

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Senatsvorsitzende Mag. Aloisia Bergauer, die Richterin Mag. Andrea Ebner sowie die fachkundigen Laienrichter Mag. Markus Fischer, BA und Mag. Johannes Denk in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch Amaron Steuerberatung GmbH, Am Heumarkt 7/7/91, 1030 Wien, über die Beschwerde vom 22. Jänner 2021 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 20. Jänner 2021 betreffend Einkommensteuer 2019, Steuernummer: ***BF1StNr1***, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 10. Dezember 2025 in Anwesenheit der Schriftführerin Petra Rauherz zu Recht erkannt:

I. Der 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. Verfahrensgang

Der Beschwerdeführer reichte die Einkommensteuererklärung für das Jahr 2019 am 16. November 2020 beim Finanzamt ein und erklärte neben Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit Einkünfte aus Gewerbebetrieb in Höhe von 12.572,11 Euro.

Das Finanzamt setzte die Einkommensteuer 2019 mit Bescheid vom 20. Jänner 2021 in Höhe von 1.819,00 Euro fest und stufte dabei die erklärten Einkünfte aus Gewerbebetrieb in Höhe von 12.572,11 als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 14.450,69 Euro ein (Differenz 1.878,58 Euro, Gewinnfreibetrag in Höhe von 13%). Begründend wurde folgendes ausgeführt:

„Aufgrund einer Kontrollmitteilung bei Erstellen eines Ergänzungsgutachtens für die COFAG durch den Gutachter der Finanzbehörde wurde die Erkenntnis erlangt, dass aus der

gegenständlichen Vermietungstätigkeit Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 28 EStG resultieren.

Die Tätigkeit übersteigt nicht den Umfang einer bloßen Nutzungsüberlassung.

Es werden keine besonderen (Dienst) - Leistungen zusätzlich angeboten und separat verrechnet.

Folglich waren die erklärten Einkünfte entsprechend der Einkunftsart nach § 28 EStG 1988 zuzuordnen.“

Mit Schreiben vom 22. Jänner 2021 erhob die steuerliche Vertretung des Beschwerdeführers fristgerecht Beschwerde gegen den Einkommensteuerbescheid 2019 und beantragte die Einkünfte aus der gewerblichen Vermietung ab der Veranlagung für 2019 unter den Einkünften aus Gewerbebetrieb nach § 23 EStG einzuordnen und den 13 %igen Gewinnfreibetrag zu berücksichtigen. Begründend wurde folgendes ausgeführt:

„Sachverhalt

Der Beschwerdeführer mietete im Jahr 2019 und 2020 bis zu drei Wohnungen mit insgesamt bis zu 14 Betten an und vermietet diese voll eingerichteten Wohnungen (inkl. Esszimmer, Schlafzimmer inkl. Bettwäsche, Küche inkl. Geschirr & Besteck, Badezimmer inkl. Handtücher, Gardarobe, etc.) ausschließlich zu touristischen Zwecken über Webportale (booking.com) für kurzfristige Aufenthalte. Die angemieteten Wohnungen werden ausschließlich betrieblich verwendet, eine private Nutzung findet zu keinem Zeitpunkt statt. Ein Frühstück wird nicht angeboten. Die Einkünfte, die durch die kurzfristige touristische Vermietung erzielt werden, stellen für den Beschwerdeführer die Haupteinnahmequelle dar. Als Nebenleistungen bietet der Beschwerdeführer folgendes an:

- *Endreinigung*
- *Betten frisch beziehen*
- *Wäsche waschen*
- *Ansprechperson für die Gäste für praktische Tipps (in der Regel Empfehlungen für Sehenswürdigkeiten in Wien auch außerhalb des Reiseführers, Empfehlungen für Lokale, Fahrplan für ÖBB und Wiener Linien)*
- *Betreuer bei Gebrechen (Internet, TV, Heizungsausfall, etc.)*

Die Nebenleistungen sind bereits im jeweilig vereinbarten Mietpreis einkalkuliert.

Im vorliegenden Fall werden die vom Beschwerdeführer angemieteten drei gleichartig genutzten Wohnungen mit 14 Betten, welche sich in einer einheitlichen Wohnanlage befinden, an Wien Touristen kurzfristig an laufend wechselnde Mieter (hotelmäßiges Angebot) über das Internet international angeboten. Der Beschwerdeführer trägt durch die Anmietung dieser drei Wohnungen ein erhebliches Unternehmerrisiko. Die Tätigkeit des Beschwerdeführers stellt seine Haupteinnahmequelle dar. Es liegt somit ein Beherbergungsbetrieb vor.

Die Art und Weise der Vermietung ist ohne unternehmerische Organisation nicht möglich. Es liegen somit eindeutig Einkünfte aus Gewerbebetrieb vor.

Eine ganzjährige (und nicht nur fallweise/gelegentliche) kurzfristige (von ein paar Tagen) Vermietung von drei Wohnungen mit 14 Betten mit den besprochenen Zusatzleistungen - wie sie beim Beschwerdeführer vorliegen - verursacht beim Beschwerdeführer einen wöchentlichen Zeitaufwand von rd. 40 Wochenstunden (inkl. Werbemaßnahmen, Verwaltung, Wäsche, etc.), was eindeutig zu einer betrieblichen Tätigkeit nach § 23 EStG führt. Aus diesem Grund sind die Einkünfte im Jahr 2019 beim Beschwerdeführer auch unter § 23 EStG und nicht § 28 EStG zuzuordnen. Ein Geschäftsbetrieb mit Angestellten und angemieteten Büro und Infrastruktur ist für Einzelunternehmer keine Voraussetzung, um § 23 EStG Einkünfte zu erzielen.“

Mit Beschwerdeverentscheidung gemäß § 262 BAO vom 2. August 2021 wies die belangte Behörde die Beschwerde als unbegründet ab und führte in der Begründung (Verf 67) zusammengefasst aus, dass es sich aufgrund der eingeholten Informationen beim Beschwerdeführer um ein im Sinne der Richtlinien zum Fixkostenzuschuss nicht begünstigtes Unternehmen (Vermögensverwaltung n. B.I.7 der FAQ) handeln würde. Der Beschwerdeführer habe im Veranlagungsjahr 2019 lediglich zwei Appartements ohne maßgebliche Nebenleistungen wie Verpflegung der Gäste und tägliche Wartung der Zimmer vermietet, was nicht als deutlich über die bloße Nutzungsüberlassung hinausgehend zu betrachten sei und somit zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung iSd § 28 EStG führe. Bei der geringen Anzahl der vermieteten Appartements sei es nicht entscheidend, dass die Wohnungen vorher angemietet und dann kurzfristig weitervermietet worden seien.

Mit Schreiben vom 20. August 2021 stellte die steuerliche Vertretung des Beschwerdeführers fristgerecht den Antrag auf Vorlage der Beschwerde zur Entscheidung an das Bundesfinanzgericht und führte ergänzend aus, dass die vom Beschwerdeführer erbrachten Zusatzleistungen sowie sein persönlicher Einsatz wesentlich dazu beigetragen hätten, dass er bereits im Jahr 2019, aber insbesondere im Sommer 2021, eine gute Buchungslage trotz Fernbleiben der Touristen verzeichnen habe können. Maßgeblich für die Gewerblichkeit müsse die Anzahl der Vermietungen pro Jahr und nicht (nur) die Anzahl der vermieteten Appartements sein. Allein der Umstand, dass der Beschwerdeführer durch das langfristige Anmieten der Appartements ein erhebliches Investitionsrisiko eingegangen sei, würde das Vorliegen von gewerblichen Einkünften begründen.

Die belangte Behörde legte die Beschwerde vom 22. Jänner 2021 am 27. August 2021 zur Entscheidung an das Bundesfinanzgericht vor und beantragte deren Abweisung als unbegründet.

In der am 10. Dezember 2025 abgehaltenen mündlichen Senatsverhandlung brachte der steuerliche Vertreter des Beschwerdeführers vor, dass der Beschwerdeführer kein eigenes Vermögen verwendet habe und daher eine gewerbliche Tätigkeit vorliege. Für den Beschwerdeführer habe die Vermietungstätigkeit eine Vollzeitbeschäftigung bedeutet und er habe daher auch das Unternehmerrisiko getragen. Der Vertreter der belangten Behörde

brachte dazu vor, dass nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes der Fremdmiteinsatz allein noch nicht für das Vorliegen einer gewerblichen Tätigkeit spreche. Das Unternehmerrisiko sei darin gelegen, dass der Beschwerdeführer die Miete vorfinanzieren habe müssen und die Einkünfte daraus noch nicht sicher gewesen seien.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Der Beschwerdeführer mietete im streitgegenständlichen Jahr 2019 zwei Wohnungen in Wien 1, ***1*** (2 Betten) und in Wien 2, ***2*** (4 Betten) an und vermietete diese kurzfristig an Touristen über Booking.com bzw. AirBnB. Aus diesen Vermietungen erzielte der Beschwerdeführer Einkünfte in Höhe von 14.450,69 Euro. Diese Vermietungstätigkeit endete mit Beginn der Corona-Epidemie im März 2020. Eine entsprechende Gewerbeberechtigung bestand erst seit dem 18. März 2021.

2. Beweiswürdigung

Der dargestellte Sachverhalt ergibt sich aus dem Inhalt des vorgelegten Verwaltungsaktes und den Schriftsätzen des steuerlichen Vertreters des Beschwerdeführers. Der dargestellte Sachverhalt ist erwiesen und unbestritten.

Streitgegenständlich ist, ob die Betätigung des Beschwerdeführers als Vermögensverwaltung oder als gewerbliche Tätigkeit einzustufen ist.

Nach § 167 Abs. 2 BAO hat die Abgabenbehörde und auch das Bundesfinanzgericht unter sorgfältiger Berücksichtigung der Ergebnisse des Abgabenverfahrens nach freier Überzeugung zu beurteilen, ob eine Tatsache als erwiesen anzunehmen ist oder nicht, wobei es genügt, hierbei von mehreren Möglichkeiten jene als erwiesen anzunehmen, die gegenüber allen anderen eine überragende Wahrscheinlichkeit oder gar die Gewissheit für sich hat und alle anderen Möglichkeiten absolut oder mit Wahrscheinlichkeit ausschließt oder zumindest weniger wahrscheinlich erscheinen lässt (vgl. zB VwGH 18.12.1990, 87/14/0155).

Die belangte Behörde gelangte im angefochtenen Bescheid zur Überzeugung, dass die kurzfristige Vermietung eingerichteter Wohnungen erst ab einer größeren Anzahl als gewerbliche Tätigkeit einzustufen sei. Bei der im streitgegenständlichen Fall geringen Anzahl der vermieteten Appartements sei es nicht entscheidend, dass die Wohnungen vorher vom Beschwerdeführer angemietet und kann kurzfristig weitervermietet würden. Die vom Beschwerdeführer angebotenen Nebenleistungen sowie die kurzfristige Vermietung der Appartements würden zwar in Richtung Gewerblichkeit deuten, jedoch sei die Anzahl der

vermieteten Wohnungen noch zu gering. Es sei daher von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung auszugehen.

Diese Auffassung ist für das Bundesfinanzgericht nachvollziehbar und begründet. Streitgegenständlich ist ausschließlich das Jahr 2019. Unstrittig ist, dass der Beschwerdeführer im Jahr 2019 lediglich zwei Wohnungen in Wien 1, ***1*** (2 Betten) und in Wien 2, ***2*** (4 Betten) angemietet und diese kurzfristig an Touristen über Booking.com bzw. AirBnB weitervermietet hat. Nach Ansicht des Bundesfinanzgerichtes überschreitet das Tätigwerden des Beschwerdeführers im streitgegenständlichen Jahr 2019 nicht jenes Ausmaß, das üblicherweise mit der Vermögensverwaltung verbunden ist. Die kurzfristige Vermietung von lediglich zwei Wohnungen mit 2 bzw. 4 Betten, selbst wenn die vom Beschwerdeführer dargelegten Nebenleistungen (die Endreinigung, das Waschen der Wäsche, das Betreuen bei Gebrechen und praktische Tipps für die Gäste) bereitgestellt werden, sprechen aus steuerlicher Sicht noch nicht für das Vorliegen von Einkünften aus Gewerbebetrieb.

Nach dem Gesamtbild der Verhältnisse durfte das Bundesfinanzgericht daher in freier Beweiswürdigung von den obigen Sachverhaltsfeststellungen ausgehen.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Einkünfte aus Gewerbebetrieb sind nach § 23 Z 1 EStG 1988 unter anderem Einkünfte aus einer selbständigen, nachhaltigen Betätigung, die mit Gewinnabsicht unternommen wird und sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt, wenn die Betätigung weder als Ausübung der Land- und Forstwirtschaft noch als selbständiger Arbeit anzusehen ist.

Eine Betätigung wird als gewerblich angesehen, wenn sie den Rahmen der Vermögensverwaltung überschreitet. Das ist dann der Fall, wenn das Tätigwerden des Steuerpflichtigen nach Art und Umfang jenes Ausmaß überschreitet, das üblicherweise mit der Verwaltung eigenen Vermögens verbunden ist (vgl. VwGH 18.12.2001, 99/15/0155).

Im Beschwerdefall ist strittig, ob die Betätigung des Beschwerdeführers als Vermögensverwaltung oder als gewerbliche Betätigung anzusehen ist. Die Vermietung eines zu keinem Betriebsvermögen gehörenden Gebäudes (Gebäudeteil) ist grundsätzlich Vermögensverwaltung (vgl. VwGH 22.4.2004, 2000/15/0105). Maßgebliches Unterscheidungsmerkmal zwischen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und Einkünften aus Gewerbebetrieb ist, ob, in welcher Richtung und in welchem Ausmaß die Tätigkeit des Vermieters über die bloße Überlassung des Bestandgegenstandes hinausgeht, der „gewerbliche Unternehmercharakter“ in den Vordergrund tritt (vgl. VwGH 29.2.2012, 2008/13/0029). Die durch jede Art der Vermietung bedingte laufende Verwaltungsarbeit und die durch diese gleichfalls oft erforderliche Werbetätigkeit allein machen die Betätigung aber

noch zu keiner gewerblichen. Zur bloßen Vermietung müssen besondere, mit der Vermietung nicht im Regelfall oder stets verbundene Umstände hinzutreten, durch die eine über die bloße Nutzungsüberlassung hinausgehende weitere Tätigkeit des Vermieters bedingt wird (vgl. VwGH 24.6.2009, 2008/15/0060).

Die Beurteilung der Frage, ob ein Gewerbebetrieb vorliegt, hat grundsätzlich auf die Verhältnisse des streitgegenständlichen Jahres abzustellen. Eine spätere Änderung der Verhältnisse kann dazu führen, dass die bisherige Vermögensverwaltung zur gewerblichen Tätigkeit wird. Die Frage der Einkunftsart ist für jeden Besteuerungszeitraum selbständig zu entscheiden.

Im Lichte der Beweiswürdigung ergibt sich für das Bundesfinanzgericht, dass die vom Beschwerdeführer im streitgegenständlichen Jahr 2019 ausgeübte Tätigkeit von der belangten Behörde zu Recht nicht als gewerbliche Tätigkeit qualifiziert wurde.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

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.

Die Entscheidung des Bundesfinanzgerichtes steht im Einklang mit der dazu vom Verwaltungsgerichtshof ergangenen Judikatur. Darüber hinaus waren die in freier Beweiswürdigung vorgenommenen Feststellungen des maßgeblichen Sachverhaltes entscheidungswesentlich.

Die Voraussetzungen für eine Revisionszulassung nach Art 133 Abs. 4 B-VG liegen somit nicht vor.

Wien, am 16. Jänner 2026