

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht erkennt durch die Richterin ***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf***, ***Bf-Adr***, vertreten durch ***StB***, über die Beschwerde vom 14. November 2016 gegen die Bescheide des Finanzamtes Wien 2/20/21/22 (nun Finanzamt Österreich) vom 10. Oktober 2016 betreffend Einkommensteuer 2011, 2012, 2013 und 2014, Steuernummer ***BfStNr***, zu Recht:

- I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 Bundesabgabenordnung (BAO) als unbegründet abgewiesen.
- II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Bisheriger Verfahrensgang

Herr ***Bf*** (im Folgenden: Beschwerdeführer) erklärte in den Beschwerdejahren 2011 bis 2014 Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit und jeweils einen Verlust aus Vermietung und Verpachtung, und zwar in Höhe von 7.443,72 Euro im Jahr 2011, in Höhe von 5.244,39 Euro im Jahr 2012, in Höhe von 2.540,54 Euro im Jahr 2013 und in Höhe von 1.178,50 Euro im Jahr 2014. Zusätzlich erklärte der Beschwerdeführer im Jahr 2014 Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft in Höhe von 2.201,46 Euro. Für die Jahre 2011 bis 2013 wurde der Beschwerdeführer zunächst mit Bescheiden vom 26. Juni 2013 (Einkommensteuer 2011), vom 27. März 2014 (Einkommensteuer 2012) und vom 19. März 2015 (Einkommensteuer 2013) vorläufig veranlagt.

Mit Ersuchen um Ergänzung vom 7. März 2007 wurde der Beschwerdeführer aufgefordert, eine Prognoserechnung abzugeben. Laut der am 18. April 2007 übermittelten Prognoserechnung erziele der Beschwerdeführer bis zum Jahr 2029 einen Gesamtüberschuss von 78.985,20 Euro.

Mit Ergänzungsersuchen vom 29. Jänner 2013 wurde der Beschwerdeführer aufgefordert Auskunft darüber zu erteilen, warum die Mieteinnahmen seit 2010 niedriger waren als ursprünglich prognostiziert, im Jahr 2011 sogar um 50%. Zusätzlich seien die Gründe für die Abweichung von der ursprünglichen Prognoserechnung darzulegen. Laut Vorhaltsbeantwortung vom 31. Jänner 2013 sei der Rückgang der Mieteinnahmen auf einen Mieterwechsel zurückzuführen. Mit weiterem Ersuchen um Ergänzung vom 15. Mai 2013 wurde um die Vorlage der Mietverträge ab 2010 gebeten und um Aufklärung ersucht, ob das leerstehende Gebäude wieder vermietet werde. Mit Vorhaltsbeantwortung vom 5. Juni 2013 legte der Beschwerdeführer einen Mietvertrag aus dem Jahr 2011 für die Wohnung im zweiten Stock vor und erklärte, dass zwischenzeitig beide Wohnungen nicht vermietet seien und die Wohnung im ersten Stock vor Einzug von neuen Mietern saniert werden müsse.

In Anknüpfung an das Vorhalteverfahren betreffend Einkommensteuer 2011 wurde der Beschwerdeführer mit Ergänzungsersuchen vom 22. April 2016 aufgefordert bekanntzugeben, ob zwischenzeitlich wieder beide Wohnungen vermietet werden und ersucht, allfällig zwischenzeitig abgeschlossene Mietverträge sowie eine detaillierte Prognoserechnung vorzulegen. Mit Schreiben vom 2. Mai 2016 legte der Beschwerdeführer eine neue Prognoserechnung vor, wonach im Jahr 2029 ein Gesamtüberschuss von 30.619,38 Euro erzielt werden soll. Die zweite Wohnung werde noch saniert und soll ab 2017 vermietet werden.

Mit den hier angefochtenen Bescheiden vom 10. Oktober 2016 betreffend Einkommensteuer 2011 bis 2014 wurden die erklärten Verluste (endgültig) nicht einkommensmindernd berücksichtigt, weil der Beschwerdeführer nach Ansicht des Finanzamtes mit der Vermietungstätigkeit keinen Gesamtüberschuss erzielen werde. Begründet wurde dies damit, dass die Prognoserechnungen unrealistisch seien.

In der dagegen fristgerecht eingebrachten Beschwerde vom 14. November 2016 führte der Beschwerdeführer aus, dass die zweite Wohnung derzeit privat (durch die 24-Stunden-Hilfe der Eltern) genutzt und ab 2017 wieder vermietet werde. Aufgrund des Gesamtüberschusses ab 2024 liege eine Einkunftsquelle vor.

Schließlich wurde der Beschwerdeführer mit Vorhalt vom 17. November 2016 ersucht darzulegen, ab wann die zweite Wohneinheit vermietet werde und wie er die Betriebskosten behandle. Weiters wurde er ersucht, Mietverträge vorzulegen und nachzuweisen, wie er die Vermietungsabsicht nach außen wirksam kommuniziere. Zudem wurde der Beschwerdeführer ersucht dazu Stellung zu nehmen, wie er in der Prognoserechnung das Leerstellungsrisiko und das Mietausfallsrisiko berücksichtigt habe. Der Beschwerdeführer beantwortete den Vorhalt mit Schreiben vom 30. Jänner 2017 dahingehend, dass Leerstellungsrisiko und Mietausfallsrisiko durch den Instandhaltungsaufwand abgedeckt seien; die Betriebskosten würden als durchlaufende Posten behandelt. Nachweise über eine Vermietungsabsicht durch Maklerauftrag oder ähnliches könne er nicht erbringen.

Mit Beschwerdevereinscheidungen vom 21. April 2017 wies das Finanzamt die Beschwerden gegen die Einkommensteuerbescheide 2011, 2012, 2013 und 2014 als unbegründet ab. Da die vorgelegte Prognoserechnung nicht schlüssig sei, habe der Beschwerdeführer die Liebhabereivermutung nicht widerlegen können. Es läge keine Einkunftsquelle vor.

Mit Eingabe vom 26. Mai 2017 beantragte der Beschwerdeführer die Entscheidung über die Bescheidbeschwerde durch das Bundesfinanzgericht (Vorlageantrag).

Die Beschwerde wurde am 26. Februar 2019 dem Bundesfinanzgericht vorgelegt.

Das Finanzamt Österreich trat im Zuge der Finanzorganisationsreform mit 1. Jänner 2021 an die Stelle des Finanzamtes Wien 2/20/21/22 (§ 323b Abs. 1 BAO).

Die vorliegende Beschwerdesache wurde mit Verfügung des Geschäftsverteilungsausschusses vom 26. August 2024 zum 1. September 2024 der Gerichtsabteilung 3012 zugeteilt.

Das Bundesfinanzgericht hielt dem Beschwerdeführer mit Beschluss vom 7. August 2025 den festgestellten Sachverhalt vor und forderte ihn abermals auf, die Plausibilität der Prognoserechnung darzulegen. Es sei eine Prognoserechnung unter Heranziehung der tatsächlichen bisher erklärten Ergebnisse und gesonderter Ausweisung von bisher nicht berücksichtigten Instandsetzungs- oder Reparaturaufwendungen sowie Mietausfalls- und Leerstellungsrisiken vorzulegen. Zusätzlich seien die tatsächlichen Entwicklungen der Vermietungen bekanntzugeben sowie zumindest je ein Mietvertrag für die zwei vermieteten Wohnungen vorzulegen. Der Beschwerdeführer habe darzulegen, in welchen Zeiträumen seit Beginn der Vermietung 2005 bis 2024 (max. 2027) die Wohnungen (nicht) vermietet waren (Beginn, Befristung, Beendigung) und welche Mietzinse festgelegt wurden. Schließlich seien die tatsächliche Vermietungsabsicht und das ernsthafte Streben der Erzielung eines Gesamtüberschusses glaubhaft zu machen. In diesem Zusammenhang wurde festgehalten, dass selbst in den Jahren 2022 und 2023 Verluste erklärt wurden, obwohl für diese Jahre ein beachtlicher Überschuss prognostiziert war.

Mit Schreiben vom 15. September 2025 erklärte der steuerliche Vertreter des Beschwerdeführers, die Durchsicht der Unterlagen habe ergeben, dass trotz sorgfältiger Annahmen und realistischer Bewertung der Entwicklung auch langfristig von einem negativen Gesamtergebnis auszugehen sei. Unter den vorliegenden Rahmenbedingungen (wiederkehrende Probleme mit den Mietern, welche sowohl zu Zahlungsausfällen als auch zu erhöhtem Instandhaltungsaufwand führen würden) sei ein Gesamtüberschuss nicht zu erwarten. Er gehe daher – auf Basis der vorliegenden Zahlen und der aktuellen Bewirtschaftungssituation – wie das Finanzamt davon aus, dass es sich bei der Vermietung um eine Liebhabereibetätigung handle, bei der eine steuerlich relevante Einkunftsquelle nicht gegeben sei.

Da die Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft denselben Gebäudekomplex betreffen bzw. derart eng damit verbunden seien, beantragte er diese Einkünfte ebenfalls in die Liebhabereibetrachtung miteinzubeziehen.

II. Über die Beschwerde wurde erwogen

1. Sachverhalt

Der Beschwerdeführer erzielt Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit und vermietet seit 2005 zwei (von insgesamt drei) Wohneinheiten an der Adresse ***Adr***.

In den beschwerdegegenständlichen Jahren 2011 bis 2014 erklärte der Beschwerdeführer jeweils einen Verlust aus Vermietung und Verpachtung. Für die Vermietungstätigkeit konnte der Beschwerdeführer keine den tatsächlichen Verhältnissen auch nur annähernd entsprechende und plausible Prognoserechnung vorlegen. Es ist langfristig von einem negativen Gesamtergebnis auszugehen.

Im Jahr 2014 erzielte der Beschwerdeführer Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft in Höhe von 2.201,46 Euro. Die Einkünfte ermittelte der Beschwerdeführer wie folgt:

Einheitswert 5.668,49 Euro, 39% Durchschnittssatz	2.210,71 Euro
+ Pachtzins	1.719,70 Euro
= Zwischensumme	3.930,41 Euro
- Ausgedinge für 2 Personen	1.400,00 Euro
- Grundfreibetrag	328,95 Euro
= Summe	2.201,46 Euro

2. Beweiswürdigung

Die Feststellungen zu den Vermietungsobjekten gründen sich auf den Angaben des Beschwerdeführers.

Die erklärten Verluste aus Vermietung und Verpachtung und die Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft sind dem elektronischen Veranlagungsakt zu entnehmen. Die Gesamtbeträge der Einkünfte ergeben sich aus den Einkommensteuerbescheiden 2011 bis 2014. Die Feststellung zur fehlenden Plausibilität der vorgelegten Prognoserechnung ergibt sich aus den Ausführungen des Finanzamtes, dass die Prognose nicht annähernd mit den Tatsachen übereinstimmt. Die Unmöglichkeit des Erzielens eines Gesamtüberschusses ergibt sich aus den erklärten Verlusten bzw. dem Schreiben des steuerlichen Vertreters vom 15. September 2025.

Vor diesem Hintergrund nimmt das Bundesfinanzgericht die obigen Sachverhaltsfeststellungen gemäß § 167 Abs. 2 BAO als erwiesen an.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Die Liebhabereiverordnung (LVO) in der die Veranlagungsjahre betreffenden Fassung lautet:

§ 1 Abs. 1 LVO: „Einkünfte liegen vor bei einer Betätigung (einer Tätigkeit oder einem Rechtsverhältnis), die
-durch die Absicht veranlaßt ist, einen Gesamtgewinn oder einen Gesamtüberschuß der Einnahmen über die Werbungskosten (§ 3) zu erzielen, und
-nicht unter Abs. 2 fällt.
Voraussetzung ist, daß die Absicht anhand objektiver Umstände (§ 2 Abs. 1 und 3) nachvollziehbar ist.“...

Gemäß § 1 Abs. 2 LVO ist „Liebhaberei...bei einer Betätigung anzunehmen, wenn Verluste entstehen

1. aus der Bewirtschaftung von Wirtschaftsgütern, die sich nach der Verkehrsauffassung in einem besonderen Maß für eine Nutzung im Rahmen der Lebensführung eignen (zB Wirtschaftsgüter, die der Sport- und Freizeitausübung dienen, Luxuswirtschaftsgüter) und typischerweise einer besonderen in der Lebensführung begründeten Neigung entsprechen oder ...

3. 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.“...

§ 2 Abs. 4 LVO: „Bei Betätigungen gemäß § 1 Abs. 2 liegt 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).“

Entstehen bei der Bewirtschaftung von Eigentumswohnungen Verluste, so ist Liebhaberei anzunehmen. Liebhaberei kann jedoch nach Maßgabe des § 2 Abs. 4 LVO ausgeschlossen sein und liegt dann nicht vor, wenn die Art der Bewirtschaftung oder der Tätigkeit in einem „absehbaren“ Zeitraum (= 20 Jahre ab Beginn der entgeltlichen Überlassung, höchstens 23 Jahre ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen, hier: 2005 bis 2024) einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erwarten lässt.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hat der Abgabepflichtige die Ertragsfähigkeit der Vermietung regelmäßig anhand einer realitätsnahen Prognoserechnung darzutun (siehe VwGH 2.7.2025, Ra 2024/13/0076).

Im Beschwerdefall steht unstrittig fest, dass aus der Vermietung von zwei Wohneinheiten Verluste entstanden sind. Die Art der Bewirtschaftung in den Beschwerdejahre lässt nach übereinstimmender Ansicht von Beschwerdeführer, Finanzamt und Bundesfinanzgericht in einem absehbaren Zeitraum einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten nicht erwarten. Die Verluste zählen daher gemäß § 1 Abs. 2 Z 3 LVO nicht zu den Einkünften und ein Ausgleich mit anderen Einkünften (im Beschwerdefall mit den Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit) ist nicht möglich.

Strittig ist, ob die Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft in die Liebhabereibetrachtung miteinbezogen werden können. Die LVO ist nur anwendbar, wenn Jahresverluste anfallen (vgl. VwGH 17.10.2024, Ra 2022/13/0089). Die Land- und Forstwirtschaft ist eine Betätigung, bei der gemäß § 1 Abs. 1 LVO grundsätzlich davon ausgegangen wird, dass sie durch die Absicht veranlasst ist, einen Gesamtgewinn zu erzielen. Fallen bei Betätigungen im Sinne des § 1 Abs. 1 LVO Verluste an, so ist gemäß § 2 Abs. 1 LVO das Vorliegen der Absicht, einen Gesamtgewinn oder Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten (§ 3) zu erzielen, anhand der dort definierten Umstände zu beurteilen. Innerhalb der ersten drei Kalenderjahre (Wirtschaftsjahre) ab Beginn einer Betätigung (z. B. Eröffnung eines Betriebes) im Sinn des § 1 Abs. 1 LVO, längstens jedoch innerhalb der ersten fünf Kalenderjahre (Wirtschaftsjahre) ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (Ausgaben) liegen gemäß § 2 Abs. 2 LVO für diese Betätigung jedenfalls Einkünfte vor (Anlaufzeitraum). Ob eine Tätigkeit unter die Einkunftsquellenvermutung des § 1 Abs. 1 LVO fällt oder ob sie typischerweise einer besonderen in der Lebensführung begründeten Neigung entspricht, ist abstrakt nach der Verkehrsauffassung zu beurteilen. Bei einer Betätigung nach § 1 Abs. 2 Z 1 LVO ist eine Liebhabereibeurteilung dann anzustellen, wenn die Bewirtschaftung der Land- und Forstwirtschaft typischerweise einer besonderen in der Lebensführung begründeten Neigung entspricht und durch die Tätigkeit ein Verlust erzielt wird. Das ist gegenständlich (und auch in den Folgejahren) nicht der Fall. Bei Land- und Forstwirtschaft erachtet der Verwaltungsgerichtshof einen fünf- bis achtjährigen Beobachtungszeitraum für angemessen, um beurteilen zu können, ob nachhaltige Verluste gegeben sind (siehe VwGH 29.6.1995, 93/15/0225 mwN). Die Einkünfte waren jedoch laut eigenen Angaben in den Steuererklärungen seit 2014 bis zum Veranlagungsjahr 2023 durchgehend positiv („Gewinn“). Ein näheres Eingehen auf das Streben nach einem Gesamtgewinn erübrigt sich daher.

Ein Verlust könnte nur dann entstehen, wenn die Vermietung der Wohnungen, die sich offenbar im „Ausgedinge-Haus“ befinden, zu den Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft zählen würde. Das ist jedoch nicht der Fall: Nur solche Hilfs- und Nebengeschäfte, die mit dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb in engem Zusammenhang stehen und diesem dienen

bzw. diesen ergänzen, gehören zur Land- und Forstwirtschaft. Ein Wohnhaus wird nicht landwirtschaftlich genutzt, weshalb auch die Vermietung der darin gelegenen Wohnungen – wie vom Beschwerdeführer selbst in den Steuererklärungen angenommen – zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung führt (vgl. *Jakom/Peyerl* EStG, 2025, § 21 Rz 9; zur Ausnahme der im Beschwerdefall nicht vorliegenden Privatzimmervermietung mit Nebenleistungen, insbesondere „Urlaub am Bauernhof“ mit Lebensmittelversorgung, vgl. *Jakom/Peyerl* EStG, 2025, § 21 Rz 80), die nach § 1 Abs. 2 Z 3 LVO beurteilt werden.

Die vom Beschwerdeführer beantragte Einbeziehung der (nur im Jahr 2014 erzielten) Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft in die Liebhabereibetrachtung ist daher nicht möglich.

Die Beschwerde gegen die Einkommensteuerbescheide 2011, 2012, 2013 und 2014 war – wie im Spruch ersichtlich – abzuweisen.

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.

Das Bundesfinanzgericht ist nicht von der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abgewichen. Im Übrigen waren die Fragen zur Beurteilung der Liebhaberei auf Ebene der Sachverhaltsermittlung und Beweiswürdigung zu lösen. Es liegen keine Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung vor, sodass eine Revision nicht zuzulassen war.

Graz, am 8. Oktober 2025