

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht erkennt durch den Richter MMag. Alexander Beißer in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerden vom 5. März 2019, 11. März 2019, 27. Februar 2021 und 31. Oktober 2021 gegen die Bescheide des Finanzamtes Baden Mödling (nunmehr Finanzamt Österreich) vom 11. Februar 2019, 1. Februar 2021 und 13. Oktober 2021 betreffend Einkommensteuer 2015 bis 2018 Steuernummer ***BF1StNr2*** zu Recht:

I. Die angefochtenen Bescheide werden gemäß § 279 BAO abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der festgesetzten Abgaben sind den als Beilage angeschlossenen Berechnungsblättern 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

Strittig ist im gegenständlichen Verfahren im Wesentlichen die Frage der Abzugsfähigkeit von Ausgaben für ein Arbeitszimmer sowie von weiteren Ausgaben im Zusammenhang mit Einkünften aus der Vermietung von Wohnungen.

Mit Bescheiden vom 11. Februar 2019, 1. Februar 2021 und 13. Oktober 2021 wurde die Einkommensteuer der Beschwerdeführerin für die Jahre 2015 bis 2018 mit EUR 1.469,- (2015), EUR 5.642,- (2016), EUR 5.566,- (2017) und EUR 6.497,- festgesetzt.

Am 5. März 2019, 11. März 2019, 27. Februar 2021 und 31. Oktober 2021 erhob ***Bf1*** gegen die vorgenannten Einkommensteuerbescheide Rechtsmittel der Beschwerde.

In diesen beehrte die Beschwerdeführerin im Wesentlichen die zusätzliche Berücksichtigung folgender Ausgaben bzw. die Änderung folgender Positionen:

1. Einkünfte aus unselbständiger Tätigkeit

- Kilometergelder für Bewerbungen, die Kosten von Tagungen in Villach und in Bad Tatzmannsdorf sowie von Fahrscheinen in den Jahren 2015 und 2016;
- Kosten im Zusammenhang mit Bewerbungsgesprächen (vor allem Fahrtkosten), Fachliteratur und für einen Koffer in den Jahren 2017 und 2018;

2. Einkünfte aus Vermietung

- Ausgaben für das Arbeitszimmer;
- Erhöhung des abzugsfähigen Anteils an Kommunikationskosten auf 70%;
- Kosten iHv EUR 75,70 für Übersiedlungsfahrten im Jahr 2015, weil es sonst keine Mieteinnahmen aus der ***vermietete Wohnung 5*** geben würde;
- Kosten eines Phablets samt Zubehör (EUR 179,75) in 2015;
- Kilometergelder aus Fahren zur Post (EUR 30,03) im Jahr 2016;
- Abzug zahlreicher weiterer Einzelpositionen (vor allem PC-Komponenten, zum PC-gehörendes Mobiliar, indirekte Kosten für die PC-Arbeiten sowie Positionen mit Bezug zum Arbeitszimmer);
- Anpassungen der Instandsetzungsaufwendungen, die ab 2016 über 15 Jahre zu verteilen sind.

Mit Beschwerdevorentscheidung vom 4. November 2019, eingelangt bei der Beschwerdeführerin am 12. November 2019, setzte das Finanzamt Baden Mödling die Einkommensteuer für 2015 mit EUR 1.439,- fest. Im Vergleich zum Einkommensteuerbescheid 2015 vom 11. Februar 2019 wurden die Anschaffungskosten des Phablets nach Abzug eines 50%igen Privatanteils als Werbungskosten anerkannt.

Mit Beschwerdevorentscheidung vom 4. November 2019 setzte das Finanzamt Baden Mödling die Einkommensteuer der Beschwerdeführerin für das Jahr 2016 mit EUR 5.047,- fest. Die Änderungen zum Einkommensteuerbescheid 2016 vom 11. Februar 2019 beziehen sich auf Anpassungen der Höhe der Zehntel/Fünftehtel aus Instandsetzungsaufwendungen.

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 7. Juli 2021 wies das Finanzamt Österreich die Beschwerde vom 27. Februar 2021 gegen den Einkommensteuerbescheid 2017 als unbegründet ab.

In der Beschwerdeverentscheidung vom 15. März 2022 (betreffend den Veranlagungszeitraum 2018) wurde dem Begehren der Beschwerdeführerin teilweise stattgegeben und auf PC-Komponenten und die Festplatte kein Privatanteil mehr abgezogen.

Mit Schreiben vom 9. Dezember 2019 stellte die Beschwerdeführerin betreffend 2015 und 2016 einen Vorlageantrag. In diesem beantragte die Beschwerdeführerin die Anerkennung der Ausgaben für ihr Arbeitszimmer, für die Tagungen in 2015 und 2016 sowie der Kilometergelder für Fahrten zu Bewerbungsgesprächen im Jahr 2015. Weiters ersuchte Sie um Erhöhung des beruflichen Anteiles an den Kommunikationskosten auf 70% sowie den Abzug von Rechnungen zu PC-Komponenten, die auf ihren Ehemann ausgestellt waren. Außerdem beehrte die Beschwerdeführerin für den Veranlagungszeitraum 2015 den Abzug der Ausgaben für eine Monitorhalterung und ein Videoschnittprogramm.

Am 1. August 2022 stellte die Beschwerdeführerin den Antrag auf Vorlage Ihrer Beschwerde gegen den Einkommensteuerbescheid 2017 an das Bundesfinanzgericht.

Am 10. Mai 2022 stellte die Beschwerdeführerin den Antrag auf Vorlage ihrer Beschwerde gegen den Einkommensteuerbescheid 2018 an das Bundesfinanzgericht und beantragte in diesem nochmals die Anerkennung der Kosten für das Arbeitszimmer. Sie wies darauf hin, dass es keine „arbeitslosen“ Mieterträge gäbe. Sie vereine bei ihrer Tätigkeit Koordinierungsaufgaben wie bei einer Hausverwaltung (zB Handwerkerbeauftragung und Ersatz schadhafter Teile der Objekte), Beratungs- und Vermittlungsleistungen wie bei einem Makler (bei der Suche nach neuen Mietzählern (Steuerleistung inklusive), Einkaufsleistungen wie in jeder Einkaufsabteilung eines Unternehmens (Suche nach dem besten Preis-/Leistungsverhältnis für Verschiedenes) sowie juristische Tätigkeiten bei säumigen Mietern (vergleichbar einer Rechtsabteilung eines Unternehmens). Weiters beehrte die Beschwerdeführerin die Berücksichtigung von Werbungskosten für ihre unselbständige Tätigkeit, die mit dem Vertreterpauschale nicht abgegolten seien (EUR 635,05) und für sämtliche PC-Komponenten eine 100%ige Anerkennung ohne Abzug eines Privatanteils.

Mit Beschluss vom 20. Oktober 2025 teilte das Bundesfinanzgericht den Parteien das Ergebnis des bisherigen Beweisverfahrens mit. Am 2. November 2025 nahm die Beschwerdeführerin dazu Stellung und ersuchte um Berücksichtigung der Kosten für (erfolglose) Bewerbungsgespräche (Kilometergelder und Fahrscheine), des ÖH-Beitrages für die Studien der Erdwissenschaften und Pharmazie und der Zahlungen an die WGKK. Im Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung wies die Beschwerdeführerin darauf hin, dass sie die Kosten der auf ihren Ehemann lautenden Rechnungen getragen habe. Hinsichtlich der Ausgaben für PC-Komponenten ersuchte sie um sofortigen Abzug als geringwertige Wirtschaftsgüter.

Weiters übermittelte die Beschwerdeführerin neue Übersichten zu ihren Vermietungseinkünften. Die belangte Behörde erwiderte am 4. November 2025 auf diese Stellungnahme, dass für die (erfolglosen) Bewerbungsgespräche keine Nachweise erbracht worden seien. Mit Schreiben vom 21. November 2025 erläuterte die Beschwerdeführerin, dass die Bewerbungsgespräche hauptsächlich mündlich vereinbart worden seien.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Die Beschwerdeführerin ***Bf1*** bezog in den Jahren 2015 bis 2018 Einkünfte aus unselbständiger Tätigkeit als Vertreterin bei der ***Arbeitgeber*** sowie aus der Vermietung von fünf Eigentumswohnungen in Wien.

1. Unselbständige Tätigkeit

Die Beschwerdeführerin hat ihre unselbständige Beschäftigung bei der ***Arbeitgeber*** am 5. Oktober 2015 angetreten. Im Zeitraum bis 22. April 2015 bezog die Beschwerdeführerin Arbeitslosengeld.

Vor Ihrem Dienstantritt bei der ***Arbeitgeber*** hatte die Beschwerdeführerin Bewerbungsgespräche bei mehreren potenziellen Arbeitgebern. Für die Bewerbungsgespräche war die Beschwerdeführerin 485 km unterwegs und hatte Kosten für öffentliche Verkehrsmittel in Höhe von EUR 40,60. Weiters hatte die Beschwerdeführerin im Jahr 2015 Ausgaben von EUR 18,70 für den ÖH-Beitrag für zwei Universitätsstudien.

Im Zusammenhang mit Tagungen in Villach und in Bad Tatzmannsdorf hatte die Beschwerdeführerin Ausgaben in Höhe von EUR 1.213,- (2015) bzw. EUR 612,16 (2016). Diese Tagungen hatten jeweils persönlichkeitsbildende Fortbildungen zum Inhalt.

Im Jahr 2017 hatte die Beschwerdeführerin Ausgaben für Fachliteratur (EUR 95,40), Bewerbungsfotos (EUR 2,60) und einen Koffer (EUR 175,-) über insgesamt EUR 273,-. Die Ausgaben für die Fachliteratur und den Koffer sind auf die Vertriebstätigkeit der Beschwerdeführerin bezogen.

In 2018 hatte die Beschwerdeführerin Bewerbungsgespräche bei mehreren möglichen Arbeitgebern. Die diesbezüglichen Ausgaben beliefen sich auf EUR 414,77.

2. Vermietung

Die Einkünfte aus Vermietung stammen aus den folgenden Eigentumswohnungen:

- ***vermietete Wohnung 1***
- ***vermietete Wohnung 2***
- ***vermietete Wohnung 3***
- ***vermietete Wohnung 4***
- ***vermietete Wohnung 5***

Die Beschwerdeführerin verfügt in ihrem Haus in ***Bf1-Adr***, über ein Arbeitszimmer, das sie auch für Tätigkeiten im Zusammenhang mit ihren Vermietungen nutzt. Das Arbeitszimmer weist eine Fläche von 72,72m² auf. Dies entspricht einem Anteil an der Gesamtfläche (215,35m²) des Hauses in ***Bf1-Adr*** von ca. 33,77%.

Die Einnahmen aus den vermieteten Wohnungen stellten sich in den Jahren 2015 bis 2018 wie folgt dar:

Einnahmen	2015	2016	2017	2018
vermietete Wohnung 1	3.218,83	3.571,10	3.398,60	3.332,61
vermietete Wohnung 2	3.372,81	0,00	1.501,44	3.935,95
vermietete Wohnung 3	5.689,68	5.333,52	5.681,68	5.839,99
vermietete Wohnung 4	7.390,13	6.907,44	6.534,55	6.516,96
vermietete Wohnung 5	6.070,63	9.606,00	9.296,40	9.831,28

Die Absetzung für Abnutzung der vermieteten Wohnungen betrug in den Jahren 2015 bis 2018:

AfA	2015	2016	2017	2018
vermietete Wohnung 1	-553,15	-489,79	-489,78	-489,78
vermietete Wohnung 2	-529,26	-470,01	-470,01	-470,01
vermietete Wohnung 3	-578,70	-511,20	-511,20	-511,20
vermietete Wohnung 4	-916,91	-821,36	-821,36	-821,36
vermietete Wohnung 5	-1.428,19	-1.225,76	-1.225,76	-1.225,76

Die Ausgaben aus Instandhaltungen beliefen sich auf:

Instandhaltungen	2015	2016	2017	2018
vermietete Wohnung 1	-201,11	-3,15	-78,31	0,00
vermietete Wohnung 2	-903,81	-1.526,63	-1.387,98	-250,73
vermietete Wohnung 3	-12,29	0,00	-2,94	-448,02
vermietete Wohnung 4	-59,44	0,00	0,00	0,00
vermietete Wohnung 5	-559,93	-4,17	-61,89	-636,92

Die Aufwendungen und Ausgaben aus Instandsetzungen beliefen sich auf folgende Beträge:

Instandsetzung	2015	2016	2017	2018
vermietete Wohnung 1	-1.232,07	-782,11	-782,11	-782,11
vermietete Wohnung 2	-800,54	-1.034,51	-1.719,18	-1.734,30
vermietete Wohnung 3	-454,75	-242,48	-242,48	-133,42
vermietete Wohnung 4	-783,21	-1.014,41	-1.014,41	-1.116,85
vermietete Wohnung 5	-594,62	-363,24	-363,24	-816,68

Unter den Instandsetzungsaufwendungen (bis 2015) finden sich folgende Ausgaben, die den Nutzwert der Wohnungen wesentlich erhöht haben:

- der Austausch der Fenster in der Wohnung in der ***vermietete Wohnung 3***
- der Badezimmerumbau in der ***vermietete Wohnung 1***

Hinsichtlich Aufwendungen für nicht regelmäßig jährlich anfallende Instandhaltungsarbeiten beantragte die Beschwerdeführerin die Verteilung über zehn Jahre (für Aufwendungen, die bis 2015 angefallen sind) bzw. über fünfzehn Jahre (für ab 2016 angefallene Aufwendungen).

Weiters sind in den Jahren 2015 bis 2018 sonstige Ausgaben im Zusammenhang mit den Vermietungen in folgender Höhe angefallen:

sonstige Ausgaben	2015	2016	2017	2018
vermietete Wohnung 1	-387,29	-423,16	-398,35	-249,93
vermietete Wohnung 2	-387,29	-423,16	-398,35	-249,93
vermietete Wohnung 3	-387,29	-423,16	-398,35	-249,93
vermietete Wohnung 4	-387,29	-423,16	-398,35	-249,93
vermietete Wohnung 5	-387,29	-423,16	-398,35	-249,93

Der Privatanteil an den Kommunikationskosten und an den Kosten für PC-Komponenten inkl. Druckerpatronen beträgt 50%. Die Ausgaben aus den Rechnungen, die auf den Ehemann der Beschwerdeführerin lauteten, wurden von der Beschwerdeführerin getragen.

2. Freiwillige Weiterversicherung in der gesetzlichen Sozialversicherung

Die Beschwerdeführerin hatte für den Zeitraum April bis Oktober 2015 Ausgaben in Höhe von EUR 908,93 für eine freiwillige Weiterversicherung in der gesetzlichen Sozialversicherung.

3. Beweiswürdigung

Die Feststellungen ergeben sich aus dem Akteninhalt, den vorgelegten Belegen und Unterlagen sowie den Stellungnahmen der Parteien.

1. Unselbständige Tätigkeit

Die Zeitpunkte des Dienstantritts der Beschwerdeführerin bei der ***Arbeitgeber*** und des Bezuges von Arbeitslosengeld wurden dem Lohnzettel am Einkommensteuerbescheid 2015 entnommen.

Die Angaben zu den Bewerbungsgesprächen im Jahr 2015 ergeben sich aus den Ausführungen der Beschwerdeführerin im Vorlageantrag vom 9. Dezember 2019 und aus dem vorgelegten Fahrtenbuch. Die Angaben der Beschwerdeführerin zu ihren Bewerbungsgesprächen sind glaubhaft, auch wenn zu diesen keine schriftliche Korrespondenz vorgelegt werden konnte.

Dem Fahrtenbuch wurden auch die für die Fahrten zu den potenziellen Arbeitgebern zurückgelegten 485 km entnommen. Die im Schreiben der Beschwerdeführerin vom 2. November 2025 angegebenen 552 km (Differenz 67 km) konnten aus dem Fahrtenbuch nicht nachvollzogen werden.

Auch glaubhaft erscheint die Angabe der Beschwerdeführerin, dass Sie im Zusammenhang mit Bewerbungsgesprächen Kosten für öffentliche Verkehrsmittel von EUR 40,60 im Jahr 2015 hatte (siehe Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 2. November 2025). Die Ausgaben der Beschwerdeführerin an ÖH-Beiträgen ergeben sich ebenfalls aus der Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 2. November 2025.

Hinsichtlich der Tagungen in Villach und Bad Tatzmannsdorf machte die Beschwerdeführerin in den Jahren 2015 und 2016 Ausgaben von EUR 1.213,- bzw. EUR 612,16 geltend. Programme zu den Tagungen konnte die Beschwerdeführerin nicht mehr vorlegen. Laut den Ausführungen der Beschwerdeführerin beinhalteten die Tagungen keine Berufsspezifika fachlicher Natur. Die Beschwerdeführerin erläuterte weiters, dass sich die Tagungen auf persönlichkeitsbildende Fortbildungen bezog und der physischen und psychischen Entschleunigung dienten, was Voraussetzung für berufliche Vertriebsfolge sei.

Die Ausgaben zur Fachliteratur, den Bewerbungsfotos und dem Koffer im Jahr 2017 ergeben sich aus dem Vorbringen der Beschwerdeführerin und vorgelegten Belegen. Beim Koffer handelt es sich laut dem vorgelegten Beleg um einen Reisekoffer. Zu den Ausgaben für Fachliteratur wurden keine Rechnungen vorgelegt. Die Beschwerdeführerin machte diese Ausgaben zunächst unter den Werbungskosten aus der Vermietung ihrer Wohnungen geltend. Erst in der Beschwerde vom 26. Februar 2021 gab die Beschwerdeführerin an, dass die Ausgaben für Fachliteratur, Bewerbungsfotos und Arbeitskoffer ausschließlich beruflich begründet seien. Genauere Angaben machte die Beschwerdeführerin nicht. Auf Grund des im

Jahr 2017 bestehenden Dienstverhältnisses der Beschwerdeführerin bei der ***Arbeitgeber*** ist davon auszugehen, dass die Ausgaben für die Fachliteratur und den Koffer mit ihrer Vertriebstätigkeit in Verbindung stehen.

Die Ausgaben für die Bewerbungsgespräche und Bewerbungskosten im Jahr 2018 basieren auf dem vorgelegten Fahrtenbuch sowie den glaubhaften Erläuterungen der Beschwerdeführerin. Für darüber hinausgehende Ausgaben wurden keine Nachweise vorgelegt bzw. wurde auch nicht belegt, dass diese auf andere Tätigkeiten als die Vertriebstätigkeit der Beschwerdeführerin bei der ***Arbeitgeber*** bezogen wären.

2. Vermietung

Die Adressdaten zu den vermieteten Wohnungen ergeben sich aus den Beilagen zu den Einkommensteuererklärungen sowie aus den von der Beschwerdeführerin vorgelegten Detailunterlagen.

Die Angaben zum Arbeitszimmer gründen auf dem Vorbringen der Beschwerdeführerin und den vorgelegten Unterlagen zu den Ausgaben im Zusammenhang mit dem Arbeitszimmer.

Die Einnahmen ergeben sich aus den von der Beschwerdeführerin erklärten Beträgen und sind nicht strittig. Hinsichtlich des Jahres 2015 hat die Beschwerdeführerin EUR 1.237,50 an Zahlungen aus der Exekution bei einem (früheren) Mieter erhalten. Diesen Betrag hat die Beschwerdeführerin in der Einkommensteuererklärung 2015 unter der Kennziffer („Sonstige Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“) angegeben. Im Einkommensteuerbescheid 2015 und in der Beschwerdevorentscheidung war dieser Betrag nicht in den Einnahmen enthalten, sodass dieser durch das Bundesfinanzgericht wieder ergänzt wird. Gleiches gilt für den Betrag von EUR 421,- aus einer Exekution im Jahr 2016.

Die Beträge der Absetzung für Abnutzung und der Instandhaltung sind nicht strittig.

Hinsichtlich der Instandsetzung sind die Basisbeträge grundsätzlich ebenfalls unstrittig. Abweichungen ergeben sich vor allem aus Anpassungen des Verteilungszeitraumes ab 2016.

- Einvernehmen besteht darüber, dass (im Zeitraum bis 2015) folgende Maßnahmen den Nutzwert der Wohnungen wesentlich erhöht haben:
 - der Austausch der Fenster in der Wohnung in der ***vermietete Wohnung 3***;
 - der Badezimmerumbau in der ***vermietete Wohnung 1*** in 2014.
- Bezüglich der Wohnung in der ***vermietete Wohnung 3*** wies die Beschwerdeführerin mit Stellungnahme vom 2. November 2025 darauf hin, dass die Rechnung des Fenstertausches zweigeteilt sei (Anzahlungsrechnung und Schlussrechnung). Diese Ausgaben seien in der Übersicht ab 2016 nicht enthalten. Mit dieser Begründung begehrte die Beschwerdeführerin eine Erhöhung der Ausgaben aus

Instandsetzung und Instandhaltung für 2016 auf EUR 349,78. Eine genaue Aufgliederung dieses Betrages wurde nicht vorgelegt. In der angepassten Berechnung des Bundesfinanzgerichtes sind aus dem Fenstertausch bereits zwei Beträge (EUR 1.666,- und EUR 630,64) berücksichtigt. Für die begehrte Anpassung besteht deshalb keine Grundlage. Für das Jahr 2018 wird darauf hingewiesen, dass die Verteilung der (nicht regelmäßig jährlich anfallenden) Instandhaltungsaufwendungen aus 2008 mit 2017 ausgelaufen ist.

- Zur Wohnung in der ***vermietete Wohnung 2*** wies die Beschwerdeführerin in ihrer Stellungnahme vom 2. November 2025 darauf hin, dass die Verteilung einer Position aus dem Jahr 2014 in der Übersicht 2016 nicht enthalten gewesen sei. Sie begehrte deshalb die Erhöhung der Ausgaben aus Instandsetzung auf EUR 1.034,51. Aus der Übersicht zu den Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen 2015 ist ersichtlich, dass dieser Posten im Jahr 2016 tatsächlich fehlte. Dieser wurde deshalb unter den verteilten Aufwendungen ab dem Jahr 2016 wieder berücksichtigt.
- Zur Wohnung in der ***vermietete Wohnung 1*** gab die Beschwerdeführerin in der Stellungnahme vom 2. November 2025 an, dass der Ansatz der Aufwendungen aus der Badezimmersanierung übersehen wurde und ersuchte um dessen Berücksichtigung. Die entsprechenden Ausgaben wurden berücksichtigt. Der zum 31. Dezember 2015 noch nicht verteilte Betrag wurde über die Restlaufzeit (auf den auf 15 Jahre verlängerten Zeitraum, somit über 13 Jahre) verteilt.

Dass die Beschwerdeführerin hinsichtlich Aufwendungen für nicht regelmäßig jährlich anfallende Instandhaltungsarbeiten die Verteilung beantragte, ergibt sich aus den vorgelegten Unterlagen und ist nicht strittig.

Die übrigen Werbungskosten basieren auf den von der Beschwerdeführerin vorgelegten Ausgabenübersichten und den übermittelten Belegen und sonstigen Nachweisen.

- Hinsichtlich der Kosten für Übersiedlungsfahrten (EUR 75,70) in 2015 brachte die Beschwerdeführerin vor, dass diese notwendig gewesen seien, da es ansonsten keine Mieteinnahmen für das Objekt ***vermietete Wohnung 5*** gebe. Nach der Ansicht des Bundesfinanzgerichtes sind diese Fahrten durch das Begründen eines neuen privaten Wohnsitzes veranlasst und nicht durch die Vermietung der Eigentumswohnung in der ***vermietete Wohnung 5***. Übersiedlungsfahrten zum neuen Wohnsitz wären auch angefallen, wenn die Wohnung in der ***vermietete Wohnung 5*** eine Mietwohnung gewesen wäre.
- Für die Kosten für Kommunikation und PC-Komponenten machte die Beschwerdeführerin einen beruflichen Anteil von 70% geltend. Für einzelne PC-Komponenten (zB Phablet samt Zubehör) gab die Beschwerdeführerin an, dass sie diese nicht privat nutze. Die belangte Behörde setzte den Privatanteil für Kommunikation und PC-Komponenten unterschiedlich (teils mit 50%, teils mit 40%, teils kein Privatanteil)

an. Aus den Unterlagen ergibt sich, dass die Beschwerdeführerin ursprünglich von einer 50%igen außerbetrieblichen (Vermietung) Veranlassung ihrer Kommunikationskosten ausgegangen ist. Erst im Rahmen der Beschwerde und des Vorlageantrages begehrte die Beschwerdeführerin eine 70%ige Berücksichtigung, da das Finanzamt einen Privatanteil von 30% ausgeschieden habe und die Beschwerdeführerin der Überzeugung des Finanzamtes folge. In der Stellungnahme vom 2. November 2025 gab die Beschwerdeführerin zu den Kommunikationskosten weiters an, dass Privatgespräche über Messenger-Dienste laufen würden und nur Telefonate mit „Fremden“ über den eigentlichen Handyvertrag geführt würden. Nach der Ansicht des Bundesfinanzgerichtes ist ein Privatanteil von 50% der Ausgaben für Kommunikation und PC-Komponenten im gegenständlichen Fall angemessen. Dies vor dem Hintergrund, dass im Rahmen einer Vermietung erfahrungsgemäß kein übermäßiger Bedarf an der Nutzung von Kommunikationsmittel und PC-Komponenten besteht. Darüber hinaus erscheint eine ausschließliche Nutzung des Handyvertrages für Telefonate im Zusammenhang mit den Vermietungen nicht überzeugend. Auch unter Einbeziehung, dass die Beschwerdeführerin über fünf vermietete Eigentumswohnungen verfügt und im verfahrensgegenständlichen Zeitraum auch Sanierungen und die Suche nach Mietern erfolgte, ist der außerbetriebliche (Vermietung) Nutzungsanteil mit 50% der angefallenen Ausgaben für Kommunikation und PC-Komponenten mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht unterdeckt.

- Für das Bundesfinanzgericht erscheint glaubhaft, dass die Beschwerdeführerin das in 2015 angeschaffte Videoschnittprogramm auch im Rahmen der Vermietung nutzt. Eine ausschließliche berufliche Nutzung erscheint aber auch hier nicht überzeugend und es wurde der davor erläuterte Privatanteil von 50% ausgeschieden.
- Gleiches gilt für die in 2016 als „Büromaterial“ bezeichneten Anschaffungen und die in 2017 angeschafften PC-Komponenten (zB Druckerpatronen und Festplatten). Auch hinsichtlich dieser erscheint ein 50%iger Privatanteil angemessen. Die in dem Posten Büromaterial enthaltenen Einrichtungsgegenstände (zB Buchstütze) sind dem Arbeitszimmer zuzurechnen.
- Für das im Jahr 2017 angeschaffte Smartphone samt Hülle brachte die Beschwerdeführerin vor, dass keine Privatnutzung bestehe, da sie über ein Zweithandy verfüge. Auch hinsichtlich der in 2017 angeschafften PC-Komponenten begehrte die Beschwerdeführerin die volle berufliche Anerkennung auf Grund von Zweit-PCs. Es erscheint nicht glaubhaft, dass die Beschwerdeführerin das Smartphone und die PC-Komponenten zu 100% für die Vermietung nutzt. Wie oben dargestellt, erfordert eine Vermietung erfahrungsgemäß nur einen überschaubaren Aufwand an Kommunikation und Nutzung von PC-Komponenten. Das Vorhandensein von Zweit-PCs wurde zudem erstmals vorgebracht. Eine ausschließliche Nutzung der genannten Gegenstände für die Vermietung erscheint dem Bundesfinanzgericht unglaubwürdig. Auch hinsichtlich

dieser Gegenstände wird ein 50%iger Privatanteil angesetzt, der nach der Einschätzung des Bundesfinanzgerichtes jedenfalls die anteilige Nutzung für die Vermietung abdeckt.

- Hinsichtlich der Ausgaben für den Aktenvernichter aus 2015 erscheint eine 100%ige Nutzung im Rahmen der Vermietungen glaubhaft.
- Die Ausgaben in den Jahren 2015 und 2016 für die Monitorhaltung, die Design Konsole, Batterien, Klebstoff, Abfallsammler, Sensorlicht, Spiralschlauch, Bohrmaschine, Hobel, Dichtband, Flexkleber, Leiter, Mietwagen (Leerräumung der ***vermietete Wohnung 5***), Bücherstütze und Idealisk wurden von der Beschwerdeführerin dem Arbeitszimmer zugeordnet. Eine Verwendung dieser Positionen in den vermieteten Eigentumswohnungen bzw. als „Einzelobjekte“ im Rahmen der Vermietungen, wie von der Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde vom 5. März 2019 vorgebracht, erscheint dem Bundesfinanzgericht nicht glaubhaft. Logischer erscheint, dass diese Ausgaben im Rahmen der Sanierung und Einrichtung ihres im Jahr 2015 bezogenen Hauses in ***Ort*** angefallen sind und dort für ihr Arbeitszimmer genutzt werden, wie von der Beschwerdeführerin auch in den Beilagen zu den Einkommensteuererklärungen dargestellt. Gleiches gilt auch für die geltend gemachten Ausgaben für „zum PC gehörendes Mobiliar“ wie Lampen, Schrankteil (ausschließlich für Ordner), Stuhlkissen, Untersetzer, Spinner und Schwingstuhl sowie „indirekte Kosten für die PC-Arbeiten (Wärme, Strom, Versicherung, Betriebskosten).“ Auch diese Ausgaben sind Teil der Ausgaben des Arbeitszimmers.
- Aus den vorgelegten Unterlagen ist ersichtlich, dass in den Jahren 2015 bis 2018 einzelne Rechnungen für „PC-Komponenten“ an den Ehemann der Beschwerdeführerin ausgestellt sind. Es ist glaubhaft, dass der Bezug der PC-Komponenten unter Nutzung der Mitgliedervorteile des Ehemannes erfolgte und die entsprechenden Kosten von der Beschwerdeführerin getragen wurden.
- Das für das Jahr 2018 geltend gemachte „Arbeitsessen“ für ein Brainstorming für Immobilieninvestitionen außerhalb Österreichs fällt auf den Geburtstag des Ehemannes der Beschwerdeführerin. Ebenso haben die geltend gemachten Ausgaben für Arbeitskleidung, Reinigung Arbeitskleidung, etc. keinen Bezug zur Vermietung. Die Würdigung der belangten Behörde, dass es sich bei diesen Posten jeweils um Kosten der privaten Lebensführung handelt, ist nicht zu beanstanden.

Die Ausgaben aus der freiwilligen Weiterversicherung in der gesetzlichen Sozialversicherung von EUR 908,93 ergeben sich aus der Einkommensteuererklärung der Beschwerdeführerin und sind unstrittig.

4. Rechtliche Beurteilung

4.1. Zu Spruchpunkt I. (Abänderung)

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

1. Unselbständige Tätigkeit

Wie im Sachverhalt ausgeführt, war die Beschwerdeführerin im verfahrensgegenständlichen Zeitraum bei der ***Arbeitgeber*** als Vertreterin beschäftigt. Nach § 1 Z. 9 der Verordnung des Bundesministers für Finanzen über die Aufstellung von Durchschnittssätzen für Werbungskosten betragen die Werbungskosten für Vertreter auf die Dauer des aufrechten Dienstverhältnisses 5% der Bemessungsgrundlage, höchstens EUR 2.190,- jährlich.

Aus der Tätigkeit können zusätzlich zum Pauschbetrag keine anderen Werbungskosten geltend gemacht werden (VwGH 27.8.08, 2006/15/0117). Es können allerdings Werbungskosten, die in keinem unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Tätigkeit stehen, berücksichtigt werden (Jakom/Ebner EStG, 2025, § 16 Rz 74).

Anders als von der belangten Behörde angenommen, stellen die Kosten für Bewerbungsgespräche keine nichtabzugsfähigen Ausgaben nach § 20 EStG dar. (Auch erfolglose) Bewerbungsaufwendungen (zB Reisekosten) sind als vorweggenommene Werbungskosten abzugsfähig, wenn die ernsthafte Absicht zur Einkünfteerzielung klar erwiesen ist (UFS 3.6.09, RV/1210-W/09; UFS 10.1.13, RV/1364-W/12).

Die von der Beschwerdeführerin für die Bewerbungsgespräche geltend gemachten Aufwendungen stehen in keinem unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Vertreter Tätigkeit bei der ***Arbeitgeber*** und waren deshalb zusätzlich zum Vertreterpauschale anzuerkennen. Demgegenüber sind jene Aufwendungen der Beschwerdeführerin, die mit ihrer Vertreter Tätigkeit bei der ***Arbeitgeber*** in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehen (Fachliteratur, Koffer) von der Vertreterpauschale abgedeckt.

Die für Tagungen geltend gemachten Ausgaben waren nicht anzuerkennen. Von der Beschwerdeführerin wurde zu den Tagungen angegeben, dass diese der persönlichkeitsbildenden Fortbildung dienten. Persönlichkeitsbildende Fortbildungen, auch wenn diese auch für den Dienst von Nutzen sind, gehören zu den nichtabzugsfähigen Ausgaben, da keine einwandfreie Trennung zu der privaten Lebensführung erfolgen kann. Der Gesamtbetrag dieser Aufwendungen gehört deshalb zu den nichtabzugsfähigen Ausgaben (UFS vom 2.7.2007, RV/0191-G/06).

2. Vermietung

a. Arbeitszimmer

Strittig im Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung sind vor allem die Ausgaben für das Arbeitszimmer der Beschwerdeführerin.

Nach § 20 Abs. 1 Z. 2 lit. d EStG 1988 idF BGBl. I Nr. 118/2015 dürfen bei den einzelnen Einkünften Aufwendungen oder Ausgaben für ein im Wohnungsverband gelegenes Arbeitszimmer und dessen Einrichtung sowie für Einrichtungsgegenstände der Wohnung nicht abgezogen werden. Bildet ein im Wohnungsverband gelegenes Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Tätigkeit des Steuerpflichtigen, sind die darauf entfallenden Aufwendungen und Ausgaben einschließlich der Kosten seiner Einrichtung abzugsfähig.

Die Ausnahme vom allgemeinen Abzugsverbot der lit. d stellt nur auf betriebliche (§§ 21-23 EStG) bzw. berufliche (§ 25 EStG, § 29 Z 4 EStG) Tätigkeiten, nicht aber auf die Vermögensverwaltung, zB die Nutzung eines häuslichen Arbeitszimmers im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, ab. Das gilt auch dann, wenn sich die Nutzung eines Arbeitszimmers im Einzelfall als für die Betätigung im Rahmen der Vermietung notwendig erweisen sollte (VwGH 24.4.02, 98/13/0193; UFS 12.5.09, RV/3179-W/02).

Die Ausgaben der Beschwerdeführerin für ihr Arbeitszimmer sind deshalb im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung nicht abzugsfähig.

Dem Vorbringen der Beschwerdeführerin, dass die Ausgaben aus dem Arbeitszimmer seit 2001 anerkannt worden sein und eine Änderung der steuerlichen Behandlung durch die belangte Behörde gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstoßen würde ist zu entgegnen, dass die Gesetzesbindung des Behördenhandelns Vorrang vor anderen, allgemeinen Rechtsgrundsätzen, wie etwa Treu und Glauben hat. Kommt die Abgabenbehörde zu dem Schluss, dass eine Vorgangsweise, egal wie lange sie gepflogen wurde, nicht den gesetzlichen Anforderungen entspricht, so steht es ihr nicht frei, weiterhin contra legem zu verfahren. Sie ist vielmehr verpflichtet, von der als unrichtig erkannten Vorgangsweise unverzüglich abzugehen (BFG 15.10.2019, RV/1100480/2016).

b. Instandsetzungsaufwendungen

Nach § 28 Abs. 2 EStG 1988 idF BGBl. I Nr. 112/2012 sind Aufwendungen für nicht regelmäßig jährlich anfallende Instandhaltungsarbeiten über Antrag gleichmäßig auf zehn Jahre zu verteilen. Bei Gebäuden, die Wohnzwecken dienen, sind Instandsetzungsaufwendungen gleichmäßig auf zehn Jahre verteilt abzusetzen.

Instandsetzungsaufwendungen sind jene Aufwendungen, die nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten gehören und allein oder zusammen mit Herstellungsaufwand den Nutzungswert des Gebäudes wesentlich erhöhen oder seine Nutzungsdauer wesentlich verlängern.

Mit BGBl. I Nr. 118/2015 wurde der zehnjährige Verteilungszeitraum auf fünfzehn Jahre verlängert. Diese Änderung ist nach § 124b Z. 291 EStG 1988 erstmals auf Ausgaben für Instandsetzungen und Instandhaltungen anzuwenden, die im Kalenderjahr 2016 abgeflossen sind. Für davor erfolgte Ausgaben für Instandsetzungen bei Wohngebäuden verlängert sich hinsichtlich der Beträge, die ab der Veranlagung 2016 zu berücksichtigen sind, der ursprüngliche Verteilungszeitraum von zehn auf fünfzehn Jahre.

Wie im Sachverhalt festgestellt, sind unter den bis 2015 erfolgten Maßnahmen der Austausch der Fenster in der Wohnung ***vermietete Wohnung 3*** sowie der Badezimmerumbau in der ***vermietete Wohnung 1*** als wesentlich nutzwertsteigernd einzustufen. Für diese Maßnahmen verlängert sich der ursprüngliche Verteilungszeitraum auf fünfzehn Jahre. Die in den Jahren 2016 bis 2018 angesetzten Verteilungen der Instandsetzungsaufwendungen waren entsprechend anzupassen.

c. Verteilung nicht regelmäßig jährlich anfallende Instandhaltungsarbeiten

Nach § 28 Abs. 2 EStG 1988 idF BGBl. I Nr. 112/2012 sind Aufwendungen für nicht regelmäßig jährlich anfallende Instandhaltungsarbeiten über Antrag gleichmäßig auf zehn Jahre zu verteilen.

Mit dem Steuerreformgesetz 2015/2016 (BGBl. I Nr. 118/2015) wurde der Verteilungszeitraum auf fünfzehn Jahre verlängert. Nach § 124b Z. 291 EStG 1988 ist § 28 Abs. 2 EStG 1988 idF BGBl. I Nr. 118/2015 erstmalig auf Ausgaben für Instandsetzungen und Instandhaltungen anzuwenden, die im Kalenderjahr 2016 abgeflossen sind.

Für eine davor begonnen Verteilung nicht regelmäßig jährlich anfallende Instandhaltungsarbeiten ist eine Verlängerung der Verteilungsfrist in § 124b Z. 291 EStG 1988 nicht vorgesehen. Hinsichtlich der nicht regelmäßig jährlich anfallenden Instandhaltungsarbeiten aus den Jahren ab 2016, für die die Beschwerdeführerin eine Verteilung beantragt hatte, waren die abgesetzten Beträge über fünfzehn Jahre zu verteilen.

d. Privatanteil

Sofern eine genaue Abgrenzung gegenüber dem privaten Teil nicht möglich ist, hat sie im Schätzungsweg zu erfolgen (vgl. VwGH 29.06.1995, 93/15/0104).

Wie im Sachverhalt ausgeführt, beträgt der Privatanteil an den Kommunikationskosten und an den Kosten für PC-Komponenten (inkl. Druckerpatronen) auf Basis der Schätzung des Bundesfinanzgerichtes 50%.

e. Zusammenfassung der Einkünfte aus Vermietung

Die Einkünfte der Beschwerdeführerin aus der Vermietung ihrer Wohnungen stellen sich in den Jahren 2015 bis 2018 wie folgt dar:

	vermietete Wohnung 1	***vermietete Wohnung 2***	***vermietete Wohnung 3***	***vermietete Wohnung 4***	***vermietete Wohnung 5***	
2015						Summe
Einnahmen	3.218,83	3.372,81	5.689,68	7.390,13	6.070,63	25.742,08
Instandsetzung	-1.232,07	-800,54	-454,75	-783,21	-594,62	-3.865,19
Absetzung für Abnutzung	-553,15	-529,26	-578,70	-916,91	-1.428,19	-4.006,21
Instandhaltung	-201,11	-903,81	-12,29	-59,44	-559,93	-1.736,58
übrige Werbungskosten	-387,29	-387,29	-387,29	-387,29	-387,29	-1.936,45
	845,21	751,91	4.256,65	5.243,28	3.100,60	14.197,66
2016						Summe
Einnahmen	3.571,10	0,00	5.333,52	6.907,44	9.606,00	25.418,06
Instandsetzung	-782,11	-1.034,51	-242,48	-1.014,41	-363,24	-3.436,75
Absetzung für Abnutzung	-489,79	-470,01	-511,20	-821,36	-1.225,76	-3.518,12
Instandhaltung	-3,15	-1.526,63	0,00	0,00	-4,17	-1.533,95
übrige Werbungskosten	-423,16	-423,16	-423,16	-423,16	-423,16	-2.115,81
	1.872,89	-3.454,31	4.156,68	4.648,51	7.589,67	14.813,43
2017						Summe
Einnahmen	3.398,60	1.501,44	5.681,68	6.534,55	9.296,40	26.412,67
Instandsetzung	-782,11	-1.719,18	-242,48	-1.014,41	-363,24	-4.121,42
Absetzung für Abnutzung	-489,78	-470,01	-511,20	-821,36	-1.225,76	-3.518,11
Instandhaltung	-78,31	-1.387,98	-2,94	0,00	-61,89	-1.531,12
übrige Werbungskosten	-398,35	-398,35	-398,35	-398,35	-398,35	-1.991,77
	1.650,05	-2.474,09	4.526,71	4.300,43	7.247,16	15.250,25
2018						Summe
Einnahmen	3.332,61	3.935,95	5.839,99	6.516,96	9.831,28	29.456,79
Instandsetzung	-782,11	-1.734,30	-133,42	-1.116,85	-816,68	-4.583,36
Absetzung für Abnutzung	-489,78	-470,01	-511,20	-821,36	-1.225,76	-3.518,11
Instandhaltung	0,00	-250,73	-448,02	0,00	-636,92	-1.335,67
übrige Werbungskosten	-249,93	-249,93	-249,93	-249,93	-249,93	-1.249,66
	1.810,79	1.230,98	4.497,42	4.328,82	6.901,99	18.770,00

3. Sonderausgaben

Die Beschwerdeführerin hatte für den Zeitraum April bis Oktober 2015 Ausgaben in Höhe von EUR 908,93 aus der freiwilligen Weiterversicherung in der gesetzlichen Sozialversicherung. Diese wurden im Einkommensteuerbescheid 2015 als Werbungskosten behandelt.

Nach § 18 Abs. 1 EStG sind die Ausgaben aus der freiwilligen Weiterversicherung in der gesetzlichen Sozialversicherung als Sonderausgaben ohne Höchstbetrag anzusetzen.

1.1. 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.

Im vorliegenden Beschwerdefall wurden keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen grundsätzliche Bedeutung zukäme. Das Bundesfinanzgericht orientierte sich bei den zu lösenden Rechtsfragen an der einheitlichen höchstgerichtlichen Judikatur, darüber hinaus hing die Entscheidung im Wesentlichen von den Umständen des Einzelfalles sowie auf der Ebene der Beweiswürdigung zu beantwortenden Sachfragen ab. Die Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist daher nicht zulässig.

Wien, am 15. Jänner 2026