die Erlöse 2018, die mittlerweile feststehen, mit den tatsächlichen Wert angesetzt haben. Daraus ergibt sich, auch aufgrund des fortgeschrittenen Jahres und der damit einhergehenden Vorhersagbarkeit, dass es bereits 2018 zu einem Überschuss kommen wird.

Unter Beibehaltung der übrigen Schätzungen für die Folgejahre (wie gehabt) ist mit einem Gesamtüberschuss im Jahr 2028 zu rechnen:

Da ein Gesamtüberschuss voraussichtlich weit vor dem Ende des Beobachtungszeitraumes, nämlich dem 31.07.2035, eintreten wird, ist von einer Einkunftsquelle auszugehen!

Wir weisen dazu auch auf die Bescheidbegründung der Beschwerdevorentscheidung hin, wo es heißt: „Nachdem die Annahme einer Einkunftsquelle jedoch angesichts der geringen Finanzierungskosten bzw. AfA als verhältnismäßig wahrscheinlich zu betrachten ist,...“

In der Beschwerdevorentscheidung wird allerdings nur von Erlösen 2017 in Höhe von EUR 8.000 ausgegangen und diese werden mit 3 % valorisiert. Die tatsächlichen Erlöse 2017 betragen jedoch EUR 9.321,85 und im Jahre 2018 EUR 10.398,94.

Und selbst wenn man für 2019 nur noch mit höchst unwahrscheinlichen EUR 9.600 Einnahmen rechnen würde (das wären EUR 800 pro Monat, welche in 2018 durchschnittlich erzielt wurden im Zeitraum 01-08/2018, bevor die Wohnung fix für sechs Monate vergeben wurde) und diese Einnahmen mit 3 % valorisieren würde, ergäbe sich auch noch weit vor Ende des Beobachtungszeitraums, nämlich im Jahr 2031, ein Gesamtüberschuss!

Wir beantragen daher:

Den Einkommensteuerbescheid 2016 endgültig ergehen zu lassen.“

Vorlage einer adaptierten Prognoserechnung inklusive Rücknahme des Antrages auf Behandlung der Beschwerde durch den Senat unter Anberaumung einer mündlichen Verhandlung vom 5. März 2025

In weiterer Folge langte beim BFG am 10.3.2025 - ein mit 5.3.2025 datierter, - eine auf Echtdaten der Jahre 2012 bis 2023 basierende Prognoserechnung - beinhaltender Schriftsatz ein, wobei nämliche Berechnung die Erzielung eines aus der Vermietung der in ***1*** domizilierten Wohnung resultierenden Gesamtüberschuss im Jahr 2027 widerspiegelt. Hierbei ist anzumerken, dass die prognostizierten Werbungskosten der Jahre 2024 ff. im Vergleich zu jenen des Jahres 2023 eine Reduktion um rund 3.700,00 Euro erfahren haben.

Zahlenmäßige Darstellung der seitens der Bf. für den Zeitraum von 2023 bis 2027 prognostizierten Werte

Anzumerken ist, dass im Vorfeld nachstehender tabellarischer Darstellung ein unter Einbeziehung der seitens der belangten Behörde den Einkommensteuerveranlagungen der

Jahre 2012 bis 2021 zu Grunde gelegten Daten sowie der von der Bf. in der **Abgabenerklärung für das Jahr 2022** bekannt gegebenen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ein für nämlichen Zeitraum „kumulierter Verlust“ in Höhe **27.919,02 Euro** den Ausgangswert für die Jahre 2023 bis 2027 bildet.

Jahr/e	Mieteinnahmen	AfA	Werbungskosten	„Gewinn/Verlust“	Verlust kumuliert
2023	12.090,88	-2.678,15	- 6.748,80	2.663,86	-25.255,16
2024	12.327,24	-2.678,15	-3.000,00	6.649,09	-18.606,07
2025	12.573,78	-2.678,15	-3.060,00	6.835,63	-11.770,44
2026	12.825,26	-2.678,15	-3.121,24	7.025,91	-4.744,52
2027	13.081,77	-2.678,15	-3.183,26	7.219,99	2.475,47

Darüber hinaus wurde seitens der steuerlichen Vertretung der Antrag der Behandlung der Beschwerde durch den Senat sowie jener auf Anberaumung einer mündlichen Verhandlung zurückgenommen.

Fermündliches Gespräch vom 11. März 2025

In Ergänzung der Vorhaltbeantwortung vom 5.3.2025 führt die steuerliche Vertretung der Bf. Frau ***2*** im Zuge eines Telefonates aus, dass die Veranlagungen zur Einkommensteuer der Jahre 2012 bis 2015 mittels endgültiger Bescheide erfolgt seien, wobei die Werbungskostenüberschüsse aus der Vermietung der in ***1*** domizilierten Wohnung nämlicher Jahre – ohne Initiierung von Ermittlungsschritten- erklärungsgemäß Eingang in vorgenannte Bescheide gefundenen hätten.

In weiterer Folge sei die Bf. zur Einkommensteuer für die Jahre 2016 bis 2022 mittels vorläufiger Bescheide veranlagt worden, wobei gegen Bescheide 2017 bis 2022 ebenfalls Beschwerde erhoben worden sei.

Die Einkommensteuererklärung für das Jahr 2023 sei beim Finanzamt eingereicht worden, eine Veranlagung bis dato jedoch nicht erfolgt.

Befragt zum Ausmaß der in den Hausabrechnungen **2017 bis 2023** unter dem Titel Aufwendungen „Instandhaltung“ enthaltenen Instandhaltungszehntel gibt die steuerliche Vertretung bekannt, dass sich diese im Höhe von **4.369, 25 Euro** niedergeschlagen hätten mit

der Maßgabe, dass ob **Auslaufens der Zehntel im Jahre 2023** die Werbungskosten ab dem **Jahr 2024** jedenfalls eine Kürzung um vorgenannten Wert erfahren würden.

Diese Kürzung spiegle sich auch in den unter der Rubrik „Werbungskosten“ für die Jahre ab 2024 prognostizierten Werte wider, wobei die steuerliche Vertretung unter Bezugnahme auf die für den Zeitraum von **2012 bis 2023** auf „Echtdaten“ beruhende Prognoserechnung vom 5.3.2025 betont, dass die Erzielung eines Gesamtüberschusses im Jahre 2027 -sprich sohin innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren - als realistisch zu betrachten sei.

Abschließend wurde betont, dass die Bf. die Wohnung schon seit geraumer Zeit nicht mehr über AIRBNB „anbiete“, sondern die Inbestandgabe nunmehr ausschließlich auf Basis eines befristeten – aber bereits mehrmalig prolongierten - Mietvertrages erfolge.

Übermittlung des Schriftsatzes vom 5. März 2025 an die die belangte Behörde

Zwecks Wahrung des Parteiengehörs wurde der belangten Behörde der mit 5. März 2025 datierte Schriftsatz via Mitteilung des BFG vom 20. März 2025 zur Kenntnisnahme übermittelt.

Stellungnahme der belangten Behörde

Am 24. März 2025 erstattete die belangte Behörde – dem BFG per Email übersendete – nachstehende in den reinen Textpassagen des Organwalters wortwörtlich wiedergegebene Replik:

Sehr geehrter Herr ***6***!

Im Anhang übermittle ich Ihnen ein Berechnungsblatt, welches auf Grundlage der Zahlen der steuerlichen Vertretung darlegt, dass es basierend auf den bisherigen Informationen noch nicht möglich ist, zu beurteilen, ob in einem absehbaren Zeitraum iSd § 2 Abs. 4 L-VO von einer Erzielung eines Gesamtüberschusses ausgegangen werden kann oder nicht.

Dies aus den folgenden Überlegungen:

1a) Im Jahr 2023 gibt es einen Sprung bei den Einnahmen iHv 10,83% gegenüber dem Vorjahr. Auf dieser Basis werden die künftig zu erwartenden Einnahmen mit jährlich 2% valorisiert.

Warum diese Vorgehensweise angemessen bzw. nachhaltig sein sollte, wird nicht nachvollziehbar dargelegt, weshalb ich auch 2023 von einem 2%-igen Wachstum ausgehen würde.

1b) Die Mieteinnahmen enthalten kein Leerstehungsrisiko, das ich mit 5% bewerten würde.

2) Künftige Instandhaltungskosten, die nach der allgemeinen Lebenserfahrung regelmäßig eintreten, sind ebenfalls zu berücksichtigen (VwGH 31.5.2006, 2001/13/0171; VwGH 28.2.2012, 2009/15/0192, VwGH 18.10.2012, 2010/15/0167), vgl. Rz 65h der LhR.

Ob der Ansatz von Instandhaltungsaufwendungen iHv 2.000 Euro im Jahr 2019 mit einer 3%-igen Valorisierung, wie in der Vorhaltsbeantwortung vom 26.7.2018 vorgenommen, angemessen ist, ist für die Abgabenbehörde nicht nachvollziehbar.

Die Liebhabereirichtlinien gehen in der Rz 65h davon aus, dass die Höhe der künftigen Instandhaltungskosten nach dem Zeitraum seit der letzten Generalsanierung und der Größe der Nutzfläche ermittelt werden kann:

Bei Ermittlung der künftigen Instandhaltungskosten sind das Alter und der Zustand des Gebäudes jedenfalls mit einzubeziehen. Erfolgt die Schätzung der künftigen Kosten nicht anhand der tatsächlich zu erwarteten Aufwendungen, können diese unter Einbeziehung der Literatur zur Liegenschaftsbewertung geschätzt werden. Dementsprechend bestehen bei durchschnittlich ausgestatteten Immobilien keine Bedenken – ausgehend vom Alter bzw. Zeitraum seit der letzten Generalsanierung des Gebäudes die Instandhaltungs- und Reparaturkosten bei 1- bis 5 Jahren mit einem Quadratmeterpreis von 7,50 Euro, bei 6- 10 Jahren mit 10,00 Euro bei 11-15 Jahren mit 12,00 Euro bzw. ab dem 16 Jahr in einer Bandbreite von 15,00 Euro bis 25,00 Euro zu veranschlagen. Nachdem jedoch der Vorhalt vom 17.7.2018 hinsichtlich des Alters des Gebäudes nicht beantwortet worden ist und auch die Größe der Nutzfläche nicht bekannt ist, liegen nicht die erforderlichen Zahlen vor, um die Richtigkeit der Prognoserechnung verifizieren zu können.

Abschließend ist anzumerken, dass die - die von der steuerlichen Vertretung erstellte Prognoserechnung vom 5.3.2025 – in der Korrekturfassung des Finanzamtes, spricht unter Herausnahme des 10,83% Einnahmenwachstums des Jahres 2023 sowie geschätzter, Reparaturaufwendungen und Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigender Werbungskosten einen Gesamtüberschuss im Jahr 2038 ausweist.

Übermittlung der Stellungnahme samt Ersuchen um Nachreichung von Unterlagen

Mit Vorhalt vom 24.3.2025 wurde seitens des BFG der Bf. die Stellungnahme der belangten Behörde zur Kenntnisnahme übermittelt, wobei die Erstattung einer Replik – innerhalb einer Frist von 4 Wochen ab Zustellung des Vorhalts - freigestellt wurde.

Darüber hinaus wurde die Bf. ersucht – innerhalb einer Frist von 4 Wochen ab Zustellung des Vorhalts - die im Anschluss an das am 28.2.2019 ausgelaufene „Mietverhältnis ***7***“ - abgeschlossenen Bestandsverträge (in Ablichtung) nachzureichen.

Beantwortung des Vorhalts, bzw. Replik zu den mit 20.3.2025 datierten Ausführungen der belangten Behörde

Eingangs reichte die Bf. mittels - beim BFG am **7.4.2025** eingelangter – Eingabe, Ablichtungen zweier - im Anschluss an das den (Gesamt) Zeitraum **vom 1.3.2019 bis 29.2.2020** umfassende „Mietverhältnis ***7***“ - mit Frau ***8*** befristet abgeschlossener, auf eine (Gesamt) Laufzeit **vom 1.3.2020 bis zum 28.2.2026** bzw. auf monatliche indexgesicherte Bruttobestandszinse von **1.000,00 Euro** (1.3.2020 bis 28.2.2023) sowie von **1.130,00 Euro** (1.3.2023 bis 28.2.2026) lautender Mietverträge, ein Anlageverzeichnis für das Jahr 2022 und die ein Anlageverzeichnis umfassende Hausabrechnung für das Jahr 2023 nach.

Ad 1/ Replik zur Stellungnahme des Finanzamtes vom 20.3.2025

Ad 1a) Das Finanzamt stellt in Frage, dass es einen Sprung in den Einnahmen von 2022 auf 2023 iHv 10,83% geben könne und unterstellt - abweichend davon - eine bloß 2%ige Steigerung.

Faktum ist, die Zahlen unserer Prognoserechnung sind bis inkl. 2023 die tatsächlichen Zahlen und erst ab 2024 prognostizierte, wobei die Einnahmen 2024 ebenso bereits die tatsächlichen Zahlen lt. unserer Buchhaltung darstellen. (Der Rest ist noch nicht fertig, weil die Steuererklärung 2024 noch nicht erstellt wurde.)

Dh, es gab tatsächlich eine 10,83% ige Steigerung von 2022 auf 2023!

Der Grund ist, dass alle 3 Jahre ein neuer Mietvertrag (mit derselben Mieterin) abgeschlossen wird und hier idR die Miete angepasst wird.

Dies geschah mit Mietvertrag ab 1.3.2023 (sh Anlage I).

Die Miete zuvor (sh Anlage II) war seit 1.3.2020 EUR 1.000 brutto (inkl. 10%), die Miete ab 1.3.2023 betrug EUR 1.130 brutto (inkl. 10%). Somit machte die Steigerung für 3 Jahre 13% aus, auf 1 Jahr gerechnet wären das somit 4,33% (I).

Ad 1b)

Die prognostizierte Steigerung ab 2025 um 2% p.a. ist somit wahrscheinlich ohnehin viel zu niedrig bemessen und inkludiert jedenfalls auch ein Leerstellungsrisiko, von dem allerdings aufgrund der Beschaffenheit dieser entzückenden Wohnung nicht auszugehen ist.

Ad 2)

In der Prognoserechnung wurden die Instandhaltungskosten ab 2024 deshalb um EUR 3.748,80 auf geschätzte EUR 3.000 p.a. reduziert (und dann jährlich um 2% gesteigert), weil die Instandhaltungs-Zehntel letztmalig in 2023 anzusetzen waren.

(In 2023 waren es nur noch EUR 3.442,54, weil die ersten Sanierungsaufwendungen aus 2013 hier bereits weggefallen sind. Die Jahre zuvor bis inkl. 2022 betrugen die Instandhaltungszehntel immer EUR 4.369,25 p.a.)

Ab 2024 sind diese Instandhaltungs-Zehntel komplett weggefallen, weshalb wir die sonstigen Instandhaltungsaufwendungen in unserer letzten Prognoserechnung nur noch mit rd EUR 3.000 p.a. geschätzt haben (statt der rd TEUR 7 p.a.), was durchaus plausibel ist.

In Anlage III übermitteln wir Ihnen das Anlagenverzeichnis 2022 und in Anlage IV die Überschussrechnung 2023 samt Anlagenverzeichnis, woraus Sie diese wegfallenden 1/10tel ersehen können.

(Das Konto 340 ist übrigens falsch bezeichnet, hier handelt es sich um keine Instandsetzung, sondern die normale Abschreibung der IKEA Küche auf 10 Jahre).

Zum Alter des Gebäudes:

Es ist rund 120 Jahre alt und wurde vor ca. 15 Jahren im Zuge des Dachausbaus komplett renoviert.

Ad 2/ Mietverträge im Anschluss an das am 28.2.2019 ausgelaufene Mietverhältnis:

In Anlage V übermitteln wir den Mietvertrag vom 1.3.2019-31.8.2019.

In Anlage VI übermitteln wir den Mietvertrag vom 3.9.2019-29.2.2020.

(Die unterschriebene Version war leider nicht auffindbar, aber Herr ***7*** zahlte die Miete wie darin vorgeschrieben bis inkl. 02/2020.)

Danach folgte (ohne Leerstand) das neue Mietverhältnis.

Die 2 Mietverträge ab 1.3.2020 sh Anlage I und II.

Wir ersuchen unsere Prognoserechnung, die der Stellungnahme des Finanzamtes beigelegt war, als plausibel zu erachten. Demnach müsste ab dem Jahr 2027 bereits ein Gesamtüberschuss erzielt werden.

Mitteilung vom 8. April 2025

Via Mitteilung des BFG vom 8.4.2025 wurde obige Replik samt Beilagen der belangten Behörden übermittelt, wobei dieser die Erstattung einer Gegenäußerung bis zum **25.4.2025** freigestellt wurde.

In der Folge hat die Abgabenbehörde von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Die Bf. vermietet – im Anschluss an dem am 26.7.2012 erfolgten käuflichen Erwerb sowie einer die Jahre 2012 bis 2014 umfassende Sanierung – seit dem Jahr 2015 eine, in ***1*** domizilierte Eigentumswohnung.

Die im Vorfeld der Inbestandgabe angefallenen Sanierungsaufwendungen wurden mittels am 15. 5.2013 abgeschlossenen Kredits finanziert, dessen Urkunde einen – in Höhe von 2,57 % zu verzinsenden - Kreditbetrag von **50.000, 00 Euro**, eine mit 1.7.2013 in Gang gesetzte sowie eine am 30.6.2018 endende Laufzeit von **60 Monaten**, respektive eine monatlich zu bedienende Kreditrate von **906,25 Euro** ausweist.

Zunächst wurde die Bf. – ohne Initiierung eines abgabenbehördlichen Ermittlungsverfahrens - für die **Jahre 2012 bis 2015** zur Einkommensteuer veranlagt, wobei den Bezug habenden, die Einkommensteuer nämlicher Jahre **endgültig** festsetzenden, in der Folge in Rechtskraft erwachsenen, Bescheiden die für die Wohnungsvermietung erklärten – auf ein kumuliertes Gesamtausmaß von **27.179,18 Euro** lautenden - Werbungskostenüberschüsse zu Grunde gelegt wurden.

In Ansehung eines für das **Jahr 2016** erklärten Werbungskostenüberschusses von **7.707,55 Euro** wurde – im Vorfeld der Einkommensteuerveranlagung- seitens der belangten Behörde **erstmalig** eine Prognoserechnung abverlangt, wobei die vermittelt Bescheid vom 2. März 2018 erfolgte **Festsetzung** – ohne inhaltliche Auseinandersetzung mit der seitens der steuerlichen Vertretung erstellten, dem Finanzamt am 27. Februar 2018 nachweislich übermittelten und die Erzielung eines Gesamtüberschusses im Jahr 2025 prognostizierenden Rechnung – die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zwar mit – **7.705,55 Euro** zum Ansatz brachte, dessen ungeachtet jedoch unter Hinweis auf die Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens den auf § 200 Abs. 1 BAO fußenden Ausspruch der **Vorläufigkeit** beinhaltete.

Aufgrund der gegen den Ausspruch der Vorläufigkeit der Festsetzung der Einkommensteuer erhobenen, im Wesentlichen mit der bereits aus der endgültigen Festsetzung der Einkommensteuer für die Jahre 2012 bis 2015 zu folgernden abgabenbehördlichen Qualifikation der Vermietungstätigkeit als Einkunftsquelle begründeten Beschwerde wurde die Bf. neuerlich um die Nachreichung einer – der Erzielung realistischer Mieteinnahmen, der Bedienung von Fremdkapital sowie dem Leerstellungsrisiko Rechnung tragenden - Prognoserechnung ersucht.

Der am 26.7.2018 nachgereichten – die Erzielung eines Gesamtüberschusses im Jahr 2028 dartuenden - Prognoserechnung, welche einerseits eine durch Abschluss eines kurzfristigen -

den Zeitraum vom 29.8.2018 bis zum 28.2.2019 - umfassenden Mietvertrages eine Steigerung der Mieteinnahmen widerspiegelt, andererseits ausgabenseitig eine ob des im Juni 2018 Auslaufens des Kreditvertrages bewirkte Minderung des „Bankaufwands“, die Stetigkeit der aus den Instandhaltungszehntel der Jahre 2013/2014 herrührenden Beträge sowie den Ansatz von ab dem Jahre 2019 anfallenden, im Ausmaß von jeweils um 3% per anno valorisierten Instandhaltungsaufwendungen von rund 2.000,00 Euro dokumentiert, wurde seitens der belangten Behörde in der die Beschwerde abweisenden BVE insoweit begegnet, indem angesichts geringer Finanzierungskosten zwar die **Annahme des Vorliegens einer Einkunftsquelle** als **relativ wahrscheinlich** zu betrachten, jedoch bedingt durch die Vermietungsmodalitäten der Bf. (AIRBNB, befristete Mietverträge) der **Auslastung des Vermietungsobjekts** nach wie vor anhaftenden **Unsicherheiten** am Ausspruch der **Vorläufigkeit** festzuhalten sei.

Während in der den Inhalt des Vorlageantrages bildenden Prognoserechnung nach wie vor an der Erzielung eines Gesamtüberschusses im Jahre **2028** festgehalten wird, weist die im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahren - auf den Echtdaten aus den Veranlagungen der Jahre 2012 bis 2021, sowie den in den Einkommensteuererklärungen für die Jahre 2022 und 2023 in Höhe von 1.624,46 Euro sowie 2.663,86 Euro für die Wohnung in *****1***** bekannt gegebenen Vermietungseinkünften beruhende Prognoserechnung vom 5.3.2025 zuzüglich der Prognosewerte für die Jahre 2024 bis 2027 einen im **Jahr 2027** zu erzielenden Gesamtüberschuss aus.

In einem fernmündlichen Gespräch vom 11.3.2025 wurde seitens der steuerlichen Vertretung betont, dass ob Auslaufens der Instandhaltungszehntel im Jahr 2023, mit einer der ab 2024 verbundenen Reduktion der Werbungskosten um zumindest **4.369,25 Euro einhergeht** und ergo dessen der für das Jahr 2027 prognostizierte Gesamtüberschuss auf realistischen Ansätzen beruht.

Als Reaktion auf eine Stellungnahme der belangten Behörde, vermittelt derer die in der Prognoserechnung dokumentierten Werte – in teilweiser Verkennung der Sachlage – in Zweifel gezogen, bzw. das Finanzamt zur Erstellung einer „adaptierten Prognoserechnung“ veranlasst hat, wurde in der Replik der steuerlichen Vertretung via Nachreichung von Bestandsverträgen sowie eines Anlageverzeichnis einerseits die Beschaffenheit des Gebäudes und die Tatsache der **durchgehenden**, den Zeitraum **vom 1.3.2019 bis zum 28.2.2026** umfassenden Vermietung der Wohnung, andererseits die zukünftige „prozentuelle Entwicklung“ des Ausmaßes der Mietzinse, bzw. die **ab dem Jahr 2024** auf Wegfall von Abschreibungen (Instandhaltungszehntel) basierenden Reduktion der Werbungskosten verbunden mit einer voraussichtlich im **Jahr 2027** Platz greifenden Erzielung eines Gesamtüberschusses dargelegt.

2. Beweiswürdigung

Der unter Punkt 1 dargelegte Sachverhalt ist unstrittig und beruht dieser betreffend die Tatsache, dass die in der Prognoserechnung vom 5.3.2025 verzeichneten Einkünfte aus Vermietung für die Jahre 2012 bis 2023 auf **Echtdaten** basieren einerseits auf den seitens des Verwaltungsgerichts den Zentralen Anwendungen „AIS“ entnommenen für die 2012 bis 2021 erlassenen Einkommensteuerbescheiden, sowie hinsichtlich der Jahre 2022 und 2023 den seitens der Bf. behufs ihrer Vermietungstätigkeit offengelegten, ebenfalls Eingang in vorgenannte Datenbank gefundenen Besteuerungsgrundlagen.

Was die für die Jahre 2024 bis 2027 die Schlüssigkeit der geschätzten Einnahmen, respektive Werbungskosten anlangt, so gründen diese auf dem Inhalt der mit 5.3.2025 datierten Prognoserechnung sowie auf den unter Bezugnahme auf nachgereichte Unterlagen (Mietverträge, Anlageverzeichnisse für die Jahre 2022 und 2023) ergänzenden Erläuterungen in der Replik vom 7.4.2025.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I.

Gemäß § 200 Abs. 1 erster Satz BAO, 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 im Hinblick auf die nach jeder Richtung bestehende Abänderungsmöglichkeit (§ 279 Abs. 1 BAO) berechtigt, einen vorläufigen Bescheid im Falle der Beseitigung der Ungewissheit für endgültig zu erklären. (vgl. Fischerlehner/Brennsteiner, Abgabenverfahren I BAO, 3. Auflage, § 200 Rz 4, 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.

In Ansehung vorstehender Ausführungen und unter Bezugnahme auf den Inhalt der mit 5.3.2025 datierten Prognoserechnung sowie den zwecks Dartuns der Schlüssigkeit deren Daten im Allgemeinen, bzw. jener des im Jahr 2027 zu erwartenden Gesamtüberschusses erläuternden Ausführungen in der Replik vom 7.4.2025 hegt das Verwaltungsgericht keine Zweifel daran, dass die Vermietungstätigkeit – ob Erzielung eines Gesamtüberschusses innerhalb - eines ab Beginn der entgeltlichen Inbestandgabe - **12 Jahre umfassende** und sohin ex § 2 Abs. 4 LVO als **absehbar** zu qualifizierenden Zeitraumes - als Einkunftsquelle zu werten ist, so dass mit anderen Worten ausgedrückt, entgegen - der Ansicht der belangten Behörde - der **Abgabepflicht für das streitgegenständliche Jahr 2016 weder** dem Grunde **noch** der Höhe nach **eine Ungewissheit** im Sinne der Bestimmung des § 200 Abs. 1 erster Satz BAO **anhftet**.

Vorgenannte Schlussfolgerung des BFG gründet auf der der Tatsache, dass es der Bf. vermittelt - im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nachgereichter Unterlagen - spricht der Prognoserechnung vom 5.3.2025 samt belegmäßig gestützter Ergänzungen in der Replik vom

7.4.2025 in schlüssiger Art und Weise gelungen ist den der Vermietung einer Eigentumswohnung immanenten Liebhabereiverdacht nach § 1 Abs. 2 Z 3 LVO zu entkräften.

Demzufolge war wie im Spruch zu befinden.

3.2. Zu Spruchpunkt II. (Revision)

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Eine derartige Rechtsfrage liegt nicht vor, die Schlüssigkeit der Erzielung eines Gesamtüberschusses innerhalb eines absehbaren Zeitraumes auf freier und sohin grundsätzliche nicht der Kontrolle durch den Verwaltungsgerichtshof unterliegender Beweiswürdigung der im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nachgereichter Prognoserechnung inklusiver der diese stützende Belege gründet. Ergo dessen war die ordentliche Revision nicht zuzulassen.

Wien, am 8. Mai 2025