

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter ***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr*** vertreten durch Mag. Martina Märzinger Wirtschaftstreuhand-Steuerberatung GmbH, Bauernstraße 9, 4600 Wels, über die Beschwerde vom 19. Dezember 2017 gegen den Bescheid des Finanzamtes Grieskirchen Wels vom 6. November 2017 betreffend Feststellung der Einkünfte § 188 BAO 2015 und gegen den Bescheid vom 6. November 2017 betreffend Umsatzsteuer 2015, Steuernummer ***BF1StNr1***, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 5. November 2025 zu Recht erkannt:

I. Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO teilweise Folge gegeben. Der angefochtene Bescheid über die Feststellung von Einkünften gem § 188 BAO 2015 wird abgeändert: Die AfA des Jahrs 2015 beträgt 683,82 € (anstelle von 455,88 €), die im Kalenderjahr 2015 erzielten Einkünfte belaufen sich sohin auf 2.249,09 € (anstelle von 2.477,03 €). Ebenso wird der angefochtene Umsatzsteuerbescheid 2015 abgeändert: Die Berichtigung der Vorsteuer beträgt 5.802,75 € (anstelle von 11.605,50 €).

Die Bemessungsgrundlagen sind dem als Beilage angeschlossenen Berechnungsblatt zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

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

Der am 6. November 2017 ergangene Bescheid über die Feststellung von Einkünften gemäß § 188 Bundesabgabenordnung (BAO) 2015 versagte dem Beschwerdeführer (Bf) die Anerkennung der für zwei seit 2014 vermietete Wohnungen geltend gemachten ganzjährigen

Absetzung für Abnutzung (AfA) in Höhe von (iHv) insgesamt 911,76 € (455,88 € pro Wohnung); anerkannt wurde aufgrund der Einstellung der Vermietung mit 30. Juni 2015 lediglich eine Halbjahres-AfA iHv insgesamt 455,88 € (227,94 € pro Wohnung). Der Umsatzsteuerbescheid 2015 berichtigte die aus den Herstellungskosten der beiden Wohnungen 2014 geltend gemachte Vorsteuer (12.216,32 €) im Ausmaß von 11.605,50 € (19/20 von 12.216,32 €).

Dagegen erhob der Bf (nach Verlängerung der Rechtsmittelfrist) am 14. Dezember 2017 rechtzeitig Bescheidbeschwerde nach § 243 BAO. Darin beantragte er 1. eine Absetzung für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung (AfaA; § 8 Abs. 4 Einkommensteuergesetz [EStG]) für eine der beiden Wohnungen iHv 30.315,93 €, 2. die Ganzjahres-AfA für die andere der beiden Wohnungen und 3. die Rückgängigmachung der Vorsteuerberichtigung. Die AfaA nach § 8 Abs. 4 EStG werde geltend gemacht, weil die Gemeinde letztendlich die Vermietung einer der beiden Wohnungen untersagt habe. Die Vorsteuerberichtigung sei rückgängig zu machen, weil die Einstellung der Vermietung beider Wohnungen weder als Entnahme zu privaten Zwecken noch – wie von der belangten Behörde (bB) argumentiert – als Änderung der Verhältnisse im Sinn des (iSd) § 12 Abs. 10 ff Umsatzsteuergesetz (UStG) angesehen werden könne. Da zumindest eine der beiden Wohnungen voraussichtlich nach wie vor vermietbar sei, habe die bB dafür die AfA auch für die zweite Jahreshälfte 2015 – und damit im Ergebnis eine Ganzjahres-AfA – zu gewähren.

Mit Beschwerdevorentscheidung vom 20. Februar 2018 wies die bB die Beschwerde ab. Die bB begründete die Abweisung hinsichtlich der Anerkennung der AfaA nach § 8 Abs. 4 EStG damit, dass die behördliche Untersagung der Vermietung einer der beiden Wohnungen nicht außergewöhnlich iSd leg cit sei. Die Versagung der Rückgängigmachung der Vorsteuerberichtigung begründete die bB mit der Veränderung der für den Vorsteuerabzug maßgeblichen Verhältnisse, wobei die Ursache deren Veränderung unerheblich sei. Dagegen brachte der Bf am 14. März 2018 einen rechtzeitigen Vorlageantrag ein.

Am 5. November 2025 wurde die vom Bf beantragte mündliche Verhandlung abgeführt.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

(1.) Bf ist ***Bf1***. Die ursprüngliche Miteigentumsgemeinschaft ***Bf1*** und ***2*** wurde mit 30. Juni 2015 aufgelöst. Zu diesem Zeitpunkt übertrug ***2*** ihr Miteigentum zu Buchwerten auf ***Bf1***.

(2.) Der Bf hat zwei Wohnung errichten lassen, die ab November 2014 an Dritte vermietet wurden (Einkünfte iSd § 28 EStG).

- (3.) Errichtet wurden die beiden Wohnungen auf sondergewidmetem Grünland (Grünland-Sonderwidmung: „Besamungsstation und Pferdezucht“), ohne dass der vom Bf damit beauftragte Architekt zuvor um eine behördliche Genehmigung für die Errichtung nachgesucht hätte.
- (4.) Im Jänner 2015 qualifizierte das Amt der Oberösterreichischen Landesregierung eine der beiden Wohnung als flächenwidmungsplanwidrig: Aufgrund der gegenständlichen Grünland-Sonderwidmung sei nur eine Wohnung zulässig, und zwar (nur) „für den Betreiber“ (der Besamungsstation und Pferdezucht); „[e]ine zusätzliche Wohnung oder gar eine Vermietung einer zusätzlichen Wohnung werden aus raumordnungsrechtlicher Sicht keinesfalls für erforderlich und somit auch nicht als widmungskonform erachtet“. Daraufhin untersagte die Gemeinde die Vermietung beider Wohnungen.
- (5.) Mit 30. Juni 2015 stellte der Bf die Vermietung der beiden Wohnungen ein, erzielte also – zunächst – keine Einkünfte iSd § 28 EStG mehr.
- (6.) Der Bf trat sofort nach Untersagung der Vermietung der beiden Wohnungen mit der Bitte um Genehmigung deren Weiternutzung an die Gemeinde heran.
- (7.) Eine der beiden Wohnungen („Wohnung 1“) wird seit Juli 2015 nicht mehr vermietet. Eine Genehmigung, Wohnung 1 zukünftig (wieder) nutzen zu dürfen, wurde bislang nicht erteilt.
- (8.) Die Genehmigung, die andere der beiden Wohnungen („Wohnung 2“) zukünftig (wieder) nutzen zu dürfen, sagte die Gemeinde im September 2017 mündlich zu. Im Februar 2018 genehmigte die Gemeinde die Verwendung von Wohnung 2 als Pflegeunterkunft für betriebserforderliches Pflegepersonal (schriftlich).

- (9.) Wohnung 2 wurde von Dezember 2021 bis August 2022 wieder vermietet. Seit August 2025 wird sie erneut vermietet (monatlicher Nettomietzins iHv 390 €), und zwar auf unbestimmte Zeit.

2. Beweiswürdigung

- (1.) Die Feststellungen ergeben sich aus dem Schreiben der steuerlichen Vertretung des Bf vom 3. April 2017 (S 2) und der Niederschrift über die mündliche Verhandlung (S 2).
- (2.) Die Feststellungen ergeben sich aus dem Schreiben der steuerlichen Vertretung des Bf vom 3. April 2017 (S 1) und der Bescheidbeschwerde vom 14. Dezember 2017 (S 1).
- (3.) Die Feststellungen ergeben sich aus dem Schreiben der steuerlichen Vertretung des Bf vom 3. April 2017 (S 1), der Bescheidbeschwerde vom 14. Dezember 2017 (S 1) und dem Schreiben des Amts der Oberösterreichischen Landesregierung vom 7. Jänner 2015.
- (4.) Die Feststellungen ergeben sich aus dem Schreiben des Amts der Oberösterreichischen Landesregierung vom 7. Jänner 2015.
- (5.) Die Feststellungen ergeben sich aus dem Schreiben der steuerlichen Vertretung des Bf vom 3. April 2017 (S 1) und der Bescheidbeschwerde vom 14. Dezember 2017 (S 2).
- (6.) Die Feststellung ergibt sich aus der Niederschrift über die mündliche Verhandlung (S 2).
- (7.) Die Feststellungen ergeben sich aus dem Schreiben der steuerlichen Vertretung des Bf vom 7. August 2025 (S 2) und der E-Mail der steuerlichen Vertretung vom 2. Oktober 2025.

(8.) Die Feststellungen ergeben sich aus der E-Mail der steuerlichen Vertretung des Bf vom 12. September 2017 und der Mitteilung der Gemeinde gemäß § 25a Abs. 2 Oö. BauO vom 8. Februar 2018.

(9.) Die Feststellungen ergeben sich aus dem Schreiben der steuerlichen Vertretung des Bf vom 7. August 2025 und vom 16. September 2025 sowie aus der Niederschrift über die mündliche Verhandlung (S 2 f).

Die steuerliche Vertretung übermittelte mit Schreiben vom 16. September 2025 eine „Prognoserechnung“ hinsichtlich Wohnung 2, die zwischen 2014 und 2024 – nicht: 2034 – einen (kumulierten) Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten iHv 1.877,37 € ausweist. Allerdings berücksichtigt die „Prognoserechnung“ im Wesentlichen nur die AfA als Werbungskosten, was die bB mit Schreiben vom 24. September 2025 monierte: „Insbesondere fehlt [...] jedweder Ansatz von Ausgaben. [...] Die Nichtberücksichtigung angefallener Kosten stellt ein Indiz für Liebhaberei dar“.

Mit Schreiben vom 6. Oktober 2025 übersandte die steuerliche Vertretung eine korrigierte Prognoserechnung hinsichtlich Wohnung 2, die zwischen 2014 und 2034 einen (kumulierten) Gesamtüberschuss iHv 28.679,90 € ausweist. Sie führte aus, dass Wohnung 2 (ebenso wie Wohnung 1) „in ein bestehendes landwirtschaftliches Gebäude eingefügt“ ist: „Das gesamte Objekt wird mit einer Pelletsheizung geheizt. Die für die ca. 55m² anfallenden Gesamtkosten sind bei Leerstand minimal, die Versicherung, die Stromkosten und andere Betriebskosten im Verhältnis zu dem Gesamtobjekt ebenso“ (E-Mail vom 2. Oktober 2025). Finanzierungskosten gebe es keine (Schreiben vom 16. September 2025, S 1). Die korrigierte Prognoserechnung enthalte mittlerweile auch Leerstandskosten und „nach einem angemessenen Zeitraum anfallende[...] Instandsetzungsaufwendungen“; „[s]elbst wenn von der Einschränkung der Nutzung aufgrund der Widmung [Vermietung ausschließlich an betriebserforderliches Pflegepersonal, Anmerkung Richter] auszugehen ist, wird die Prognose mit der niedrigen Abschreibung und keinem Zinsaufwand im Zeitraum von 20 Jahren einen positiven Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erwirtschaften“ (E-Mail vom 2. Oktober 2025).

Aus Sicht des Bundesfinanzgerichts liegt keine Liebhaberei vor. Bereits mit Beginn der Vermietung (2014 und 2015) erzielte der Bf einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten. Die Verluste resultierten aus dem Leerstand aufgrund der (anfänglichen) Untersagung der Vermietung von Wohnung 2 und konnten bereits mit deren neuerlicher Vermietung (2021 und 2022) nach Genehmigung der Weiternutzung

wettgemacht werden. Seit August 2025 ist Wohnung 2 sogar auf unbestimmte Zeit vermietet (monatlicher Nettomietzins iHv 390 €).

Die steuerliche Vertretung legte plausibel dar, dass die auf Wohnung 2 entfallenden Werbungskosten – insbesondere AfA und Betriebskosten inklusive Versicherung und Grundsteuer – gering sind, sodass für das Bundesfinanzgericht kein Anhaltspunkt besteht, an der korrigierten Prognoserechnung zu zweifeln. Nach dem Dafürhalten des Gerichts stellt die Vermietung von Wohnung 2 daher keine Liebhaberei dar.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (teilweise Stattgabe)

1. AfaA nach § 8 Abs. 4 EStG

Der Bf begehrt eine AfaA nach § 8 Abs. 4 EStG, weil die Gemeinde letztendlich nur die Vermietung einer der beiden Wohnungen gestattet habe. Als AfaA wird die Hälfte des Restbuchwerts beider Wohnungen zum 1. Jänner 2015 (60.631,86 €), sohin ein Betrag iHv 30.315,93 €, geltend gemacht.

Die AfaA setzt eine außergewöhnliche Abnutzung voraus. Außergewöhnlich ist eine Abnutzung dann, wenn sie durch ein nicht vorhersehbares Ereignis ausgelöst wird (*Jakom/Kanduth-Kristen* EStG, 2025, § 8 Rz 58). Von unvorhersehbaren Umständen ist zu sprechen, wenn ein im üblichen Nutzungsverlauf nicht vorhersehbares und von außen einwirkendes Ereignis unmittelbar auf das Wirtschaftsgut Einfluss nimmt (*Kirchmayr/Wimmer in Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn*, EStG^{21a} § 8 Rz 78 [Stand 1.12.2020, rdb.at]).

Bei dem von außen auf das Wirtschaftsgut Wohnungen unmittelbar Einfluss nehmenden Ereignis handelt es sich gegenständlich um die behördliche Untersagung der Vermietung. Zwar kann eine AfaA auch durch außergewöhnliche rechtliche, nicht nur technische oder wirtschaftliche, Faktoren bedingt sein (*Jakom/Kanduth-Kristen* EStG, 2025, § 8 Rz 59), doch ist die Untersagung der Vermietung flächenwidmungsplanwidrig errichteter Wohnungen aus Sicht des Bundesfinanzgerichts nicht außergewöhnlich, weil objektiv vorhersehbar.

Der Bf bringt vor, dass der Architekt nicht nur mit der Planung und Errichtung der beiden Wohnungen, sondern auch mit der Einholung allfälliger behördlicher Genehmigungen beauftragt war (Beschwerde vom 14. Dezember 2017, S 1). „Offensichtlich hatte der zuständige Architekt das Bauvorhaben durchgeführt, ohne eine entsprechende Widmung abzufragen bzw. eine fehlerhafte Beurteilung der Widmung vorgenommen“ (Schreiben der steuerlichen Vertretung des Bf vom 3. April 2017, S 1). Aus diesem Vorbringen ist nichts zu gewinnen. Die Einholung einer Genehmigung, auf sondergewidmetem Grünland Wohnungen

errichten zu dürfen, stellt nämlich eine Vertretungshandlung des Architekten dar: Der Architekt handelte diesfalls im Namen und auf Rechnung des Bf. Verabsäumt der Architekt die Einholung der Genehmigung, muss sich der Bf diese Versäumnis zurechnen lassen; die Versäumnis stellt lediglich einen Verstoß im Innenverhältnis – zwischen dem Architekten und dem Bf – dar. Die bB versagte daher die Anerkennung der AfaA iHv 30.315,93 € zu Recht.

2. Rückgängigmachung der Vorsteuerberichtigung

Der Bf hat 2014 Vorsteuer aus den Herstellungskosten der beiden Wohnungen iHv insgesamt 12.216,32 € geltend gemacht. 2015 berichtigte die bB die geltend gemachte Vorsteuer im Ausmaß von 11.605,50 € (19/20 von 12.216,32 €). Der Bf begehrt die Rückgängigmachung dieser Vorsteuerberichtigung.

2.1. Wohnung 1

Eine umsatzsteuerpflichtige Lieferung nach § 3 Abs. 2 UStG (Eigenverbrauch), die einer Vorsteuerkorrektur nach § 12 Abs. 10 ff UStG vorgeht, liegt nicht vor. Nach Einstellung der Vermietung mit 30. Juni 2015 nutzte der Bf Wohnung 1 nicht privat: Eine Entnahme der Wohnung für eigene nichtunternehmerische Zwecke iSd § 3 Abs. 2 1. TS UStG kommt daher gegenständlich nicht in Betracht.

Die Vorsteuerkorrektur nach § 12 Abs. 10 ff UStG setzt voraus, dass ein Unternehmer Gegenstände als Anlagevermögen verwendet und sich bei diesen Gegenständen die Verhältnisse ändern, die für den Vorsteuerabzug maßgebend waren. Unstreitig ist der Bf Unternehmer. Ebenso unstreitig handelt es sich bei Wohnung 1 um einen Gegenstand des Anlagevermögens. Auch ist im Rahmen des Unternehmens (2014) unstreitig Vorsteuer angefallen. Strittig ist lediglich, ob sich die für den Vorsteuerabzug maßgebenden Verhältnisse geändert haben.

Aus Sicht des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) liegt keine Änderung der Verhältnisse vor, wenn mit Vorsteuerabzug erworbene Immobilien längere Zeit leer stehen (EuGH 28.2.2018, C-672/16 „Imofloresmira – Investimentos Imobiliários“). In der Rechtsache „Imofloresmira – Investimentos Imobiliários“ konnte der Steuerpflichtige für seine Immobilien mehr als zwei Jahre lang keine Nachmieter finden, obwohl er sich erwiesenermaßen aktiv um deren Vermietung bemühte.

Der gegenständliche Fall unterscheidet sich klar von dem der Rechtsache „Imofloresmira – Investimentos Imobiliários“ zugrunde liegenden Sachverhalt. Denn im gegenständlichen Fall liegt im Gegensatz zur genannten Rechtssache kein bloßer Leerstand vor; vielmehr darf Wohnung 1 mangels behördlicher Genehmigung überhaupt nicht mehr vermietet werden. Der Bf kann Wohnung 1, die zunächst für eine umsatzsteuerpflichtige Tätigkeit verwendet wurde,

fortan nicht mehr für eine besteuerte Tätigkeit nutzen. In der Tat wurden mit Wohnung 1 seit Juli 2015 keine umsatzsteuerpflichtigen Mieteinnahmen erzielt. Daher geht das Bundesfinanzgericht von einer Änderung der Verhältnisse aus. Die Vorsteuerkorrektur nach § 12 Abs. 10 ff UStG soll nämlich sicherstellen, dass der Vorsteuerabzug die dauerhafte Verwendung der Eingangsumsätze für die Zwecke besteuerten Umsätze getreu widerspiegelt (zB EuGH 15.12.2005, C-63/04 „Centralan Property“). Wie der EuGH ausführt, berechtigen „die auf einer früheren Stufe bewirkten Umsätze weiterhin nur insoweit zum Abzug [...], als sie der Erbringung von Leistungen dienen, die dieser Steuer unterliegen. Dieser Mechanismus verfolgt somit das Ziel, einen engen und unmittelbaren Zusammenhang zwischen dem Vorsteuerabzugsrecht und der Nutzung der betreffenden Gegenstände und Dienstleistungen für besteuerte Ausgangsumsätze herzustellen. Im gemeinsamen Mehrwertsteuersystem können nämlich nur Steuern abgezogen werden, mit denen die von einem Steuerpflichtigen für die Zwecke seiner besteuerten Umsätze verwendeten Gegenstände oder Dienstleistungen auf der Vorstufe belastet waren. Der Vorsteuerabzug ist an die Erhebung der Steuern auf der folgenden Stufe geknüpft“ (EuGH 9.7.2020, C-374/19 „Finanzamt Bad Neuenahr-Ahrweiler“ Rn 21 f).

Da der Bf mit Wohnung 1 seit Juli 2015 keine umsatzsteuerpflichtigen Mieteinnahmen mehr erwirtschaften kann, war der Vorsteuerabzug um 5.802,75 € (= $19/20$ von 6.108,16 € [= $12.216,32 \text{ €} \div 2$]) zu korrigieren. Die bB, die von der steuerlichen Vertretung des Bf mit Schreiben vom 23. Oktober 2017 darüber informiert worden war, dass „für die zweite Einheit [= Wohnung 1, Anmerkung Richter] [...] voraussichtlich keine Genehmigung zu erhalten [ist]“, berichtigte die Vorsteuer im Umsatzsteuerbescheid 2015 vom 6. November 2017 insoweit zu Recht.

Selbst wenn man – entgegen den vorstehenden Ausführungen des Bundesfinanzgerichts – eine Änderung der Verhältnisse verneinte, wäre der vorliegende Fall im Ergebnis nicht anders zu beurteilen. Diesfalls müsste nämlich in Rechnung gestellt werden, dass der Bf seit Juli 2015 keinerlei Mieteinnahmen mehr erzielte, weswegen die Vermietung von Wohnung 1 als Liebhaberei zu qualifizieren wäre. Somit hätte der Bf mit Ende Juni 2015 von der Steuerpflicht der Vermietung von Wohnung 1 zur Nichtsteuerbarkeit deren Vermietung gewechselt, was nach dem Dafürhalten des Gerichts eine Vorsteuerberichtigung im erwähnten Ausmaß bedingen würde.

2.2. Wohnung 2

Wohnung 2 wurde mangels behördlicher Genehmigung (zunächst) ab Juli 2015 ebenfalls nicht mehr vermietet. Wie ausgeführt, erachtete das Amt der Oberösterreichischen Landesregierung nur eine Wohnung – und zwar für den Betreiber der Besamungsstation und Pferdezucht (= Bf) – als flächenwidmungsplankonform. Seit Untersagung der Vermietung Mitte 2015 bemühte sich der Bf darum, Wohnung 2 wieder an Dritte vermieten zu können. Im Februar

2018 wurde dem Bf gestattet, Wohnung 2 zukünftig an betriebserforderliches Pflegepersonal zu vermieten, was von Dezember 2021 bis August 2022 geschah; seit August 2025 ist Wohnung 2 erneut (betriebserforderlichem Pflegepersonal) vermietet.

Wie in II.2.(9.) ausgeführt, ist die Vermietung von Wohnung 2 aus Sicht des Bundesfinanzgerichts nicht als Liebhaberei zu qualifizieren. Daher stellt sich – wie bereits bei Wohnung 1 (II.3.1.2.1.) – die Frage nach einer Änderung der Verhältnisse. Nach der Rechtsprechung des EuGH liegt keine Änderung der Verhältnisse vor, solange der Steuerpflichtige die Absicht hat, Gegenstände für eine besteuerte Tätigkeit zu nutzen (EuGH 28.2.2018, C-672/16 „Imofloresmira – Investimentos Imobiliários“). In der auf die Rechtsache „Imofloresmira – Investimentos Imobiliários“ verweisenden Rechtsache „ITH Comercial Timișoara“ führte der EuGH aus: „Folglich kann, wenn der Steuerpflichtige [...] noch immer die Absicht hat [...], die erworbenen Gegenstände und Dienstleistungen zur Ausführung besteuelter Umsätze zu verwenden, nicht davon ausgegangen werden, dass eine spätere Änderung der Faktoren, die bei der Bestimmung des Vorsteuerabzugsbetrags berücksichtigt werden, im Sinne von Art. 185 der Mehrwertsteuerrichtlinie vorliegt“ (EuGH 12.11.2020, C-734/19 „ITH Comercial Timișoara“ Rn 45).

Der Bf beabsichtigte auch nach der (anfänglichen) Untersagung der Vermietung von Wohnung 2 durch die Gemeinde deren Weiternutzung und bemühte sich daher um eine Genehmigung einer Vermietung an Dritte. Im Gegensatz zu Wohnung 1 war die Möglichkeit der Weiternutzung von Wohnung 2 im Zeitpunkt der Erlassung des Umsatzsteuerbescheids 2015 nicht von vornherein ausgeschlossen. Tatsächlich erlaubte die Gemeinde schlussendlich eine Vermietung von Wohnung 2 an betriebserforderliches Pflegepersonal.

Die bB hatte von der weiterbestehenden Vermietungsabsicht der Bf Kenntnis: Die steuerliche Vertretung des Bf informierte die bB mit Schreiben vom 3. April 2017 und E-Mail vom 23. Oktober 2017 darüber, dass sich der Bf bei der Gemeinde um eine Genehmigung der Vermietung von Wohnung 2 bemühe. Daher berichtigte die bB die Vorsteuer iHv 5.802,75 € (= 19/20 von 6.108,16 € [= 12.216,32 € ÷ 2]) im Umsatzsteuerbescheid 2015 vom 6. November 2017 insoweit zu Unrecht.

3. AfA für die zweite Jahreshälfte 2015

Da das Bundesfinanzgericht wie in II.2.(9.) festgestellt davon ausgeht, dass die Vermietung von Wohnung 2 keine Liebhaberei darstellt, kommt diesbezüglich die Geltendmachung einer Ganzjahres-AfA iHv 455,88 € als Werbungskosten in Betracht. Denn auch bei Unterbrechung der Mieteinnahmenerzielung (Leerstand) können Werbungskosten angesetzt werden, wenn die ernsthafte Absicht der späteren Erzielung positiver Einkünfte aufgrund bindender

Vereinbarungen oder sonstiger Umstände klar erwiesen werden kann (Jakom/*Ehgartner* EStG, 2025, § 28 Rz 61).

Aus Sicht des Bundesfinanzgerichts hat der Bf im Rahmen seiner Möglichkeiten eindeutig Anstrengungen unternommen, um Wohnung 2 auch nach Untersagung deren Vermietung in der Folge wieder nutzen zu können. Wie in II.3.1.2.2. ausgeführt, wusste die bB von diesen Anstrengungen. Daher war für Wohnung 2 im Jahr 2015 eine Ganzjahres-AfA zu gewähren. Die gesamte 2015 absetzbare AfA beläuft sich sohin auf 683,82 € (= Halbjahres-AfA für Wohnung 1 iHv 227,94 € + Ganzjahres-AfA für Wohnung 2 iHv 455,88 €).

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 solche Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung liegt im gegenständlichen Fall nicht vor. Im vorliegenden Fall sind Tatsachenfragen streitig: Zur Klärung von Tatsachenfragen ist eine Revision grundsätzlich nicht vorgesehen.

Salzburg, am 10. Dezember 2025