

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht erkennt durch den Richter MMag. Alexander Beißer in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerden vom 28. Juni 2022 und vom 6. Oktober 2024 gegen die Bescheide des Finanzamtes Österreich vom 23. Mai 2022 und vom 9. September 2024 betreffend Einkommensteuer 2021 und Einkommensteuer 2022 Steuernummer ***BF1StNr1*** zu Recht:

I. Die angefochtenen Einkommensteuerbescheide 2021 und 2022 werden gemäß § 279 BAO abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der festgesetzten Abgaben sind den als Beilagen 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 in beiden Veranlagungszeiträumen die Höhe der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus der Liegenschaft ***Adresse vermietete Liegenschaft***.

In der Einkommensteuererklärung für 2021 vom 30. April 2022 erklärte der Beschwerdeführer Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von EUR 22.350,-. Der Einkommensteuerbescheid 2021 vom 23. Mai 2022 erging erklärungsgemäß. Mit Beschwerde vom 28. Juni 2022 beantragte der Beschwerdeführer die Berücksichtigung von Werbungskosten aus der Vermietung und Verpachtung in Höhe von EUR 35.095,39. Am 25. Oktober 2022 übermittelte der Beschwerdeführer eine adaptierte Einkommensteuererklärung und bezifferte in dieser seine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung mit EUR 9.026,47. In der Beschwerdeverentscheidung vom 30. März 2023 wurden die Einkünfte aus der Vermietung

und Verpachtung mit EUR 15.960,24 angesetzt. Die Abweichung zu den erklärten Einkünften ergibt sich im Wesentlichen aus nicht anerkannten Ausgaben für ein Arbeitszimmer sowie gekürzten Werbungskosten für Büromaterial und Fahrten zur vermieteten Liegenschaft. Mit Schriftsatz vom 30. April 2023 stellte der Beschwerdeführer den Antrag auf Entscheidung über seine Bescheidbeschwerde durch das Verwaltungsgericht.

In der am 6. März 2024 eingereichten Einkommensteuererklärung für das Jahr 2022 erklärte der Beschwerdeführer Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von EUR 1.487,40. Im Einkommensteuerbescheid vom 9. September 2024 berücksichtigte die belangte Behörde Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von EUR 7.771,33. Laut der Begründung des Bescheides wurden insbesondere die Ausgaben für das Arbeitszimmer sowie privat veranlasste Ausgaben nicht anerkannt. Weiters wurde bei einzelnen Positionen ein Privatanteil berücksichtigt. Kilometergeld wurde nur für eine monatliche Fahrt zum Mietobjekt anerkannt. Am 6. September 2024 erhob der Beschwerdeführer das Rechtsmittel der Beschwerde und wies darauf hin, dass sich die geltend gemachten Ausgaben für Instandhaltungen auf in Bau befindliche Objekte beziehen würden. Darüber hinaus beantragte der Beschwerdeführer den Abzug von EUR 2.499,- an Kilometergeldern. Die Beschwerde wurde mit Beschwerdeentscheidung vom 12. März 2025 als unbegründet abgewiesen, da die Vermietungsabsicht der in Bau befindlichen Objekte nicht nachgewiesen sei. Weiters sei das vorgelegte Fahrtenbuch als Nachweis der erklärten Kilometergelder nicht geeignet. Mit Schreiben vom 18. April 2025 beantragte der Beschwerdeführer die Vorlage seiner Beschwerde an das Bundesfinanzgericht.

Das Bundesfinanzgericht ersuchte mit Beschlüssen vom 12. Februar 2025, 11. April 2025, 29. Juli 2025 sowie 29. September 2025 um weitere Informationen und Unterlagen.

Mit Beschluss vom 27. Oktober 2025 legte das Bundesfinanzgericht den Parteien die Ergebnisse der Beweisaufnahme dar. Der Beschwerdeführer ersuchte daraufhin mit Schreiben vom 9. November 2025 die Verfahren betreffend die Veranlagungszeiträume 2021 und 2022 getrennt zu führen. Inhaltlich nahmen die Parteien zu den Ergebnissen der Beweisaufnahme nicht Stellung.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Der Beschwerdeführer ist österreichischer Staatsbürger und in Österreich steuerlich ansässig. In den Jahren 2021 und 2022 bezog der Beschwerdeführer Pensionszahlungen aus Österreich und aus Bosnien-Herzegowina. Die Pensionszahlungen aus Bosnien-Herzegowina beliefen sich im Jahr 2021 auf EUR 1.873,15 und im Jahr 2022 auf EUR 1.274,76.

Weiters hatte der Beschwerdeführer in den Jahren 2021 und 2022 Einkünfte aus der Vermietung der Liegenschaft ***Adresse vermietete Liegenschaft***.

Die Einnahmen des Beschwerdeführers aus dieser Vermietung beliefen sich im Jahr 2021 auf EUR 22.350,- und im Jahr 2022 auf EUR 24.509,77.

Die Ausgaben des Beschwerdeführers im Zusammenhang mit dieser Vermietung umfassen folgende Positionen:

Ausgaben	2021	2022
Gemeindeabgaben und Wassergebühren	-631,17	-286,55
Büromaterial	-539,93	-202,56
Telefon	-202,65	-108,25
KM-Geld	-352,80	-352,80

Der Beschwerdeführer errichtet auf seiner Liegenschaft in ***Ort vermietete Liegenschaft*** neue Objekte, die er zukünftig vermieten möchte. Zu diesen Objekten hat der Beschwerdeführer noch keine Mietverträge abgeschlossen.

Der Beschwerdeführer verfügt in seiner Wohnung über ein Arbeitszimmer, das er auch für Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Vermietung seiner Liegenschaft in ***Ort vermietete Liegenschaft*** nutzt.

Darüber hinaus hatte der Beschwerdeführer in 2021 Ausgaben iHv EUR 298,94 für Arztbesuche und Medikamente. Für das Jahr 2022 beliefen sich die entsprechenden Ausgaben auf EUR 180,67.

2. Beweiswürdigung

Der Sachverhalt ergibt sich vor allem aus dem Akteninhalt sowie den Unterlagen und Informationen, die seitens des Beschwerdeführers anlässlich der Vorhalte des Bundesfinanzgerichtes zur Verfügung gestellt wurden.

In der Grunddatenverwaltung des Bundesministeriums für Finanzen ist verzeichnet, dass der Beschwerdeführer österreichischer Staatsbürger ist. Seine steuerliche Ansässigkeit in Österreich ergibt sich aus seinem Wohnsitz in Österreich und seinen häufigen Anwesenheiten in der vermieteten Immobilie in ***Ort vermietete Liegenschaft*** (laut Beschwerdeführer fast täglich) und ist nicht strittig. Auch ergaben sich im Ermittlungsverfahren und aus den vorliegenden Unterlagen keine Indizien, die für eine steuerliche Ansässigkeit in einem anderen Staat sprechen würden.

Die Pensionseinkünfte aus Bosnien-Herzegowina für das Jahr 2021 basieren auf den vom Beschwerdeführer in seiner Beilage zur Einkommensteuererklärung 2021 vom 9. Mai 2022

angeführten Betrag und sind unstrittig. Hinsichtlich des Jahres 2022 legte der Beschwerdeführer einen Screenshot über die Überweisung der Pensionszahlung aus Bosnien-Herzegowina für Dezember 2022 vor. In diesem ist ein Betrag von EUR 106,23 angegeben. Das Bundesfinanzgericht hat daraus für 12 Monate einen Jahresbetrag von EUR 1.274,76 ermittelt und diesen dem Beschwerdeführer und der belangten Behörde mit Beschluss vom 27. Oktober 2025 mitgeteilt. Keine der beiden Parteien erhob gegen einen Ansatz dieses Betrages Widerspruch.

Die Höhe der Einnahmen aus der Vermietung der Liegenschaft in ***Ort vermietete Liegenschaft*** für die Jahre 2021 und 2022 entsprechen den Beträgen, die der Beschwerdeführer in seinen Einkommensteuererklärungen angegeben hat. Diese Beträge sind nicht strittig.

Der Beschwerdeführer machte im Zusammenhang mit der Vermietung der Liegenschaft ***Adresse vermietete Liegenschaft***, in den Jahren 2021 und 2022 folgende Aufwendungen und Ausgaben geltend:

Aufwendungen und Ausgaben	2021	2022
Absetzung für Abnutzung	0,00	3.337,00
sofort absetzbare Instandhaltung/Instandsetzung	0,00	9.643,32
Instandhaltung/Reparatur	0,00	16,92
Arbeitsmaterial	578,89	0,00
Betriebskosten, Energie	1.721,02	166,25
Gemeindeabgaben	256,56	453,23
Wassergebühren	457,89	200,34
Arbeitszimmer	908,85	454,57
Büromaterial	1.799,77	17,00
Telefon	675,49	360,82
KM-Geld PKW (2x pro Woche)	3.057,60	0,00
KFZ Kosten	302,44	2.674,95
Fahrtkosten Taxi, Öffis	1.445,12	25,09
Versicherungen	43,25	2.409,37
Bewirtung	2,82	0,00
Bankspesen	68,45	1.280,71
Porto	48,55	1.720,17
Spenden	10,00	0,00
Zeitschriften	36,00	0,00
Sonstige Ausgaben	1.257,77	102,47
Arzt/Apotheke	298,94	0,00
Transport	0,00	160,16
Geringwertige Wirtschaftsgüter	354,12	0,00
Summe	12.744,64	23.022,37

Diese Beträge wurden der Beilage zur berichtigten Einkommensteuererklärung 2021 vom 9. Mai 2022 sowie der Einkommensteuererklärung 2022 und dem Kostendetail, das der

Beschwerdeführer anlässlich der Beantwortung eines Vorhaltes am 19. März 2024 an die belangte Behörde übermittelte, entnommen.

Zu den einzelnen Positionen ist folgendes anzumerken:

- **Absetzung für Abnutzung:** Zur Absetzung für Abnutzung, die der Beschwerdeführer nur im Jahr 2022 (mit EUR 3.337,-) ansetzte, legte der Beschwerdeführer keine Nachweise vor. Auf die Rückfragen durch das Bundesfinanzgericht führte der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 24. August 2025 aus, dass die Absetzung für Abnutzung seiner Meinung nach vom Steuerberater um fast 50% zu niedrig angenommen worden sei. Seiner Meinung nach habe die Halle einen Wert von mindestens EUR 1.000,- pro m², was im Endeffekt EUR 300.000,- ausmache. Die Absetzung für Abnutzung von 2,5% belaufe sich damit auf EUR 7.500,-. Auf nochmaliges Ersuchen des Bundesfinanzgericht (Beschluss vom 29. September 2025) zur Vorlage von Unterlagen zu den Anschaffungs-/Herstellungskosten führte der Beschwerdeführer aus, dass die Halle im Jahr 1993 gebaut worden sei und er sich nicht erinnern könne, ob noch Rechnungen vorhanden seien oder gefunden werden könnten (vgl. Schreiben des Beschwerdeführers vom 19. Oktober 2025). Laut den Angaben des Beschwerdeführers diene die Halle ursprünglich der Reparatur des Fuhrparks der ***Unternehmen***. Diese Firma dürfe seit etwa 2002 kein ***Unternehmen*** mehr betreiben, weshalb eine Vermietung der Halle deren einzig mögliche kommerzielle Verwendung sei. Belege oder sonstige Unterlagen zum Nachweis oder zur Glaubhaftmachung der Höhe der Herstellungs-/Anschaffungskosten der Halle legte der Beschwerdeführer nicht vor. Die angegebene Fläche der Halle von 300m² erscheint nach dem NÖ-Atlas plausibel und entspricht auch in etwa der Angabe der Baufläche im Grundbuchsauszug (338m²). Die Halle weist laut GoogleMaps auf westlicher Seite an der Außenwand Paneele aus Metall auf, was für eine Leichtbauweise sprechen könnte. Auf nördlicher Seite dagegen ist eine roh verputzte Außenwand ersichtlich, sodass es sich um ein Massivgebäude handeln dürfte. Laut Grundbuchsauszug hat der Beschwerdeführer die Liegenschaft ***Adresse vermietete Liegenschaft*** mit Vertrag vom 23. September 1992 erworben. Der Kaufvertrag war im Grundbuch elektronisch nicht abrufbar. Im Steuerakt 1993 des Beschwerdeführers, somit dem Jahr, in dem die Halle laut Angaben des Beschwerdeführers errichtet wurde, findet sich der Hinweis auf eine Gutschrift aus der Umsatzsteuer in Höhe von EUR 2.366,95. Auf Grund dieses (für die Errichtung einer Halle) geringen Betrages stellt sich vielmehr die Frage, ob es sich bei der Halle um ein Superädifikat des Mieters handelt, was aber nicht verifiziert werden kann, da der Beschwerdeführer trotz zweifacher Aufforderung durch das Bundesfinanzgericht den Mietvertrag nicht vorlegte. Insgesamt betrachtet ist es mangels Vorlage von Unterlagen durch den Beschwerdeführer nicht möglich zu beurteilen, ob bzw. in welcher Höhe Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Halle auf Seiten des Beschwerdeführers angefallen sind.

- Instandhaltung/Instandsetzung sowie Instandhaltung/Reparatur: Im Zusammenhang mit diesen Ausgaben (des Jahres 2022) erläuterte der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 10. Dezember 2024, dass sich die Arbeit weniger auf die Instandsetzung bestehender Objekte, sondern überwiegend auf die Errichtung neuer Objekte beziehe. Diese seien klassische Montagehallen, geeignet für Hobby und Einmannbetrieb, die vermietet würden, wenn sie fertiggestellt und behördlich genehmigt seien. Mieterträge habe er nicht, weil die neuen Objekte noch in der Bauphase seien. Die Vermietungsabsicht bestehe nur in seinem Kopf. Auf das weitere Ersuchen des Finanzamtes Österreich im Vorhalt vom 5. November 2024 um Bekanntgabe, welche konkreten Arbeiten beinahe täglich an dem 2022 vermieteten Mietobjekt in ***Ort vermietete Liegenschaft*** durchgeführt wurden, ging der Beschwerdeführer nicht ein. Auch im Vorlageantrag vom 18. April 2024 erläuterte der Beschwerdeführer nicht, welcher Anteil der Ausgaben für Instandhaltung/Reparatur auf das bereits vermietete Objekt bzw. die neu errichteten Objekte entfallen, obwohl aus der Beschwerdeentscheidung vom 12. März 2025 hervorgeht, dass diese Ausgaben unterschiedlich zu behandeln sind. Es wurde somit weder nachgewiesen noch glaubhaft gemacht, welche Ausgaben mit der bestehenden Vermietung in Verbindung stehen und welcher Anteil sich auf die neu zu errichtenden Objekte bezieht. Zum Detail der Kosten, das der Beschwerdeführer am 19. März 2024 an die belangte Behörde übermittelte, ist anzumerken, dass in diesem unter den Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung auch offenkundig privat veranlasste Ausgaben in Supermärkten, Restaurants, Möbelgeschäften, etc. enthalten sind. Weiters fanden sich unter den Kosten auch Zahlungen an Apotheken und einen Optiker über EUR 180,67 sowie Ausgaben für Büromaterial von EUR 658,20.
- Zum Arbeitsmaterial (EUR 578,89 im Jahr 2021) legte der Beschwerdeführer trotz Aufforderung durch das Bundesfinanzgericht mit Beschluss vom 11. April 2025 keine Nachweise vor.
- Die Ausgaben für Betriebskosten/Energie des Jahres 2021 (EUR 1.721,02) wurden trotz Aufforderung durch das Bundesfinanzgericht mit Beschluss vom 11. April 2025 nicht nachgewiesen. Für das Jahr 2022 beinhalten die Ausgaben für Betriebskosten/Energie von EUR 166,25 laut dem am 19. März 2024 vorgelegtem Detail Zahlungen an die EVN über EUR 81,29 sowie an die Wien Energie von EUR 84,96. Trotz zweifachen Ersuchens wurde vom Beschwerdeführer kein Mietvertrag vorgelegt, aus dem entnommen hätte werden können, ob der Beschwerdeführer als Vermieter die Kosten aus Energie zu tragen hat. Da es unüblich ist, dass der Vermieter die Energiekosten trägt, sind die geltend gemachten Ausgaben nicht glaubhaft.
- Gemeindeabgaben und Wassergebühren: An Gemeindeabgaben und an Wassergebühren machte der Beschwerdeführer in den Jahren 2021 und 2022 EUR 714,45 bzw. EUR 653,57 geltend. Für das Jahr 2021 wurde der Beschwerdeführer vom Bundesfinanzgericht mit Beschluss vom 11. April 2025 aufgefordert, die

Wassergebühren 2021 nachzuweisen. Der Beschwerdeführer hat den Nachweis nicht erbracht. Nach Rückfrage durch das Bundesfinanzgericht gab die Gemeinde ***Ort vermietete Liegenschaft*** die Zahlungen an Gemeindeabgaben und Wassergebühren für die Liegenschaft ***Adresse vermietete Liegenschaft*** mit EUR 631,17 für das Jahr 2021 und mit EUR 286,55 für das Jahr 2022 an.

- Arbeitszimmer: Der Beschwerdeführer machte für ein Arbeitszimmer anteilige Ausgaben in Höhe von EUR 908,85 (2021) bzw. EUR 454,57 (2022) geltend. Dass der Beschwerdeführer über ein Arbeitszimmer in seinem Wohnungsverband verfügt, dass er auch für Tätigkeiten im Rahmen seiner Vermietung der Liegenschaft in ***Ort vermietete Liegenschaft*** nutzt, erscheint glaubhaft.
- Büromaterial: An Ausgaben für Büromaterial machte der Beschwerdeführer im Jahr 2021 EUR 1.799,77 und im Jahr 2022 EUR 17,- geltend. Unter den Ausgaben für Instandhaltung/Instandsetzung finden sich im Jahr 2022 weitere EUR 658,20 an Ausgaben für Büromaterial (vgl. Detail der Kosten vom 19. März 2024). Die belangte Behörde berücksichtigte für das Jahr 2021 in der Beschwerdeentscheidung vom 30. März 2023 beim Büromaterial einen Privatanteil von 50%. Im Jahr 2022 setzte die belangte Behörde einen Privatanteil von 70% an (vgl. Einkommensteuerbescheid 2022 vom 9. September 2024). Gerade im Jahr 2021 erscheinen die Ausgaben für Büromaterial für eine (bereits bestehende) Vermietung einer einzelnen Liegenschaft als ungewöhnlich hoch. Mit Vorhalt vom 11. April 2025 ersuchte das Bundesfinanzgericht um Übermittlung von Nachweisen zu den Ausgaben für Büromaterial im Jahr 2021. Diesem Ersuchen ist der Beschwerdeführer nicht nachgekommen. Das Bundesfinanzgericht erachtet (in Übereinstimmung mit der Beurteilung der belangten Behörde im Jahr 2022) für beide Jahre jeweils 30% der geltend gemachten Ausgaben für Büromaterial als in Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung stehend.
- Telefon: An Ausgaben für Telefon setzte der Beschwerdeführer EUR 675,49 (2021) bzw. EUR 360,82 (2022) an. Der Beschwerdeführer legte trotz Aufforderung durch das Bundesfinanzgericht keine Nachweise zu seinen Telefonkosten vor. Insgesamt betrachtet erscheinen die Kosten grundsätzlich glaubhaft. Unrealistisch erscheint aber, dass aber 100% der Telefonkosten auf die Vermietung (einer einzelnen Liegenschaft) bezogen sein sollen. Die belangte Behörde berücksichtigte im Jahr 2021 einen Privatanteil von 50% und im Jahr 2022 einen Privatanteil von 70%. Auch nach der Ansicht des Bundesfinanzgerichtes decken 30% der geltend gemachten Ausgaben jedenfalls die Kosten für Telefonate im Zusammenhang mit der Vermietung ab.
- KM-Geld PKW, Kfz-Kosten und Fahrtkosten Taxi/öffentliche Verkehrsmittel: In diesem Zusammenhang machte der Beschwerdeführer Ausgaben von insgesamt EUR 4.805,16 im Jahr 2021 und EUR 2.700,04 im Jahr 2022 geltend. Nach der belangten Behörde (Beschwerdeentscheidung 2021 vom 30. März 2023 und Einkommensteuerbescheid 2022 vom 9. September 2024) sei bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung die regelmäßige wöchentliche Anwesenheit des Eigentümers nicht erforderlich. Die

belangte Behörde verwies in diesem Zusammenhang auch auf das Erkenntnis 2271/51 des VwGH vom 22. September 1976. In diesem Erkenntnis habe der Verwaltungsgerichtshof im Fall einer dem Beschwerdeführer allein gehörigen, nur an eine Firma vermieteten Liegenschaft die Notwendigkeit einer regelmäßigen monatlichen Anwesenheit des Hausbesitzers verneint. Der Natur der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung entsprechend müsse ein nur fallweises Aufsuchen des Mietobjektes ausreichend sein. Die belangte Behörde hat deshalb in beiden Veranlagungszeiträumen die Kilometergelder für eine monatliche Fahrt (somit 12 Fahrten im Jahr) zum Mietobjekt zum Zweck der Kontrolle anerkannt ($70\text{km} \times 12 = 840\text{km} \times 0,42 = \text{EUR } 352,80$). Die darüberhinausgehenden Kfz-Kosten und "Fahrtkosten Taxi, Öffis" seien nach der belangten Behörde nicht zusätzlich absetzbar. Der Beschwerdeführer brachte demgegenüber vor, dass er nicht „tagtäglich“ zum Mietobjekt fahre, um zu kontrollieren, sondern um zu arbeiten (wie Instandhaltungsarbeiten, Reparaturen, Vorbereitungen für Vermietung usw.). Das Kilometergeld für den PKW sei mit 2 Fahrten pro Woche sehr niedrig angesetzt. In Wirklichkeit sei er mindestens 3x pro Woche in ***Ort vermietete Liegenschaft***. Somit sei ein Kilometergeld in der Höhe von EUR 3.057,60 (für das Jahr 2021) als betriebliche Ausgabe anzuerkennen. Bezüglich der „Öffis“ gab der Beschwerdeführer an, dass er vom ***Wohnort Bf1*** zur Marxergasse mit öffentlichen Verkehrsmitteln fahre, und zwar mit der Jahreskarte (Klimaticket), welche steuerlich absetzbar sei. Das Bundesfinanzgericht folgt in diesem Punkt der nicht zu beanstandenden Würdigung durch das Finanzamt. Für die laufende Vermietung ist eine monatliche Fahrt zum Mietobjekt (Entfernung zum Wohnort des Beschwerdeführers 35 km) anzuerkennen. Für eine zusätzliche Berücksichtigung der Kfz-Kosten besteht kein Raum. Dies würde zu einer Doppelerfassung der Fahrtkosten führen. Hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsmittel und den Taxifahrten wurde ein Zusammenhang mit der Vermietung nicht nachgewiesen. Zum vorgelegten Fahrtenbuch ist anzumerken, dass in diesem zwar Fahrten nach ***Ort vermietete Liegenschaft*** dokumentiert sind, der Zweck dieser Fahrten (laufende Vermietung oder Errichtung weiterer Mietobjekte) aber nicht hervorgeht und aus diesem daher keine Informationen zu den Fahrten im Zusammenhang mit der bestehenden Vermietung entnommen werden können.

- Versicherungen: Unter dem Titel „Versicherungen“ machte der Beschwerdeführer in den Jahren 2021 und 2022 Ausgaben von EUR 43,25 bzw. EUR 2.409,37 geltend. Mit Schreiben vom 24. August 2025 teilte der Beschwerdeführer mit, dass für die Liegenschaft ***Adresse vermietete Liegenschaft***, keine Versicherung bestehe.
- Bewirtung: Unter Bewirtungskosten setzte der Beschwerdeführer im Jahr 2021 Ausgaben von EUR 2,82 an. Dass diese mit der (bereits bestehenden) Vermietung in Zusammenhang stehen, erscheint nicht glaubhaft.
- Bankspesen: Als Bankspesen setzte der Beschwerdeführer Ausgaben von EUR 68,45 (2021) bzw. EUR 1.280,71 (2022) an. Im Schreiben vom 24. August 2025 wies der

Beschwerdeführer darauf hin, dass natürlich ein Bankkonto bestehe, welches dem Finanzamt bekannt sei und auf das die Monatsmiete bezahlt werde. Die Bankspesen seien in der Jahreserklärung ausgewiesen. Gerade die Bankspesen des Jahres 2022 (EUR 1.280,71) erscheinen in Bezug auf eine einzelne Vermietung unrealistisch. Trotz Ersuchens durch das Bundesfinanzgericht mit Beschluss vom 29. Juli 2025 erläuterte der Beschwerdeführer die Bankspesen im Jahr 2022 und deren Zusammenhang mit seinen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nicht. Auch hinsichtlich der Bankspesen des Jahres 2021 ist nicht nachgewiesen, ob und in welchem Umfang diese mit der Vermietung (oder der privaten Lebensführung) in Verbindung stehen.

- Auch zu den Portokosten erläuterte der Beschwerdeführer den Zusammenhang mit der verfahrensgegenständlichen Vermietung nicht. Die Höhe der Beträge in beiden Jahren (EUR 48,55 in 2021 und EUR 1.720,17 in 2022) ist außergewöhnlich für eine (bereits bestehende) Vermietung. Ein wirtschaftlicher Zusammenhang der Portokosten mit der laufenden Vermietung ist deshalb nicht glaubhaft.
- Die Spenden von EUR 10,- ergeben sich auf der Beilage zur berichtigten Einkommensteuererklärung 2021. Um welchen Spendenempfänger es sich handelte bzw. welchen Zweck die Spende hatte, ist aus dieser Beilage nicht ersichtlich. Ein Zusammenhang zwischen Spenden mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung erscheint unwahrscheinlich. Sollte der Beschwerdeführer im Jahr 2021 steuerlich als Sonderausgaben abzugsfähige Spenden getätigt haben, wären die Informationen über diese Spenden zudem (grundsätzlich) von der Spendenorganisation an das Finanzamt zu übermitteln gewesen und wären beim Spender als Sonderausgabe erfasst.
- Unter der Position Zeitschriften machte der Beschwerdeführer im Jahr 2021 EUR 36,- geltend. Die belangte Behörde lies einen Abzug dieser Ausgaben nicht zu, da bei Ausgaben für Zeitschriften eine eindeutige Zuordnung zu Einkünften nicht möglich sei und daher eine private Veranlassung gegeben sei. Diese Würdigung ist nach der Ansicht des Bundesfinanzgerichtes nicht zu beanstanden.
- Die sonstigen Ausgaben im Jahr 2021 über EUR 1.257,77 wurden trotz Aufforderung durch das Bundesfinanzgericht mit Beschluss vom 11. April 2025 nicht nachgewiesen. Die sonstigen Ausgaben des Jahres 2022 (EUR 102,47) ergeben sich als rechnerische Differenz zwischen den geltend gemachten Gesamtausgaben und den Ausgaben laut vorgelegtem Kostendetail vom 19. März 2024.
- Arzt/Apotheke: Die Ausgaben für Ärzte und Apotheken ergeben sich für das Jahr 2021 aus der Beilage zur berichtigten Einkommensteuererklärung vom 25. Oktober 2022. Hinsichtlich des Jahres 2022 waren im Ausgabenblock für Instandhaltungen/Reparaturen laut Kostendetail vom 19. März 2024 Ausgaben für Apotheken und Optiker in Höhe von EUR 180,67 enthalten.
- Transport: Laut Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 24. August 2025 handelt es sich bei den Ausgaben von EUR 160,16 um Kosten für den Transport von Baumaschinen und Baumaterialien, die bei einer Versteigerung in Holland gekauft wurden. Wie diese

in Verbindung zur Vermietung in ***Ort vermietete Liegenschaft*** stehen, wurde vom Beschwerdeführer nicht erläutert. Es ist wohl davon auszugehen, dass diese mit der vom Beschwerdeführer erläuterten Errichtung weiterer Mietobjekte in Verbindung stehen. Ein Zusammenhang mit den Einkünften des Beschwerdeführers aus der laufenden Vermietung der Liegenschaft in ***Ort vermietete Liegenschaft*** ist nicht nachgewiesen.

- Geringwertige Wirtschaftsgüter: Die Ausgaben für geringwertige Wirtschaftsgüter im Jahr 2021 wurden trotz Aufforderung durch das Bundesfinanzgericht mit Beschluss vom 11. April 2025 nicht nachgewiesen.

Zu den anlässlich der Einreichung der Einkommensteuererklärungen und der Beantwortung der Ergänzungsersuchen der belangten Behörde sowie der Vorhalte des Bundesfinanzgerichtes vorgelegten Unterlagen und erstatteten Stellungnahmen des Beschwerdeführers ist folgendes anzumerken:

- Unter den geltend gemachten Ausgaben zur Vermietung fanden sich auch Ausgaben, die offensichtlich mit der privaten Lebensführung des Beschwerdeführers zusammenhängen bzw. die in keiner Verbindung zu den Vermietungseinkünften stehen.
- Weiters waren die geltend gemachten Ausgaben teilweise von ungewöhnlicher Höhe.
- Fragen des Bundesfinanzgerichtes wurden teilweise nicht, unzureichend oder nur allgemein beantwortet.
- Angeforderte Unterlagen und Nachweise wurden teilweise nicht vorgelegt.

Mangels ausreichender Mitwirkung des Beschwerdeführers konnte zu zahlreichen Aufwands- und Ausgabenpositionen (zB Absetzung für Abnutzung, Betriebskosten, Porto, Bankspesen, Sonstige Ausgaben) nicht festgestellt werden, ob diese in der geltend gemachten Höhe angefallen sind und in welchem Umfang diese mit der Vermietung oder der privaten Lebensführung des Beschwerdeführers in Verbindung stehen.

Im Rahmen der freien Beweiswürdigung wurde ausschließlich hinsichtlich der oben angeführten Ausgaben eine Verbindung mit der verfahrensgegenständlichen Vermietung festgestellt. Zu den Gemeindeabgaben und den Wassergebühren wurden die entsprechenden Ausgaben durch die Gemeinde ***Ort vermietete Liegenschaft*** belegt.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abänderung)

1. Pensionszahlungen aus Bosnien-Herzegowina

Nach Art. 17 des Doppelbesteuerungsabkommens Österreichs mit Bosnien-Herzegowina dürfen Ruhegehälter und ähnliche Vergütungen, die einer in einem Vertragsstaat ansässigen Person für frühere unselbständige Arbeit gezahlt werden, vorbehaltlich des Art. 18 Abs. 2, nur in diesem Staat besteuert werden.

Art. 18 Abs. 2 des Doppelbesteuerungsabkommens bezieht sich auf Ruhegehälter, die von einem Vertragsstaat oder einer seiner Gebietskörperschaften oder aus einem von diesem Staat oder der Gebietskörperschaft errichteten Sondervermögen an eine natürliche Person für die diesem Staat oder der Gebietskörperschaft geleisteten Dienste gezahlt werden. Diese dürfen nur in diesem Staat besteuert werden. Diese Ruhegehälter dürfen jedoch nur im anderen Vertragsstaat besteuert werden, wenn die natürliche Person in diesem Staat ansässig ist und ein Staatsangehöriger dieses Staates ist.

Aus den vorgenannten Bestimmungen ergibt sich, dass Pensionszahlungen aus Bosnien-Herzegowina an eine in Österreich ansässige Person, die österreichischer Staatsbürger ist, nur in Österreich besteuert werden dürfen (unabhängig davon, wer diese Ruhegehälter auszahlt oder für welche Tätigkeit diese geleistet werden).

Wie im Sachverhalt festgestellt, erhielt der Beschwerdeführer in den Jahren 2021 und 2022 Pensionszahlungen aus Bosnien-Herzegowina. Da der Beschwerdeführer in Österreich steuerlich ansässig und österreichischer Staatsbürger ist, sind seine Ruhegehälter aus Bosnien-Herzegowina in Österreich steuerpflichtig.

2. Einkünfte aus der Vermietung der Liegenschaft in ***Ort vermietete Liegenschaft***

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

Bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist dieser Begriff weit zu fassen, er nähert sich dem Begriff der Betriebsausgaben an (Jakom/Ehgartner EStG, 2025, § 28 Rz 57). Entscheidend ist der Veranlassungszusammenhang von Aufwendungen oder Ausgaben (VwGH 7.6.05, 2002/14/0011 mwN).

Als Werbungskosten geltend gemachte Aufwendungen sind über Verlangen der Abgabenbehörde nach Art und Umfang nachzuweisen bzw. wenigstens glaubhaft zu machen (vgl VwGH 17.12.1996, 92/14/0176). Selbst wenn Werbungskosten bereits von Amts wegen zu berücksichtigen sind, kann ein Abzug nicht erfolgen, wenn nicht erwiesen (bzw. glaubhaft gemacht) wird, dass bzw. in welcher Höhe Aufwendungen überhaupt anfallen (in diesem Sinne auch VwGH 26.7.2007, 2006/15/0111).

Zwar gilt im Abgabenverfahren nach § 115 BAO der Grundsatz der amtswegigen Sachverhaltsermittlung, auch wenn die Partei ihre Mitwirkungspflicht verletzt, zB einen Vorhalt

nicht beantwortet (VwGH 3.11.1986, 84/15/0197). Dieser Grundsatz wird durch eine mangelnde Mitwirkung der Partei insofern beeinflusst, als die Verpflichtung der Behörde/des Gerichtes, den Sachverhalt nach allen Richtungen über das von ihr als erwiesen anerkannte Maß hinaus zu prüfen in dem Ausmaß zurücktritt, in dem die Partei zur Mitwirkung an der Wahrheitsfindung ungeachtet ihrer Verpflichtung hierzu nicht bereit ist bzw. eine solche unterlässt (VwGH 3.11.1986, 84/15/0197; 30.5.2001, 99/13/0024; 27.11.2001, 97/14/0011; 22.4.2009, 2004/15/0144). Die Pflicht zur amtswegigen Ermittlung des entscheidungswesentlichen Sachverhaltes besteht innerhalb der Grenzen der Möglichkeiten der Behörde/des Gerichtes und des vom Verfahrenszweck her gebotenen und zumutbaren Aufwandes (VwGH 26.1.2004, 2000/17/0172; 21.2.2007, 2005/17/0088; 15.12.2009, 2006/13/0136) und findet jedenfalls dort ihre Grenze, wo nach Lage des Falles nur die Partei Angaben zum Sachverhalt machen kann (VwGH 25.10.1995, 94/15/0131; 15.12.2009, 2006/13/0136). Eine Verletzung der Mitwirkungspflicht darf die Behörde/das Gericht in ihrer Beweiswürdigung berücksichtigen (VwGH 19.2.1992, 91/14/0216).

Da der Beschwerdeführer seiner Mitwirkungspflicht (insbesondere zu den Positionen Absetzung für Abnutzung, Betriebskosten/Energie, Arbeitsmaterial, sonstige Ausgaben, Geringwertige Wirtschaftsgüter) nicht nachgekommen ist und es dem Bundesfinanzgericht nicht möglich ist, die Höhe dieser Ausgaben und deren Veranlassung durch die Vermietung zu verifizieren, ist deren Berücksichtigung als Werbungskosten ausgeschlossen.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass nach der Rechtsprechung des VwGH zu § 20 EStG (Abzugsverbot für Aufwendungen für den privaten Bedarf) Ausgaben, bei denen eine einwandfreie Trennbarkeit in einen beruflichen und einen privaten Teil nicht möglich ist, zur Gänze nicht abzugsfähig sind (vgl. zB VwGH 16. 12. 1986, 84/14/0110). Dies trifft im gegenständlichen Fall insbesondere auf die Ausgaben für Bankspesen und Porto zu.

Zu den im Rahmen der freien Beweiswürdigung festgestellten Ausgaben im Zusammenhang mit der Vermietung (Arbeitszimmer, Fahrtkosten, Errichtung weiterer Mietobjekte, Telefonkosten, Büromaterial) ist aus rechtlicher Sicht folgendes anzumerken:

- Arbeitszimmer: Nach § 20 Abs. 1 Z. 2 lit. d EStG 1988 dürfen Aufwendungen oder Ausgaben für ein im Wohnungsverband gelegenes Arbeitszimmer und dessen Einrichtung sowie für Einrichtungsgegenstände der Wohnung bei den einzelnen Einkünften 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) bzw. berufliche (§ 25, § 29 Z 4) Tätigkeiten, nicht aber auf die Vermögensverwaltung, zB die Nutzung eines häuslichen Arbeitszimmers iRd Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, ab.

Das gilt auch dann, wenn sich die Nutzung eines Arbeitszimmers im Einzelfall als für die Betätigung iRd Vermietung und Verpachtung notwendig erweist (VwGH 24.4.02, 98/13/0193; UFS 12.5.09, RV/3179-W/02; Atzmüller SWK 99, S 765). Die Ausgaben für ein Arbeitszimmer sind somit unter den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nicht abziehbar.

- **Fahrtkosten:** Fahrtkosten können beim Bezieher von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung grundsätzlich Werbungskosten sein (VwGH 8.6.82, 81/14/0182). Das fallweise Aufsuchen des Mietobjektes reicht aus. Die Fahrten müssen aber überwiegend oder ausschließlich im Interesse der Mieteinnahmenerzielung gelegen sein (VwGH 22.9.76, 2271/75 zu Fahrten vom Wohnort zum unbeweglichen Vermögen), sonst liegen nichtabzugsfähige Aufwendungen vor (VwGH 21.9.88, 85/13/0064). Wie im Sachverhalt ausgeführt, waren im Jahr 2021 zwölf Fahrten durch die Vermietung veranlasst. Die Entfernung (einfache Strecke) zwischen Wohnort und Mietobjekt beträgt 35 km. Somit ergibt sich eine Gesamtstrecke in den Jahren 2021 und 2022 von jeweils 840 km. Darauf entfällt ein Kilometergeld von jeweils EUR 352,80. Für eine zusätzliche Geltendmachung tatsächlicher KFZ-Kosten neben dem Kilometergeld besteht keine Grundlage.
- **Errichtung weiterer Mietobjekte:** Der Beschwerdeführer machte im Zusammenhang mit der Errichtung weiterer Mietobjekte auf der Liegenschaft ***Adresse vermietete Liegenschaft*** „sofort abgesetzte Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungskosten“ geltend. Weiters sollen laut Beschwerdeführer weitere Ausgaben im Zusammenhang mit der Errichtung dieser Objekte (zB Fahrtkosten) angefallen sein. Wie im Sachverhalt festgestellt, hat der Beschwerdeführer noch keine Mieterträge, da sich die neuen Objekte noch in der Bauphase befinden. Die Vermietungsabsicht besteht zudem nur im Kopf des Beschwerdeführers. Nach dem VwGH können Werbungskosten bereits steuerliche Berücksichtigung finden, bevor der Steuerpflichtige Einkünfte aus einer Vermietung erzielt. Für deren Berücksichtigung reichen allerdings weder bloße Absichtserklärungen des Steuerpflichtigen über eine künftige Vermietung aus, noch der Umstand, dass der Steuerpflichtige bloß die Möglichkeit zur Erzielung von Einkünften aus der Vermietung ins Auge fasste. Es muss vielmehr die Absicht der künftigen Vermietung in bindenden Vereinbarungen ihren Niederschlag gefunden haben oder es muss aus sonstigen, über die Absichtserklärung hinausgehenden Umständen mit ziemlicher Sicherheit feststehen, dass eine Vermietung erfolgen wird. Die ernsthafte Absicht zur Erzielung der Einnahmen (Einkünfte) muss als klar erwiesen anzunehmen sein (vgl. zB VwGH 25.6.1997, 94/15/0227). Da im gegenständlichen Fall die Vermietungsabsicht „nur im Kopf“ bestand, konnte die Absicht zur Erzielung der Einnahmen nicht als klar erwiesen angenommen werden. Die diesbezüglichen Ausgaben sind deshalb (noch) nicht als Werbungskosten aus der Vermietung und Verpachtung abzugsfähig. Darüber hinaus wäre auch zu beachten, dass die Ausgaben

für die Errichtung neuer Objekte voraussichtlich erst nach Inbetriebnahme im Wege der Absetzung für Abnutzung geltend gemacht werden können.

- Telefonkosten: Eine ausschließlich betriebliche/berufliche Nutzung eines im Büro befindlichen Telefons ist unwahrscheinlich. Es liegt daher am Steuerpflichtigen, durch Aufzeichnung aller Telefongespräche die ausschließlich betriebliche Nutzung nachzuweisen (VwGH 21.2.96, 93/14/0167). Liegen keine Aufzeichnungen vor, hat eine Ermittlung des betrieblichen/beruflichen Anteils im Schätzungsweg zu ermitteln (Jakom/Ebner/Marschner EStG, 2025, § 4 Rz 330). Wie im Sachverhalt festgestellt, decken 30% der geltend gemachten Ausgaben jedenfalls die Kosten für Telefonate im Zusammenhang mit der Vermietung ab. Es waren deshalb EUR 202,65 (2021) bzw. EUR 108,25 (2022) an Telefonkosten anzuerkennen.
- Hinsichtlich der Ausgaben für Büromaterial wurde festgestellt, dass diese zu 30% durch die Vermietung veranlasst sind. Diese sind deshalb für die Jahre 2021 und 2022 mit EUR 539,93 bzw. EUR 202,56 abzugsfähig.

Zusammengefasst ergeben sich somit folgende Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus der Liegenschaft ***Adresse vermietete Liegenschaft***:

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	2021	2022
Einnahmen	22.350,00	24.509,77
Werbungskosten		
Gemeindeabgaben und Wassergebühren	-631,17	-286,55
Büromaterial	-539,93	-202,56
Telefon	-202,65	-108,25
KM-Geld	-352,80	-352,80
Einkünfte	20.623,45	23.559,61

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.

Im vorliegenden Fall liegt keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor, da im Beschwerdefall kein Rechtsproblem strittig ist, sondern der als erwiesen anzunehmende Sachverhalt in freier Beweiswürdigung festgestellt wurde. Das Erkenntnis weicht zudem nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (siehe zitierte VwGH-Judikatur) ab. Eine (ordentliche) Revision ist daher nicht zulässig.

Wien, am 8. Jänner 2026