

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht erkennt durch den Senatsvorsitzenden Mag. Patrick Brandstetter, den Richter Mag. Erich Schwaiger sowie die fachkundigen Laienrichter Christian Berger LL.M. BA MSc und Mag. Markus Fischer in der Beschwerdesache *****Bf1*****, *****Bf1-Adr*****, vertreten durch E. u. M. Triska GmbH, Conrad v. Hötzendorf-Straße 7, 3340 Waidhofen an der Ybbs, über die Beschwerde vom 1. August 2022 gegen die Bescheide des Finanzamtes Österreich vom 19. Juli 2022 betreffend Einkommensteuer 2018, Einkommensteuer 2019 und Einkommensteuer 2020 (Steuernummer *****BF1StNr1*****) nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 6. November 2025 in Anwesenheit der Schriftführerin Denise Schimonek zu Recht:

- I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 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

Verfahrensgang

Die beschwerdeführende Partei machte im Rahmen ihrer Einkommensteuererklärungen für die Jahre 2018 bis 2020 einen Werbungskostenüberschuss in Zusammenhang mit einer Vermietung des Objekts „*****Objekt*****“ in *****Stadt***** geltend.

Das Finanzamt setzte mit Bescheiden vom 19. Juli 2022 die Einkommensteuer der beschwerdeführenden Partei für die Jahre 2018 bis 2020 fest und wurde hierbei der von der beschwerdeführenden Partei geltend gemachte Verlust betreffend das Objekt „*****Objekt*****“ nicht berücksichtigt. Diese Vorgehensweise begründete das Finanzamt dergestalt, dass das Objekt im Jahr 2015 erworben sowie in dem Zeitraum 2015 bis 2017 ein Gesamtverlust in Höhe von EUR -14.075,00 erwirtschaftet worden sei. Aus den vorgelegten Unterlagen betreffend 2018 bis 2020 sei keine Vermietungsabsicht erkennbar (keine Maklergebühren, etc.). Es sei daher anzunehmen, dass eine Vermietungsabsicht nicht gegeben sei.

Gegen diese Bescheide erhob die beschwerdeführende Partei mit Schriftsatz vom 01. August 2022 Beschwerde und führte sie darin zusammengefasst aus, dass sie mit dem Objekt „***Objekt***“ an der Ausschreibung bezüglich eines neuen Standortes für die ***Ausschreibungsobjekt*** teilgenommen habe. Im Jahr 2019 sei jedoch die Entscheidung auf einen Mitbewerber gefallen.

Es habe eine Vermietungsabsicht bestanden bzw. bestehe weiterhin noch, jedoch sei im Jahr 2020 die Coronapandemie ausgebrochen sowie die Wirtschaft eingebrochen.

Maklergebühren würden keine anfallen, da die beschwerdeführende Partei selbst eine entsprechende Marktübersicht habe und täglich im Bau- und Immobiliengeschäft tätig sei. Sämtliche Objekte der beschwerdeführenden Partei würden stets selbst vermietet und auf den Seiten „willhaben“ oder „immobilienscout24“ inseriert werden.

(In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die beschwerdeführende Partei keinerlei Nachweise bezüglich einer Inserierung des Objekts vorgelegt hat und auch im Rahmen eines Vorhalteverfahrens durch das Bundesfinanzgericht bekannt gab, dass das Objekt ohne weitere Investitionen nicht zeitgemäß vermietbar sei und daher auch nicht direkt inseriert sei)

Die derzeitige Situation auf dem Immobilienmarkt in ***Stadt*** stelle sich so dar, dass über 100 Wohnungen zur Vermietung freistehen würden und infolgedessen die Mietpreise entsprechend niedrig sein müssten, um am Markt lukrieren zu können. Im Moment sei es daher nicht bzw. nur sehr schwer möglich Mieter zu finden bzw. anstehende Investitionen in die Mietobjekte durchzuführen, da im Moment keine entsprechenden Mieten zu erwarten seien. Jedoch bestehe Vermietungsabsicht in Bezug auf das Objekt „***Objekt***“ und werde die Anerkennung der Werbungskostenüberschüsse begehrt.

Diese Beschwerde wies das Finanzamt Österreich mit Beschwerdevorentscheidungen vom 13. April 2023 als unbegründet ab und wurde dies im Wesentlichen damit begründet, dass in Bezug auf das Objekt „***Objekt***“ in den Jahren 2015 bis 2020 mangels fehlender Einnahmen ein Werbungskostenüberhang in Höhe von insgesamt EUR -53.567,51 erklärt worden sei. Steuerlich müsse eine ernsthafte Absicht zur Vermietung entweder aufgrund bindender Vereinbarungen oder aufgrund sonstiger über eine bloße Absichtserklärung hinausgehender Umstände als klar erwiesen anzusehen sein. Die in der Beschwerde geschilderte Teilnahme an der Ausschreibung könne nicht als solcher Umstand gelten und sei das Objekt in mittlerweile siebeneinhalb vergangenen Jahren, somit auch in der Hochkonjunkturphase nach Ende der Coronapandemie, noch nie vermietet worden.

Zudem scheine die Situation am Immobilienmarkt in ***Stadt*** eine denkbare Objektvermietung mit Gesamtüberschusserzielung auszuschließen, wie in der Begründung der Beschwerde selbst beschrieben worden sei. Ein entsprechendes Bemühen durch Ergreifen

ernsthafter Maßnahmen zur möglichen Einnahmenerzielung habe nicht erkannt werden können und sei nicht nachgewiesen worden.

Nach Einbringung mehrerer Anträge auf Erstreckung der Frist für die Einbringung eines Antrags auf Vorlage der Beschwerde an das Bundesfinanzgericht brachte die beschwerdeführende Partei mit Schriftsatz vom 20. November 2023 fristgerecht einen Antrag auf Vorlage der Beschwerden an das Bundesfinanzgericht ein. Darin ergänzte die beschwerdeführende Partei ihr bisheriges Vorbringen dahingehend, dass das Objekt ausschließlich angekauft worden sei, um einen entsprechenden Ertrag bei passenden Marktbedingungen zu erwirtschaften. Auch habe es angesichts der Teuerung am Baumarkt sowie der Eintrübung infolge des Ukrainekrieges keine „Hochkonjunkturphase“ am Wohnungsmarkt gegeben.

Ferner würden die Arbeiten an Planungsvarianten, Präsentationsmappen sowie Verhandlungen mit dem Ausschreibenden und etwaigen zukünftigen Ankermietern sehr wohl über eine bloße Absichtserklärung hinausgehen und als ernsthafte Maßnahmen zur Einnahmenerzielung anzusehen sein.

Weiters werde ein Bewertungsgutachten betreffend das Objekt „***Objekt***“ als Beilage übermittelt. (bzgl. Inhalt des Gutachtens wird auf den Sachverhalt verwiesen)

Am 27. Mai 2024 legte das Finanzamt Österreich die Beschwerden dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vor und führte es in der Stellungnahme zum Vorlagebericht ergänzend aus, dass eine realistische Vermietungsabsicht nur dann vorliegen könne, wenn sich das Objekt in einem vermietbaren Zustand befinde. Dies sei laut dem vorgelegten Gutachten und laut der Beschwerde offensichtlich nicht der Fall.

Auch das von der beschwerdeführenden Partei angeführte Ausschreibungsverfahren sei nicht geeignet, eine Vermietungsabsicht nachzuweisen, sei dieser Sachverhalt bisher nicht nachgewiesen worden und habe das behauptete Vergabeverfahren von 2017 bis 2019 gedauert.

Darüber hinaus habe das Finanzamt Österreich am 22. Mai 2024 Abfragen auf den Internetseiten „willhaben“ und „immobilienscout24“ durchgeführt und hätten diese zum Ergebnis gehabt, dass das Objekt „***Objekt***“ nicht zur Vermietung angeboten werde. Die behauptete Bewerbung im Internet sei nicht nachgewiesen worden und sei weder für die Vergangenheit noch gegenwärtig eine Vermietungsabsicht erkennbar.

Im Rahmen eines vom Bundesfinanzgericht durchgeführten Vorhalteverfahrens legte die beschwerdeführende Partei mit Schriftsatz vom 06. Oktober 2025 Unterlagen und Schriftverkehr in Zusammenhang mit der Ausschreibung „Polizeiinspektion/Bezirkspolizeikommando ***Stadt***“, den Leitlinien-Entwurf zum Teilbebauungsplan Innenstadt ***Stadt*** Stand 21. Februar 2025, einen Entwurf „Machbarkeit ***Objekt***“

sowie Belege hinsichtlich vorgenommener unbedingt notwendiger Erhaltungsmaßnahmen am Objekt vor.

Darüber hinaus führte die beschwerdeführende Partei in diesem Schriftsatz aus, dass das Objekt „***Objekt***“ in der derzeitigen Struktur ohne weitere Investitionen nicht zeitgemäß vermietbar und daher auch nicht direkt inseriert sei. Eine Vermietungstauglichkeit des Objekts liege nicht vor und werde das Objekt saniert werden, wenn ein entsprechender Ankermieter, nach dem nach wie vor gesucht werde, vorliege. Eine Finanzierung sei mit Banken vorbesprochen worden und seien genügend liquide Mittel bzw. Realsicherheiten vorhanden.

Am 06. November 2025 fand am Sitz des Bundesfinanzgerichts die beantragte mündliche Verhandlung vor dem gesamten Senat statt.

Sachverhalt

Die beschwerdeführende Partei erwarb mit Kaufvertrag vom ****tt.mm**** 2015 in der Stadt ***Stadt*** die bebaute Liegenschaft EZ ***EZ*** KG ***KG*** mit der Grundstücksadresse „***Objekt***“ um insgesamt EUR 199.838,30.

Das auf dieser Liegenschaft befindliche Wohngebäude wurde um ca. 1900 errichtet und umfasst ehemals als acht Wohneinheiten genutzte Räumlichkeiten, wobei sich zwei dieser Wohneinheiten im Kellergeschoss befanden.

Der Zustand dieses Wohngebäudes im Zeitpunkt des Kaufs gestaltete sich wie folgt.

- Der Erhaltungszustand erweist sich insgesamt als sehr schlecht
- Die Fassade ist teilweise von Feuchtigkeitsschäden betroffen
- Die Heizung ist nicht funktionstüchtig
- Die Elektroinstallation ist insgesamt veraltet
- Die haustechnischen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen entsprechen dem Baualter (1900) und befinden sich nicht in einem funktionstüchtigen Zustand
- Sanitäreinrichtungsgegenstände sind Großteils nicht mehr vorhanden
- Die Kamine sind nicht mehr ausreichend gasdicht
- Die Dächer sind von erheblichen Frostschäden, Materialermüdung sowie durchgängiger Korrosion betroffen und ist die Gebrauchstauglichkeit nicht mehr nachgewiesen
- Die Gebrauchstauglichkeit der Geschossdecken ist unter den im Jahr 2015 gültigen Belastungsannahmen für Wohnflächen nicht mehr nachgewiesen und weisen die Geschossdecken Feuchtigkeitsschäden vor
- Der Balkon ist vollkommen durchmorscht sowie nicht mehr tragfähig und wurde nach dem Erwerb des Objekts wegen Gefahr im Verzug größtenteils abgebrochen
- Das Kellergeschoss weist eine hohe Durchfeuchtung samt begleitende Salzausblühungen vor, wodurch der Wandquerschnitt konstruktiv geschädigt ist

- Das Mauerwerk ist an der Grenze zur Gebrauchstauglichkeit und die teilweise aussandenden Lagerfugen sind am Ende der Lebensdauer
- Generalsanierungsbedürftigkeit bei teilweiser Gefahr in Verzug der Elektroinstallation, der Mess-, Steuer- und Regeltechnik, der Heizungs- und Sanitärinstallation, des Wärme-, Feucht- und Schallschutzes, der Dachdeckung, der Kastenfenster sowie der Verbundfenster
- Die Liegenschaft ist als Ertragsobjekt wenig attraktiv und muss typischerweise generalsaniert oder abgebrochen und neu errichtet werden

Aufgrund dieses Zustands ist eine Vermietungstauglichkeit des Gebäudes nicht gegeben und nahm die beschwerdeführende Partei seit dem Erwerb des Objekts keine Sanierungsmaßnahmen vor, um eine Vermietungstauglichkeit des Objekts herbeizuführen, da angesichts des Mietenmarkts in ***Stadt*** keine entsprechenden Mieten zu erwarten sind, um die Investitionen in das Objekt durchzuführen.

Eine tatsächliche Vermietung des Objekts durch die beschwerdeführende Partei fand seit dem Erwerb nicht statt und erfolgten bisher nur die unbedingt notwendigen Maßnahmen zum Erhalt des Objekts.

Im Jahr 2018 nahm die beschwerdeführende Partei an einer Interessentensuche zwecks Anmietung für die Neuunterbringung der Polizeiinspektion ***Stadt*** des Bundesministeriums für Inneres teil, wobei mit dieser Interessentensuche zu keinem Zeitpunkt eine Vertragsabschlusspflicht des Ministeriums einherging und das Ministerium in jeder Lage des Verfahrens sowie auch während allfälliger Vertragsverhandlungen ohne Angaben von Gründen von einem Vertragsabschluss Abstand nehmen konnte. Im Zuge dieser Teilnahme an der Interessentensuche erstellte die beschwerdeführende Partei ein Exposé samt Mietangebot, das an das Bundesministerium herangetragen wurde. Im Februar 2019 erhielt die beschwerdeführende Partei die Information, dass das Angebot nicht den Zuschlag erhält, da sich das Ministerium für einen gänzlichen Neubau entschied.

Eine direkte Inserierung des Objekts in etwaigen Zeitschriften oder im Rahmen von Internetplattformen betreffend Immobilien nahm die beschwerdeführende Partei aufgrund des Zustands des Objekts nicht vor, sondern steht sie in Kontakt mit Makler, der Baubehörde der Stadt sowie Unternehmen und hat sie infolgedessen Kenntnis vom Mietenmarkt in ***Stadt***.

Wiewohl eine ernsthafte Absicht der beschwerdeführenden Partei, mit Hilfe des erworbenen Objekts Vermietungseinkünfte zu erwirtschaften, in den Jahren 2018 bis 2020 nicht vorlag, machte die beschwerdeführende Partei in dem Zeitraum ab der Anschaffung bis zum Jahr 2020 folgende negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Zusammenhang mit dem Objekt „***Objekt***“ im Rahmen der Einkommensteuererklärungen geltend.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	15-20
übrige WK	-464,01	-469,10	-538,50	-550,86	-563,17	-566,55	3.152,19
AfA	-	-	12.603,83	-12.603,83	-12.603,83	-12.603,83	-50.415,32
Eink. VuV	-464,01	-469,10	-13.142,33	-13.154,69	-13.167,00	-13.170,38	-53.567,51

Beweiswürdigung

Die Feststellung in Bezug auf den Erwerb der Liegenschaft KG ***KG*** EZ ***EZ*** in ***Stadt*** durch die beschwerdeführende Partei um insgesamt EUR 199.838,30 im Jahr 2015 hat ihre Grundlage in den diesbezüglich gleichlautenden Vorbringen der Parteien in ihren Schriftsätzen, dem vorgelegten Grundbuchsauszug vom 09. März 2023 sowie den vorgelegten Überschussermittlungen der beschwerdeführenden Partei betreffend das Objekt „***Objekt***“ hinsichtlich der Jahre 2018 bis 2020, denen die Anschaffungskosten der Liegenschaft entnommen werden konnten.

Die Feststellungen hinsichtlich des Errichtungszeitpunkts des sich auf der Liegenschaft befindlichen Wohngebäudes, die Anzahl der ehemaligen Wohneinheiten sowie der Zustand des Gebäudes im Zeitpunkt des Kaufes ergaben sich unmittelbar aus den Ausführungen des ***SV***, Zivilingenieur für Bauwesen sowie allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, im von der beschwerdeführenden Partei vorgelegten Bewertungsgutachten zum Stichtag 14. Oktober 2015 vom 17. November 2015. In diesem Bewertungsgutachten führt der Gutachter unter teilweiser Anführung von nachvollziehbaren und schlüssigen Probenergebnissen und Berechnungen den im Sachverhalt dargelegten Zustand des Gebäudes aus, der von den Parteien auch nicht bestritten wurde, und anerkannte die beschwerdeführende Partei insbesondere im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 06. November 2025 die Ausführungen des Sachverständigen, wonach das Objekt im momentanen Zustand als Ertragsobjekt wenig attraktiv sei, ausdrücklich an.

Die Feststellung, dass sich das Gebäude seit dem Erwerb im Jahr 2015 in keinem vermietungstauglichen Zustand befindet, ergab sich aus den Feststellungen zum Zustand des Gebäudes, die ihrerseits auf den nachvollziehbaren und schlüssigen Darstellungen des obig bereits angeführten Sachverständigen basieren. Zudem gestand die beschwerdeführende Partei im Rahmen der Vorhaltsbeantwortung vom 06. Oktober 2025 sowie im Rahmen der mündlichen Senatsverhandlung am 06. November 2025 selbst ein, dass eine Vermietungstauglichkeit des Objekts seit dem Erwerb nicht vorliege.

Die Feststellung, dass die beschwerdeführende Partei seit dem Erwerb der Liegenschaft keine Sanierungsmaßnahmen vornahm, um das Objekt in einen vermietungstauglichen Zustand zu versetzen, da angesichts des Mietenmarkts in ***Stadt*** keine entsprechende Mieten zu erwarten sind, um die Investitionen in das Objekt durchzuführen, sondern nur unbedingt notwendige Erhaltungsmaßnahmen durchführte, basiert zum einen auf den Ausführungen der beschwerdeführenden Partei im Rahmen der vom 06. Oktober 2025, wonach das Objekt saniert werde, wenn ein entsprechender Ankermieter vorliege, und bisher nur unbedingt notwendige Maßnahmen durchgeführt worden seien bzw. die Gebäudehülle instandgehalten worden sei.

Zum anderen führte die beschwerdeführende Partei im Beschwerdeschriftsatz unter Darstellung des Immobilienmarkts selbst glaubhaft aus, dass es nicht bzw. nur sehr schwer möglich sei, Mieter zu finden bzw. anstehende Investitionen in Mietobjekte durchzuführen, da im Moment keine entsprechenden Mieten zu erwarten seien.

Diese Feststellungen zur nicht gegebenen Vermietungstauglichkeit des Objekts sowie die Ausführungen der beschwerdeführenden Partei im Rahmen der Vorhaltsbeantwortung und der mündlichen Senatsverhandlung am 06. November 2025, wonach mit der Sanierung und damit einhergehend mit der Versetzung des Objekts in einen vermietungstauglichen Zustand erst nach erfolgreicher Beendigung der Suche nach einem Ankermieter begonnen werde, waren sodann die Grundlage für die Feststellung, dass das Objekt seit der Anschaffung noch nie tatsächlich vermietet wurde.

Die Feststellungen in Bezug auf die Teilnahme der beschwerdeführenden Partei an der Interessentensuche des Bundesministeriums für Inneres betreffend die Anmietung für die Neuunterbringung der PI ***Stadt*** sowie insbesondere die fehlende Verpflichtung des Ministeriums, aufgrund der Interessentensuche einen Vertrag abschließen zu müssen, und das Recht des Ministeriums, ohne Angabe von Gründen in einer jeden Lage des Verfahrens von einem Vertragsabschluss Abstand zu nehmen, haben ihre Grundlage in der vorgelegten Interessentensuche des Bundesministeriums vom ***tt.mm*** 2018 zu ***GZ***, den in diesem Zusammenhang erstellten und an das Ministerium übermittelten Unterlagen der beschwerdeführenden Partei sowie dem Schreiben des Ministeriums vom 25. Februar 2019 über die Nichterteilung des Zuschlags an die beschwerdeführenden Partei.

Die Feststellung, dass eine direkte Inserierung des Objekts nicht vorgenommen wurde, ergab sich aus der so lautenden Antwort der beschwerdeführenden Partei im Rahmen ihres Vorhaltsbeantwortung vom 06. Oktober 2025.

Die Feststellung, dass die beschwerdeführende Partei sie in Kontakt mit Makler, der Baubehörde der Stadt sowie Unternehmen steht und sie infolgedessen Kenntnis vom Mietenmarkt hat, ergab sich aus den entsprechenden glaubhaften Ausführungen der

beschwerdeführenden Partei im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 06. November 2025.

Die Feststellungen hinsichtlich der von der beschwerdeführenden Partei im Rahmen ihrer Steuererklärungen für die Jahre 2015 bis 2020 geltend gemachten negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Zusammenhang mit dem Objekt „***Objekt***“ wurden aufgrund der vorgelegten Überschussermittlungen für die Jahre 2018 bis 2020 sowie den im Steuerakt der beschwerdeführenden Partei befindlichen Erklärungen für die Jahre 2015 bis 2017 getroffen.

Zudem wurde die im Sachverhalt dargestellte Tabelle im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 06. November 2025 besprochen und erhoben die Verfahrensparteien in diesem Zusammenhang keine Einwendungen gegen die Richtigkeit der Tabelle.

Zur Feststellung, dass in den Jahren 2018 bis 2020 keine ernsthafte Absicht der beschwerdeführenden Partei, mit dem erworbenen Objekt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu erzielen, vorlag, gilt es vorab das Folgende festzuhalten. Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs, dass die Frage, ob eine ernsthafte Absicht zur späteren Einnahmenerzielung aufgrund bindender Vereinbarungen oder sonstige, über die Absichtserklärung hinausgehender Umstände als klar erwiesen angesehen werden kann, eine auf der Ebene der Beweiswürdigung zu lösende Sachfrage ist (VwGH vom 19.10.2022, Ro 2020/15/0017; 25.06.1997, 94/15/0227; 04.03.2009, 2006/15/0175; 28.06.2012, 2010/15/0016).

Diese Sachfrage ist mit der Wahl jener Möglichkeit zu beantworten, die den höchsten Grad der Wahrscheinlichkeit für sich hat (VwGH vom 19.09.2007, 2004/13/0096). Dabei ist die nach außen hin in Erscheinung getretene Vorgangsweise des Abgabepflichtigen daraufhin zu untersuchen, ob sie auf die Erzielung von Einnahmen und Entgelten gerichtet ist (VwGH 28.06.2012, 2010/15/0016), und muss der auf Vermietung des Objekts gerichtete Entschluss klar und eindeutig nach außen hin in Erscheinung treten (VwGH vom 25.06.1997, 94/15/0227; 04.03.2009, 2006/15/0175; 28.06.2012, 2010/15/0016).

Weder reichen der Erwerb, die Errichtung oder der Umbau eines Objekts samt den hierfür erforderlichen Baubewilligungen für sich allein aus, um als Vorbereitung für das Erzielen von Einnahmen und Bewirken von Umsätzen durch Vermietung und Verpachtung des Objekts angesehen werden können. Gleiches gilt für die Aufnahme von allfälligen Kreditmitteln für den Umbau (die Errichtung) und die Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln. Nur solche nach außen gerichtete Handlungen können dafür maßgeblich sein, die jeder unbefangene Dritte als Vorbereitungshandlungen für die Erzielung von Einnahmen bzw. einer unternehmerischen Tätigkeit (iSd UStG) ansieht (VwGH vom 28.06.2012, 2010/15/0016; 04.03.2009, 2006/15/0175).

Auch ein Anbotschreiben an ein Ministerium ohne nachfolgende Maßnahmen zur Verwirklichung der Vorhaben stellt nach dem Verwaltungsgerichtshof keinen Nachweis für das Vorliegen einer Absicht zur späteren Vermietung der Liegenschaft dar (VwGH vom 25.06.1997, 94/15/0227).

Ebenso spricht der Umstand, dass sich ein Objekt durch viele Jahre hindurch in einem nicht vermietbaren Zustand befindet, gegen das Vorliegen einer ernsthaften Absicht zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung (VwGH vom 04.03.2009, 2006/15/0175) und kann bei einer Nichtvermietung eines Objekts über viele Jahre hindurch nicht mehr von einem bloß vorübergehenden Zustand der Einnahmelosigkeit gesprochen werden (VwGH vom 23.06.1992, 92/14/0037).

Angesichts dieser ausführlichen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs kam der erkennende Senat zu der Ansicht, dass im Fall der beschwerdeführenden Partei in Bezug auf das Objekt „***Objekt***“ in den Jahren 2018 bis 2020 keine über eine bloße Absichtserklärung hinausgehende ernsthafte Absicht der beschwerdeführenden Partei zur späteren Einnahmenerzielung aufgrund bindender Vereinbarungen oder sonstiger, über die Absichtserklärung hinausgehender Umstände bestand.

Dies ergab sich zum einen daraus, dass die Teilnahme an der Interessentensuche des Bundesministeriums für Inneres im Jahr 2018 nach der obig zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs mangels nachfolgender tatsächlicher Umsetzung sowie mangels bindender Vereinbarungen zwischen der beschwerdeführenden Partei und dem Bundesministerium nicht ausreichte, um die vom Verwaltungsgerichtshof in seiner Judikatur geforderte ernsthafte Absicht zur späteren Einnahmenerzielung, die über eine bloße Absichtserklärung hinausgeht, als klar erwiesen ansehen zu können.

Gleiches gilt für die von der beschwerdeführenden Partei vorgetragene Ankermietersuche. Diese Suche führte weder in den streitgegenständlichen Jahren 2018 bis 2020 noch in den darauffolgenden Jahren zu bindende Vereinbarungen oder zu einer tatsächlichen Umsetzung angedachter Verwendungsmöglichkeiten des Objekts und ist in diesem Zusammenhang vor allem hervorzuheben, dass eine direkte Inserierung des Objekts auf etwaigen Immobilienplattformen aufgrund des Zustands nicht stattgefunden hat bzw. nicht stattfindet.

Aber auch mit den erst im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 06. November 2025 vorgelegten händisch von der beschwerdeführenden Partei erstellten Plänen und Skizzen bezüglich einer möglichen Adaptierung des Objekts sowie dem vorgelegten mit „Machbarkeit“ titulierten Entwurf zeigte die beschwerdeführende Partei keine ernsthafte Vermietungsabsicht auf, handelte es sich bei diesen Dokumenten lediglich um von der beschwerdeführenden Partei angedachte Adaptierungsmöglichkeiten, die weder aufgrund bereits abgeschlossener bindenden Vereinbarungen erstellt wurden noch wurde auch nur ansatzweise eine tatsächliche

Umsetzung dieser Pläne und Entwürfe vorangetrieben. Es blieb somit bei einer reinen Auslotung von Möglichkeiten durch die beschwerdeführende Partei.

Zum anderen befindet sich das Objekt „***Objekt***“ seit der Anschaffung im Jahr 2015 und damit zum Zeitpunkt der Entscheidung des Bundesfinanzgerichts über einem Zeitraum von zehn Jahren in einem nicht vermietbaren Zustand. Die Versetzung des Objekts in einen vermietbaren Zustand mittels Generalsanierung soll nach den eigenen Ausführungen der beschwerdeführenden Partei erst nach Abschluss der Suche nach einem Ankermieter, die sich angesichts der wirtschaftlichen Situation sowie den Gegebenheiten auf dem Immobilienmarkt in ***Stadt*** nach den eigenen Schilderungen der beschwerdeführenden Partei im Rahmen ihrer Schriftsätze als äußerst schwierig bzw. faktisch unmöglich erweist, erfolgen und war damit der Zeitpunkt, ab dem mit der Sanierung des Gebäudes begonnen wird und damit einhergehend ab wann eine Vermietbarkeit des Objekts gegeben sein wird, in den Jahren 2018 bis 2020 nicht absehbar bzw. ist dieser Zeitpunkt auch im Jahr 2025 noch nicht absehbar.

Darüber hinaus kam der Gutachter unter Punkt „3.2.2 Restnutzungsdauer der Gebäudestruktur (technische Lebensdauer)“ des vorgelegten Bewertungsgutachten vom 17. November 2015 anhand des Zustands des Objekts zu dem Ergebnis, dass die Restnutzungsdauer des Gebäudes zehn Jahre beträgt. Angesichts dieser vom Gutachter befundenen Restnutzungsdauer zeigt sich vor dem Hintergrund des Erwerbs des Objekts im Jahr 2015 ebenfalls, dass eine über eine bloße Absichtserklärung hinausgehende ernsthafte Absicht der beschwerdeführenden Partei zur Einnahmenerzielung in Bezug auf dieses Objekt nicht bestand, ist doch das Objekt in der vom Gutachter befundenen Restnutzungsdauer von zehn Jahren von der beschwerdeführenden Partei nicht in einen vermietbaren Zustand samt anschließender tatsächlicher Vermietung versetzt worden.

Rechtliche Beurteilung

Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Nach § 16 Abs. 1 erster Satz EStG 1988 sind Werbungskosten die Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs finden Werbungskosten unter Umständen bereits steuerliche Berücksichtigung, bevor noch der Steuerpflichtige aus einer Vermietung Einnahmen im einkommensteuerlichen Sinn erzielt. Eine bloße Absichtserklärung über eine künftige Vermietung ist hierfür allerdings nicht ausreichend, sondern bedarf es einer klar erwiesenen, ernsthaften Absicht zur späteren Einnahmenerzielung auf Grund bindender Vereinbarungen oder sonstiger, über die Absichtserklärung hinaus gehender Umstände (VwGH vom 28.05.2015, 2012/15/0104; 28.06.2012, 2010/15/0016; 19.09.2007, 2004/13/0096; 25.06.1997, 94/15/0227).

Da laut dem festgestellten Sachverhalt in den Jahren 2018 bis 2020 keine über eine bloße Absichtserklärung hinausgehende ernsthaften Absicht der beschwerdeführenden Partei zur späteren Einnahmenerzielung in Bezug auf das Objekt „***Objekt***“ bestand, war die Voraussetzung für die Berücksichtigung der von der beschwerdeführenden Partei geltend gemachten vorweggenommenen Werbungskosten in Form von Absetzung für Abnutzung und sonstiger Aufwendungen nicht gegeben und war die Beschwerde dementsprechend als unbegründet abzuweisen.

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 Revision ist gegen die gegenständliche Entscheidung des Bundesfinanzgerichts nicht zulässig, da sämtliche entscheidungsrelevanten Fragen bereits vom Verwaltungsgerichtshof in der zitierten Rechtsprechung beantwortet wurden und wieweil das Bundesfinanzgericht von dieser zitierten Rechtsprechung nicht ab.

Darüber hinaus hat der Verwaltungsgerichtshof in den zitierten Entscheidungen klargestellt, dass das Vorliegen einer ernsthaften Vermietungsabsicht eine Frage ist, die auf der Ebene der Beweiswürdigung zu beantworten ist, und ist der Verwaltungsgerichtshof zu einer Überprüfung der Beweiswürdigung im Regelfall nicht berufen.

Salzburg, am 11. November 2025