

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Mag. Judith Daniela Herdin-Winter in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch Dr. Kohler und Partner Steuerberatungs GmbH, Schönbrunner Straße 53, 1050 Wien, über

die Beschwerde vom 7. April 2014 gegen die Bescheide des Finanzamtes Wien 8/16/17 (nunmehr Finanzamt Österreich) vom 6. März 2014 betreffend Einkommensteuer und Umsatzsteuer 2006 bis 2011 und Umsatzsteuer 2012, sowie

die Beschwerde vom 3. März 2016 gegen die Bescheide des Finanzamtes Baden Mödling (nunmehr Finanzamt Österreich) vom 10. Februar 2016 betreffend Einkommensteuer 2012 und 2013 sowie Umsatzsteuer 2013,

Steuernummer ***BF1StNr1***, zu Recht erkannt:

I. Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO teilweise Folge gegeben. Die angefochtenen Bescheide betreffend die Jahre 2009 bis 2013 werden abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der festgesetzten Abgaben betreffend Einkommensteuer 2009 bis 2013 sind den als Beilage angeschlossenen Berechnungsblättern zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

Die Umsatzsteuer für das Jahr 2009 wird festgesetzt mit: - 8.115,59 Euro

Die Umsatzsteuer für das Jahr 2010 wird festgesetzt mit: -13.122,55 Euro

Die Umsatzsteuer für das Jahr 2011 wird festgesetzt mit: -17.745,99 Euro

Die Umsatzsteuer für das Jahr 2012 wird festgesetzt mit: -27.348,87 Euro

Die Umsatzsteuer für das Jahr 2013 wird festgesetzt mit: -15.138,52 Euro

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

Mit Bericht vom 5.3.2014 wurde eine Außenprüfung beim Beschwerdeführer betreffend Umsatzsteuer und Einkommensteuer 2006 bis 2011 abgeschlossen. Im Rahmen der Betriebsprüfung, welche in erster Linie die Vermietung verschiedener Immobilien durch den Beschwerdeführer zum Gegenstand hatte, stellte die belangte Behörde fest, dass die Vermietung einiger dieser Objekte in einer Weise erfolgte, die gegen das Vorliegen einer Einkunftsquelle spreche.

Mit verfahrensgegenständlichen Bescheiden vom 6. März 2014 wurde die Einkommensteuer und Umsatzsteuer für die Jahre 2006 bis 2010, sowie Umsatzsteuer 2011 und 2012 aufgrund der Ergebnisse der Betriebsprüfung neu festgesetzt. Mit Bescheiden vom 10. Februar 2016 die Einkommensteuer für die Jahre 2012 und 2013 sowie Umsatzsteuer für das Jahr 2013 neu festgesetzt.

Mit Schreiben der steuerlichen Vertretung vom 7. April 2014 (aufgrund eines Mängelbehebungsauftrags ergänzt durch Schreiben vom 24. Juli 2014) wurde gegen die Bescheide betreffend Einkommensteuer 2006 bis 2011 sowie Umsatzsteuer 2006 bis 2012 Beschwerde erhoben. Mit Schreiben vom 3. März 2016 wurde Beschwerde gegen die Bescheide betreffend Einkommensteuer 2012 und 2013 sowie Umsatzsteuer 2013 erhoben.

Mit BVE vom 7. November 2018 wurden die Beschwerden vom 7. April 2014 betreffend Einkommensteuer und Umsatzsteuer 2006 bis 2011, sowie Umsatzsteuer 2012 als unbegründet abgewiesen. Mit BVE vom 19. November 2018 wurden die Beschwerden vom 4. März 2016 betreffend Einkommensteuer 2012 und 2013 sowie Umsatzsteuer 2013 als unbegründet abgewiesen

Mit Schreiben vom 10. Dezember 2018 beantragte die steuerliche Vertretung des Beschwerdeführers die Vorlage der Beschwerden an das Bundesfinanzgericht.

Am 22. Juni 2023 fand am Bundesfinanzgericht ein Erörterungstermin statt. Mit Schreiben vom 8. September 2023 verzichtete die steuerliche Vertretung des Beschwerdeführers auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung und übermittelte mit Schreiben vom 21. August 2023 einen Vergleichsvorschlag.

Das Beschwerdebegehren betrifft lediglich die Feststellungen der Betriebsprüfung hinsichtlich der Liegenschaften an der Adresse Liegenschaft1, Ort und Liegenschaft2, Ort. Die anderen Feststellungen der Betriebsprüfung werden von der steuerlichen Vertretung nicht bestritten.

Zusammengefasstes Vorbringen der Verfahrensparteien:

Die belangte Behörde brachte im Wesentlichen Folgendes vor:

Die gegenständlichen Liegenschaften seien laut Auskunft des Beschwerdeführers dazu bestimmt gewesen seien, Teil eines in Ort zu eröffnenden Kurzentrums zu werden. Dessen ärztliche Leitung hätte der Beschwerdeführer übernehmen sollen. Das geplante Geschäftsmodell habe beinhaltet, dass die Gäste des Kurzentrums in Appartements untergebracht werden, die in den genannten Immobilien eingerichtet würden. Neben Pauschalangeboten sollten auch Zusatzpakete gebucht werden können, wobei ein Appartement nur in Verbindung mit einem sogenannten Basis-Package hätte gebucht werden können.

Das geplante Konzept für die gegenständliche gewerbliche Vermietung sei zwar der Betriebsprüfung dargelegt und durch den Verweis auf die Homepage, die das Angebot präsentieren soll, untermauert worden, jedoch habe es an einem präzisen Konzept gemangelt, das über die Absichtserklärung, ein Kurzentrum zu eröffnen, hinausgegangen sei. Die gegenständlichen Liegenschaften hätten sich zum Teil im Eigentum des Beschwerdeführers, seiner Frau oder im gemeinsamen Eigentum des Ehepaares befunden. Eine konkrete Rechtsform, in der die Vermietung und das „Kurzentrum“ betrieben werden hätte sollen, habe es ebenso wenig gegeben wie eine konkrete Kalkulation der zu erwartenden Kosten für die Adaptierung der Liegenschaften (Appartementbildung und -Einrichtung) und der Etablierung der Kureinrichtung. Vor allem dieser Umstand sei angesichts des ambitionierten Umfangs des Projekts als problematisch erschienen. Alles in allem habe die Gestaltung der gegenständlichen Vermietung aus Sicht der Behörde jene Ernsthaftigkeit und Zielstrebigkeit vermissen lassen, die eine Gewinnerzielungsabsicht annehmen habe lassen. Zusammenfassend sei festzuhalten, dass die Liegenschaften über einen Zeitraum von 13 Jahren saniert, aber nicht entsprechend genutzt worden seien.

Die in der Beschwerde geltend gemachte Unwägbarkeit, welche sich in der schweren Erkrankung des Beschwerdeführers geäußert habe, wirke sich nach Ansicht der belangten Behörde nicht auf die rechtliche Beurteilung des Sachverhalts aus. Im konkreten Fall seien diese Auswirkungen auch nicht in den steuerlichen Akten sichtbar geworden. Eine schwere Erkrankung könne zudem nur dann als Unwägbarkeit angesehen werden, wenn die der Liebhaberei vorgelagerte Beurteilung des Vorliegens einer Einkunftsquelle ergebe, dass eine solche vorliege. Dies sei durch die im Verfahren vorgenommenen Prüfungsmaßnahmen jedoch nicht festgestellt worden. Daher könne die Vermietung jener Wohnungen, welche in das Konzept des Kurzentrums fallen, keine Einkunftsquelleneigenschaft zugerechnet werden.

Die steuerliche Vertretung brachte zusammengefasst Folgendes vor:

Im Jahr 2004 sei die Liegenschaft in der Liegenschaft2 angekauft worden. In den Jahren 2008 und 2009 seien weitere Liegenschaften am Liegenschaft1 erworben worden und mit der Sanierung der Gebäude begonnen worden. Der Zweck des Erwerbes der Liegenschaften habe darin bestanden diese für die Einnahmenerzielung im Zusammenhang mit der Tätigkeit als Kurarzt für entsprechend zahlungskräftige Kunden zu erwerben. Aufgrund einer schwerwiegenden Erkrankung des Beschwerdeführers im Jahre 2010 habe dieser seine Berufstätigkeit einschränken müssen. Ungeachtet dessen habe er sein ursprüngliches Ziel weiterverfolgt und die Ausbildung als Kurarzt im Jahr 2013 abgeschlossen.

Im Jahr 2016 habe der Beschwerdeführer einen Schlaganfall erlitten weshalb er seine berufliche Tätigkeit erneut eingeschränkt habe. Die Tätigkeit als Kassenarzt habe er in diesem Zusammenhang letztlich zurückgelegt. Er sei heute nur noch sehr eingeschränkt als Privatarzt tätig.

Die Liegenschaft am Liegenschaft1 sei ab dem Jahr 2016 fix vermietet worden. Die Liegenschaft in der Liegenschaft2 eigne sich aufgrund der Beschaffenheit des Gebäudes nicht für eine fixe Vermietung.

Von Beginn an sei klar gewesen, dass mit dem Kurbetrieb bzw. der damit zusammenhängenden Vermietung erst dann begonnen werden könne, wenn die Liegenschaften zur Gänze fertig gestellt seien, da nur so ein entsprechend professioneller Auftritt möglich gewesen sei. Die negative Entwicklung der Wirtschaft und damit die schlechtere Vermarktung der Liegenschaften im Hochpreissektor hätten zu weiteren Verzögerungen in der Tätigkeit geführt. Die Umsetzung des geplanten Geschäftsmodells sei an Unwägbarkeiten, die nicht im Einflussbereich des Beschwerdeführers gelegen hätten, gescheitert.

Laut aktueller Prognoserechnung ergebe sich hinsichtlich der Liegenschaften am Liegenschaft1, Ort, im 21. Jahr ein Gesamtüberschuss. Hier sei bereits berücksichtigt, dass eine Wohnung aktuell zu sanieren sei. Auch bei Umsetzung eines Kurbetriebes wären die Liegenschaften zur Vermietung im Privatvermögen geblieben. Die Liegenschaft sei damit jedenfalls innerhalb des relevanten Beobachtungszeitraumes von 25 bzw. 28 Jahren geeignet, einen Gesamtüberschuss zu erzielen.

Der Vorwurf der fehlenden Absicht, das Objekt gewinnbringend zu vermieten, sei nicht richtig. Eine entsprechende Vermietungsabsicht sei festgestanden. Dies ergebe sich u.a. aus der absolvierten Ausbildung des Beschwerdeführers, den Gesprächen mit der Gemeinde Ort und diversen potentiellen Geschäftspartnern und nicht zuletzt aus dem Internetauftritt Ort. Weiters seien zahlreiche Inserate, wie z.B. im russischen Wien Guide, auf der Internetplattform ***, sowie im Shopping Guide der Zeitschrift *** erfolgt. Um den Internetauftritt noch zu verbessern und damit auf dem Markt platziert zu sein, sei auch ein Web Marketing beauftragt worden.

Die besonderen Umstände dieses Falles seien komplett außer Berücksichtigung geblieben. Nicht zuletzt die Erkrankung sei ursächlich für die Verzögerung in der Fertigstellung und Inbetriebnahme bzw. den Beginn der Vermietung der Gebäude gewesen. Aufgrund der in den vergangenen Jahren auftretenden Ereignisse stehe nun fest, dass der geplante Kurbetrieb nicht umgesetzt werden könne.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Der Beschwerdeführer erzielte die in den verfahrensgegenständlichen Bescheiden festgestellten Einkünfte und Umsätze. Hinsichtlich folgender Liegenschaften wird ergänzend bzw. abweichend dazu festgestellt:

Liegenschaft2, Ort:

Die Liegenschaft Liegenschaft2 wurde am Datum vom Beschwerdeführer gemeinsam mit seiner Ehefrau zu gleichen Teilen erworben und danach über einen Zeitraum von 13 Jahren saniert. Eine Vermietung oder sonstige Verwertung erfolgte in keinem verfahrensgegenständlichen Veranlagungsjahr und auch nicht in den darauffolgenden Jahren.

Liegenschaft1, Ort:

Die Liegenschaft Liegenschaft1 wurde mit Kaufvertrag vom Datum2 vom Beschwerdeführer im alleinigen Eigentum erworben. Es befinden sich 10 Wohnungen in diesem Objekt. Die steuerliche Vertretung übermittelte mit Schreiben vom 21.8.2023 eine aktualisierte Prognoserechnung wonach sich ab dem 21. Jahr ein Überschuss ergibt.

2. Beweiswürdigung

Die Feststellungen ergeben sich aus dem vorliegenden Verwaltungsakt und sind insoweit unstrittig.

Zur Prognoserechnung hinsichtlich der Liegenschaft Liegenschaft1, Ort: Diese ist in Mieteinnahmen, Instandhaltung, Leerstehung, AfA, Instandsetzung, Zinsen und übrige Werbungskosten gegliedert und erfüllt somit die notwendigen Voraussetzungen. Sie ist plausibel und nachvollziehbar, da diese bis zum Jahr 2021 auf den tatsächlichen Ergebnissen beruht und die in die Zukunft reichende Prognose ab dem Jahr 2029 einen Gesamtüberschuss aufweist.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Teilweise Stattgabe)

Gemäß § 2 Abs. 2 EStG 1988 ist das Einkommen der Gesamtbetrag der Einkünfte aus den im Abs. 3 aufgezählten Einkunftsarten nach Ausgleich mit Verlusten, die sich aus einzelnen Einkunftsarten ergeben, und nach Abzug der Sonderausgaben (§ 18) und außergewöhnlichen Belastungen (§§ 34 und 35) sowie des Freibetrags nach § 105.

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. Die Annahme von Liebhaberei kann in diesen Fällen nach Maßgabe des § 2 Abs. 4 ausgeschlossen sein.

Gemäß § 2 Abs. 4 LVO liegt bei Betätigungen gemäß § 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. [...] Bei Betätigungen im Sinne des § 1 Abs. 2 Z 3 gilt als absehbarer Zeitraum ein Zeitraum von 25 Jahren ab Beginn der entgeltlichen Überlassung, höchstens 28 Jahren ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (Ausgaben).

Dabei muss die Ertragseignung objektivierbar sein (VwGH vom 21.02.2018, Ra 2015/13/0015, vom 23.01.2019, Ra 2016/13/0019), auf das nach außen in Erscheinung tretende Streben nach einem Gesamterfolg ist Bedacht zu nehmen (VwGH vom 9.12.2004, 2000/14/0115).

Hinsichtlich der Liegenschaft an der Adresse Liegenschaft², Ort, ist folgendes festzuhalten:

Gemäß den Feststellungen wurde die gegenständliche Liegenschaft im Jahr 2004 vom Beschwerdeführer gemeinsam mit seiner Ehefrau zu gleichen Teilen erworben. Nach Ankauf wurde die Liegenschaft über einen Zeitraum von 13 Jahren saniert. Eine Vermietung oder sonstige Verwertung erfolgte jedoch in keinem verfahrensgegenständlichen Veranlagungsjahr und auch nicht in den darauffolgenden Jahren.

Die steuerliche Vertretung des Beschwerdeführers brachte vor, dass der Zweck des Erwerbes der Liegenschaften darin bestanden habe, diese für die Einnahmenerzielung im Zusammenhang mit dessen geplanter Tätigkeit als Kurarzt zu verwenden. Er habe seine Kurarztausbildung – krankheitsbedingt später als geplant – im Jahr 2013 abgeschlossen. Weiters seien zur Bewerbung des geplanten Kurarztzentrums Inserate in diversen Medien platziert worden und ein Web Marketing beauftragt worden.

Die belangte Behörde entgegnete, dass ein präzises Konzept, das über die Absichtserklärung, ein Kurzentrum zu eröffnen, hinausgehe, von Anfang an gefehlt habe. Eine konkrete Rechtsform, in der die Vermietung und das „Kurzentrum“ betrieben werden sollen, habe es

ebenso wenig gegeben wie eine konkrete Kalkulation der zu erwartenden Kosten für die Adaptierung der Liegenschaften (Appartementbildung und -einrichtung) und der Etablierung der Kureinrichtung. Der Gestaltung der gegenständlichen Vermietung fehle daher jene Ernsthaftigkeit und Zielstrebigkeit, die eine Gewinnerzielungsabsicht annehmen lasse. Der Vermietung jener Wohnungen, welche in das Konzept des Kurzentrums fallen, könne daher keine Einkunftsquelleneigenschaft zugerechnet werden.

Es ist daher zunächst zu prüfen, ob dieser Liegenschaft die Eigenschaft einer Einkunftsquelle zukommt (vgl. Weigand, in Aumayr-Schlaffer/Hammerl/Weigand/Winkler (Hrsg). LVO (2024) Allgemeines Rz 8ff). So hat der VwGH die Zielstrebigkeit verneint, wenn sich die Renovierung eines Schlosses zwecks Eröffnung eines Hotelbetriebs über einen Zeitraum von zwei Jahrzehnten erstreckt (VwGH 18.3.1997, 96/14/0045) sowie auch im Fall einer Jausenstation, bei der nach zwölf Jahren noch immer Bewilligungen zur Betriebseröffnung fehlten (VwGH 5.6.2003, 99/15/0038).

Es müssen daher über die Absichtserklärung hinausgehende Umstände vorliegen, aufgrund derer mit „ziemlicher Sicherheit“ feststeht, dass eine unternehmerische Tätigkeit entfaltet wird. Eine nicht entfaltete Betätigung entzieht sich einer Beurteilung ihrer konkreten Ertragsaussichten ebenso wie einer Untersuchung daraufhin, ob sie durch die Absicht zur Erzielung eines Gesamtgewinnes veranlasst ist (VwGH 5.6.2003, 99/15/0038).

Grundvoraussetzung zur Qualifikation der Liegenschaft in der Liegenschaft² als Einkunftsquelle ist daher, dass der Beschwerdeführer die Errichtung eines Kurarztzentrums mit Zielstrebigkeit verfolgt hat. Dies liegt jedoch in Gesamtbetrachtung der Umstände insbesondere u.a. vor dem Hintergrund der langen Zeitspanne in der die einzelnen Handlungen erfolgt sind, nicht vor. Die Liegenschaft wurde bereits im Jahr 2004 erworben. Die Ausbildung zum Kurarzt wurde erst im Jahr 2013 abgeschlossen. Auch unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten Erkrankung des Beschwerdeführers hat das vorgebrachte Vorhaben der Errichtung eines Kurarztzentrums zudem nie ein vages Planungsstadium verlassen. So wurden weder ein konkretes Eröffnungsdatum, konkrete Überlegungen zum Personalbedarf noch sonstige Kalkulationen hinsichtlich der Ertragsfähigkeit des Konzepts vorgelegt. Im Jahr 2016 wurde das Vorhaben schließlich aufgegeben.

Es liegt daher keine Einkunftsquelle vor, die diesbezüglichen Aufwendungen sind ertragsteuerrechtlich nicht abzugsfähig, ein Vorsteuerabzug steht nicht zu.

Hinsichtlich der Liegenschaft an der Adresse Liegenschaft¹, Ort, ist folgendes festzuhalten:

Von der Betriebsprüfung wurden Vorsteuern sowie Aufwendungen für einzelne Wohnungen, die im Rahmen des Vorbringens des Beschwerdeführers für eine Bewirtschaftung im Rahmen eines Kurzentrums verwendet werden sollten, ausgeschieden. Da die geplante Errichtung eines Kurarztzentrums ein vages Planungsstadium jedoch nie verlassen hat, ist die Vermietung der

Liegenschaft an der Adresse Liegenschaft¹, Ort unabhängig von diesem Vorhaben zu beurteilen. Es liegt daher auch keine Änderung der Bewirtschaftung vor, da eine Bewirtschaftung im Rahmen eines Kurarztzentrums nie stattgefunden hat oder zielstrebig verfolgt wurde.

Für die Beurteilung der Ertragsfähigkeit einer Gebäudevermietung ist eine Prognose anzustellen (vgl. VwGH 24.10.2013, 2011/15/0182). Gegenstand der Prognose sind aber nicht Wunschvorstellungen der Vermieter, sondern wirtschaftliche Ergebnisse, die bei der gegebenen Bewirtschaftungsart realistischerweise erzielbar sind. 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. Ein am Beginn der Vermietung gelegener Beobachtungszeitraum dient der Gewinnung von Erkenntnissen über die konkret gewählte Bewirtschaftungsart (vgl. VwGH 29.5.2018, Ra 2016/15/0046, mwN).

Gemäß den Feststellungen wurde die Liegenschaft vom Beschwerdeführer im Jahr 2009 erworben. Es befinden sich 10 Wohnungen in diesem Objekt. Ein Teil der darin befindlichen Wohnungen war von Anfang an vermietet, die von der Betriebsprüfung ausgeschiedenen Wohnungen wurden zunächst saniert und schließlich im Jahr 2016 vermietet. Es liegt eine einheitliche Bewirtschaftung der einzelnen Objekte vor. Die steuerliche Vertretung übermittelte eine aktualisierte Prognoserechnung wonach sich ab dem 21. Jahr ein Überschuss ergibt. Die Prognoserechnung ist plausibel und nachvollziehbar (vgl. Winkler, in Aumayr-Schlaffer/Hammerl/Weigand/Winkler (Hrsg). LVO (2024) § 2 Abs. 3 Rz 20). Auch die belangte Behörde brachte keine Bedenken hinsichtlich der vorgelegten Prognoserechnung vor.

Da die Vermietungstätigkeiten gemäß der vorgelegten Prognoserechnung innerhalb eines absehbaren Zeitraumes ertragsgeeignet waren, stellen diese eine Einnahmequelle dar. Die Aufwendungen hinsichtlich der von der belangten Behörde ausgeschiedenen drei Wohneinheiten (somit u.a. 33% der allgemeinen Aufwendungen) sind daher abzugsfähig, die Geltendmachung der Vorsteuern entsprechend zulässig.

Daraus ergibt sich folgendes:

Anerkennung Vorsteuer Liegenschaft Liegenschaft¹:

Jahr	VSt nach Bp	VSt Liegenschaft1	VSt neu	U nach Bp	U neu
2009	4.282,49	2.457,38	6.739,87	-1.375,72	-8.115,59
2010	2.437,04	14.454,46	16.891,5	3.768,95	-13.122,55
2011	2.859,78	18.356,54	21.216,32	3.470,33	-17.745,99
2012	13.893,30	5.922,91	19.816,21	-7.532,66	-27.348,87
2013	7.400,28	7.427,01	14.827,29	-311,23	-15.138,52

Anerkennung Werbungskosten Liegenschaft Liegenschaft1:

	2009	2010	2011	2012	2013
WK Liegenschaft1	10.524,72	22.476,11	34.785,81	36.636,31	53.452,74

Änderung Gewinntangente (Beteiligung VuV) St.Nr. xx xxx/xxxx vom 4.6.2021 und 1.10.2021:

	2009	2010	2011	2012	2013
Tangente alt:	4.124,47	4.713,66	3.487,10	-9.503,29	-13.255,49
Tangente neu:	3.097,56	3.686,75	2.460,19	-11.410,42	-15.162,61
Veränderung	-1.026,91	-1.026,91	-1026,91	-1.907,13	-1.907,12

Daraus ergeben sich folgende Einkünfte aus VuV:

	2009	2010	2011	2012	2013
VuV nach Bp	2.867,19	17.634,20	23.684,43	5.872,57	-3.293,97
WK Liegenschaft1	-10.524,72	-22.476,11	-34.785,81	-36.636,31	-53.452,74
Änderung Beteil. St.Nr.***	-1.026,91	-1.026,91	-1.026,91	-1.907,13	-1.907,12
VuV neu	-8.684,44	-5.868,82	-12.128,29	-32.670,87	-58.653,83

Die sich daraus ergebende Einkommensteuer für die Jahre 2009 bis 2013 ist den als Beilage angeschlossenen Berechnungsblättern zu entnehmen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

3.2. Zu Spruchpunkt II. (Unzulässigkeit der 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.

Da im vorliegenden Fall einerseits der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Einkunftsquelleneigenschaft und Ertragsfähigkeit gefolgt wurde (vgl insbesondere VwGH 18.3.1997, 96/14/0045 und VwGH 24.10.2013, 2011/15/0182) und andererseits entscheidungswesentlich die in freier Beweiswürdigung vorgenommene Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes war, liegen die Voraussetzungen für eine Revisionszulassung nach Art 133 Abs 4 B-VG nicht vor, weshalb spruchgemäß zu entscheiden war.

Wien, am 26. Juni 2025