

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 28. Dezember 2021 gegen den Bescheid des ***FA*** vom 15. Dezember 2021 betreffend Einkommensteuer 2020, Steuernummer ***10***, zu Recht erkannt:

- I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.
- II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Die Beschwerdeführerin (im Folgenden abgekürzt Bf.) ist Eigentümerin eines Gebäudes, in dem sich zwei Wohnungen befinden (Wohnung Top 1 im Erdgeschoß sowie Wohnung Top 2 im Obergeschoß).

In ihrer Einkommensteuererklärung für 2020 machte die Bf. unter anderem positive Einkünfte aus der Vermietung der Wohnung Top 2 sowie einen Werbungskostenüberschuss in Höhe von 4.928,82 € für die Wohnung Top 1 geltend.

Mit Schriftsatz des Finanzamtes vom 17. November 2021 wurde die Bf. um Nachreichung einer Berechnung der fiktiven Anschaffungskosten, eines Anlageverzeichnisses sowie eines aktuellen Mietvertrages hinsichtlich der Wohnung Top 1 ersucht. Die Bf. wurde zudem um Mitteilung gebeten, ob im Jahr 2020 bereits Mieteinnahmen erzielt worden seien.

In ihrem Antwortschreiben vom 11. Dezember 2021 teilte die Bf. mit, die Wohnung Top 1 sei von ihrem Bruder bis zu dessen Tod im September 2020 unentgeltlich genutzt worden. Seit diesem Zeitpunkt werde die betreffende Wohnung als Einkunftsquelle verwendet. Erstmals seien im November 2021 Mieteinnahmen in Höhe von 600,00 € erzielt worden. Ein Mietvertrag sei nicht abgeschlossen worden.

Dem Antwortschreiben beigelegt wurde eine Berechnung der fiktiven Anschaffungskosten sowie ein Anlageverzeichnis. Nach Angaben der Bf. seien die diesen Unterlagen zugrundeliegenden Quadratmeterpreise dem Immobilienpreisspiegel für ***4*** entnommen worden. Ein Grundanteil von 40% sei in Abzug gebracht worden.

- Anlageverzeichnis

	Anschaffung	Wert	Nutzungsdauer	AfA-Betrag	Buchwert 31.12.2020
Wohnung Top 1 in ***3***	13.09.2020	500.880,00 €	1,50%	3.756,60 €	497,123,40 €
Einrichtung gebraucht		8.000,00 €	12,50%	500,00 €	7.500,00 €

- Berechnung der fiktiven Anschaffungskosten

	m ²	Preis/m ²	
Wohnung Top 1	131,1	3.500,00 €	458.850,00 €
Balkon	21,5	1.000,00 €	21.500,00 €
Stiegenhaus	9,7	1.750,00 €	16.975,00 €
Erdgeschoss	143,1	2.250,00 €	321.975,00 €
Keller (Tankraum)	15,5	1.000,00 €	15.500,00 €
			834.800,00 €
Abzüglich eines Grundanteils von 40%			-333.920,00 €
			500.880,00 €

In dem am 15. Dezember 2021 erlassenen Einkommensteuerbescheid 2020 wurde der im Rahmen der Vermietung der Wohnung Top 1 geltend gemachte Verlust nicht anerkannt. Begründend wurde ausgeführt, nach Rücksprache mit dem steuerlichen Vertreter der Bf. sei bekannt geworden, dass das Mietobjekt von einer bekannten Person, die sonst obdachlos geworden wäre, bewohnt werde, weshalb es auch keinen schriftlichen Mietvertrag gebe.

Verträge zwischen nahen Angehörigen bzw. an eine sonst nahestehende Person müssten derart gestaltet sein, dass diese auch zwischen Familienfremden unter den selben Bedingungen abgeschlossen worden wären. Da die Vermietung an die der Bf. bekannte Person zu einem unangemessenen niedrigen, nicht fremdüblichen Mietpreis erfolgt sei – für eine 131,10 m² große Wohnung habe die Monatsmiete lediglich 600,00 € betragen - könnten diese Vereinbarung und die daraus resultierenden Verluste nicht anerkannt werden.

In der fristgerecht eingebrachten Beschwerde wurde wiederum die Berücksichtigung des sich aus der Vermietung der Wohnung Top 1 ergebenden Werbungskostenüberschusses in Höhe von 4.928,82 € begehrt. Begründend wurde ausgeführt, das Mietobjekt hätte deshalb noch nicht endgültig vermietet werden können, weil sich noch kein ordentliches Bad in der Wohnung befunden hätte. Die betreffende Wohnung sei daher im November und Dezember 2021 übergangsweise einem befreundeten Paar kostengünstig zur Verfügung gestellt worden. 2022 solle ein neues Bad eingebaut werden. Ab dem Frühjahr 2022 sei eine Vermietung dieser Wohnung zu einem Preis von mindestens 1.000,00 € geplant, weshalb diese Vermietung jedenfalls eine Einkunftsquelle darstelle.

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 10. Jänner 2022 wurde die Beschwerde mit der Begründung abgewiesen, bei der beschwerdegegenständlichen Wohnungsvermietung handle es sich um eine sogenannte „kleine Vermietung“ iSd § 1 Abs. 2 Liebhabereiverordnung (abgekürzt: LVO). Die Annahme von Liebhaberei könne in einem solchen Fall nach Maßgabe des § 2 Abs. 4 LVO nur ausgeschlossen sein, wenn die Art der Bewirtschaftung oder der Tätigkeit in einem überschaubaren Zeitraum einen Gesamtgewinn oder Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erwarten lasse. Andernfalls sei das Vorliegen von Liebhaberei so lange anzunehmen, als die Art der Bewirtschaftung oder der Tätigkeit nicht im Sinne des vorstehenden Satzes geändert werde. Nicht ein tatsächlicher wirtschaftlicher Gesamterfolg, sondern die objektive Eignung der Tätigkeit zur Erwirtschaftung eines solchen, subsidiär das nach außen in Erscheinung tretende Streben des Tätigen nach einem solchen Erfolg, habe demnach als Tatbestandsvoraussetzung für das Vorliegen von Einkünften zu gelten.

Treten bei Betätigungen iSd § 1 Abs. 2 LVO Verluste auf, ohne dass ein Gesamtgewinn tatsächlich zu erwarten sei, sei das Vorliegen von Liebhaberei bis zu einer Änderung der Bewirtschaftung anzunehmen. Damit solle verhindert werden, dass bei typischer Lebensführung zuzurechnenden Betätigungen Verluste (Werbungskostenüberschüsse) in Kauf genommen würden und die Ertragslage erst bzw. nur dann verbessert werde, wenn die Beurteilung der Betätigung als Liebhaberei drohe (vgl. Rauscher/Grübler, Steuerliche Liebhaberei², Rz 217). Der für die Feststellung des Vorliegens einer Einkunftsquelle erforderliche Zeitraum setze somit eine im Wesentlichen gleichbleibende Tätigkeit voraus.

Als Änderung der Bewirtschaftung gelte nur eine grundlegende Änderung des wirtschaftlichen Engagements wie beispielsweise eine objektiv ertragsfähige Gestaltung der Betätigung. Eine Änderung der steuerlichen Beurteilung sei ab jenem Veranlagungszeitraum anzunehmen, ab dem die wesentliche Änderung der Bewirtschaftung durch nach außen erkennbare Maßnahmen des Steuerpflichtigen dokumentiert sei. Eine Änderung der Bewirtschaftung (oder der Tätigkeit) bewirke, dass die ursprüngliche Betätigung als beendet (abgeschlossene Betätigung) und die geänderte Betätigung als neu begonnen gelte. Die abgeschlossene Betätigung und die geänderte Betätigung seien jeweils für sich und unabhängig voneinander

auf Liebhaberei zu beurteilen. Die Änderung der Bewirtschaftung führe also nicht dazu, dass abgelaufene Zeiträume anhand der geänderten Verhältnisse neuerlich zu beurteilen seien (vgl. Rauscher/Grübler, Steuerliche Liebhaberei², Rz 199; Jakom/Laudacher EStG, 2011, § 2 Rz 262; Doralt/Renner, EStG¹⁴, § 2 Tz 483; Hofstätter - Reichel, Die Einkommensteuer - Kommentar, § 2 EStG 1988 Tz 14.2; Quantschnigg/Schuch, ESt-Hdb., § 2 Tz 35).

Im Beschwerdefall sei durch den Einbau eines neuen Badezimmers, der damit einhergehenden wesentlichen Verbesserung der Wohnung sowie der damit verbundenen erheblichen Mietzinserhöhung eine Änderung der Bewirtschaftung eingetreten. Ändere der Vermieter vor Erzielung eines Gesamtüberschusses der Einnahmen über die Werbungskosten die Art der Bewirtschaftung eines nach der bisherigen Bewirtschaftungsart objektiv nicht ertragsfähigen Mietobjektes, ziehe dieser Umstand die Beurteilung der „kleinen Vermietung“ als Liebhaberei von ihrem Beginn bis zur Änderung nach sich.

Im fristgerecht eingebrachten Vorlageantrag wurde unter Aufrechterhaltung des Beschwerdebegehrens nochmals betont, dass sich in der vom verstorbenen Bruder der Bf. bis September 2020 bewohnten Wohnung bereits ein Badezimmer befunden habe.

Nach Räumung der Wohnung im Jahr 2021 sei als Vorbereitung auf die geplante erstmalige Vermietung der Austausch bzw. die Neuinstallation des Badezimmers geplant gewesen. Aufgrund der Schwierigkeit, gute Professionisten zu bekommen, sei es jedoch leider wiederholt zu Verzögerungen gekommen. Die Neuinstallation des Bades werde voraussichtlich im Frühjahr 2022 erfolgen können. Danach solle die Wohnung vermietet werden, da sich diese sodann in einem Zustand befinde, in dem mit einer tatsächlichen Vermietung auch gerechnet werden könne.

Im November und Dezember 2021 habe die Bf. einem ihr bekannten Paar, das in Wohnungsnot, aber nicht obdachlos gewesen sei, übergangsweise die unfertige Wohnung zur Verfügung gestellt und dafür ein geringes, aber angemessenes Entgelt erhalten. Für die Bf. habe dieser Umstand den Vorteil einer Einnahmenerzielung gehabt, da ansonsten die unfertige Wohnung leer gestanden wäre und keine Einnahmen erzielt werden hätten können. Ein weiterer Vorteil wäre die Vermeidung eines Leerstandes gewesen, zumal ein solcher, insbesondere im Winter, schlecht für den Zustand des Hauses sei.

Die Bf. habe seit dem Tod ihres Bruders die Absicht gehabt, das Objekt gewinnbringend zu vermieten. Dass im Zuge der Vorbereitungshandlungen Werbungskostenüberschüsse anfallen würden, liege auf der Hand. Dementsprechend würden gemäß § 2 Abs. 4 letzter Satz LVO die maximal 3 Jahre vor Beginn der entgeltlichen Überlassung eines Objekts anfallenden Kosten für Vorbereitungshandlungen steuerlich anzuerkannt.

Für die Bf. sei die Ansicht des Finanzamtes, wonach die Miete für die unfertige Wohnung nicht fremdüblich und unangemessen niedrig sei, nicht nachvollziehbar. Die Bf. sei jedenfalls

zufrieden, dass sie bereits in der Umbauphase Einnahmen habe erzielen können, weshalb kein erkennbarer Grund für die Nichtanerkennung des Werbungskostenüberschusses vorliege. Da in der Beschwerdeentscheidung auf dieses Thema nicht mehr eingegangen werde, sei davon auszugehen, dass das Finanzamt diesbezüglich ihre Auffassung teile.

Zutreffend sei, dass der Einbau eines neuen Badezimmers eine Verbesserung der Wohnung darstelle. Auch sei die Annahme zulässig, dass durch die Verbesserung des Zustandes der Wohnung eine etwas höhere Miete erwirtschaftet werde.

Eine Änderung der Bewirtschaftung im Sinne der LVO könne jedoch nicht unterstellt werden, zumal der Austausch eines Bades aufgrund der Erfahrungen des täglichen Lebens schon grundsätzlich nicht als grundlegende Änderung des wirtschaftlichen Engagements qualifiziert werden könne.

Zudem verkenne das Finanzamt, dass sich die Wohnung noch immer in der Umbauphase vor der eigentlichen Vermietung befinde. Vor Vollendung des Umbaus des Bades könne - da das wirtschaftliche Engagement erst danach beginne - keine Änderung der Bewirtschaftung vorliegen.

Die im Streitjahr 2020 angefallenen Werbungskostenüberschüsse seien zudem wie jene des Jahres 2021 auch dann steuerlich zu berücksichtigen, wenn der für die Bf. nicht nachvollziehbare Ansicht des Finanzamtes gefolgt und somit von einer wesentlichen Änderung der Bewirtschaftung ausgegangen werde. Denn in Rz 95 der Lohnsteuerrichtlinien werde Folgendes ausgeführt: *„Wird die Wirtschaftsführung bereits im zweiten (Veranlagungs-)Jahr einer Betätigung wesentlich geändert, wirkt diese Änderung auf den Beginn der Tätigkeit zurück und führt daher zu keiner Teilung in zwei verschiedene Beurteilungsperioden (VwGH 18.10.2005, 2004/14/0116)“*.

Ein solcher Sachverhalt liege im Beschwerdefall vor, da der Austausch des Bades im Jahr 2022, also im zweiten Jahr nach dem Tod des Bruders der Bf. erfolgen werde. Eine Teilung in zwei Beurteilungsperioden sei somit nicht vorzunehmen.

Mit Schriftsatz des Finanzamtes vom 3. März 2022 wurde die Bf. ersucht, mitzuteilen, wann der Entschluss gefasst worden sei, die gegenständliche Wohnung zu vermieten.

Weiters wurde die Bf. um Vorlage folgender Belege gebeten:

- Nachweis der nach außen in Erscheinung getretenen, zu einer zielstrebigem Erzielung von Mieteinnahmen gesetzten Handlungen anhand geeigneter Unterlagen
- Erstellung einer vorläufigen Überschussermittlung für das Jahr 2021
- Berechnung des Ertragswertes des Mietobjektes, da dieser Wert Bemessungsgrundlage für die AfA sei

Im Antwortschreiben vom 26. April 2022 führte die Bf. aus, für sie sei nach dem Tod ihres Bruders klar gewesen, dass sie die Wohnung vermieten werde. Die Wohnung leer stehen zu lassen, stelle für sie eine Verschwendung von Ressourcen dar. Überdies sei eine leerstehende Wohnung sehr reparaturanfällig sowie zeitintensiv bezüglich der Überprüfung der Funktionalität.

Unterlagen, die belegen würden, dass sie sich um eine möglichst baldige Erzielung von Mieteinnahmen bemüht habe, könnten nicht vorgelegt werden. Es seien jedenfalls im Jahr 2021 Gespräche mit diversen Professionisten (benannt wurde ein Installationsbetrieb sowie ein Fliesenleger) geführt worden.

Eine endgültige Überschussrechnung sei bereits der Einkommensteuererklärung 2021 beigelegt worden.

Das Mietobjekt (Top 1 in ***3***) habe 162,3 m². Laut Immobilienpreisspiegel der ***5*** betrage der Mietpreis pro m² bei guten Wohnungen über 65 m² 11,50 €. Bei einem vereinfachten Ertragswertverfahren mittels Barwertes einer nachschüssigen Zeitrente, einer Restnutzungsdauer von 67 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 5% ergebe sich bei einer errechneten Monatsmiete von 1.866,45 € und einem Kostenfaktor von 5% ein Ertragswert von 409.359,81 €.

Für die Allgemeinflächen im Erdgeschoss und Keller mit insgesamt 156,6 m² ergebe sich bei einer Quadratmetermiete von 5,00 € eine errechnete Monatsmiete von 793,00 €. Bei einem Kostenfaktor von ebenfalls 5%, einer Restnutzungsdauer von 67 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 5% ergebe sich ein Ertragswert von 173.925,00 €.

Ob diese Monatsmieten tatsächlich erwirtschaftet werden könnten, würde sich zukünftig zeigen. Der in der Berechnung gewählte Ansatz entspreche den derzeitigen Mietpreisen.

Nach diesem vereinfachten Ertragswertermittlungsverfahren ergebe sich in Summe ein Liegenschaftswert (ohne Grund und Boden) von rund 580.000,00 €.

In der Steuererklärung 2020 seien fiktive Anschaffungskosten von 500.880,00 € zum Ansatz gebracht worden.

In seiner Stellungnahme im Vorlagebericht vom 28. April 2022 führte das Finanzamt aus, die steuerliche Berücksichtigung von Werbungskosten vor einer Einnahmenerzielung sei nur möglich, wenn die ernsthafte Absicht zur späteren Erzielung positiver Einkünfte aus Vermietung als klar erwiesen anzusehen sei. Eine bloß behauptete, nicht nach außen getretene Vermietungsabsicht sei nicht ausreichend. Vielmehr seien bindende Vereinbarungen oder sonstige, über Absichtserklärungen hinausgehende Umstände für eine Anerkennung des Werbungskostencharakters erforderlich. Dazu sei die nach außen in Erscheinung getretene Vorgangsweise des Abgabepflichtigen daraufhin zu untersuchen, ob sie auf eine zielstrebige

Erzielung von Einnahmen gerichtet sei. Entscheidend sei, ob eine unbefangene Person die herangezogenen Umstände als Vorbereitungsmaßnahmen für eine nachfolgende Vermietung ansehen würde. Die Frage, ob derartige Voraussetzungen vorlägen, sei eine gemäß § 167 Abs. 2 BAO auf der Ebene der Beweiswürdigung zu lösende Sachfrage (vgl. BFG 5.11.2020, RV/2101272/2017 mwN).

Die Bf. habe lediglich vorgebracht, dass mit Professionisten Gespräche über die Baderneuerung geführt worden seien, jedoch zumindest im streitgegenständlichen Zeitraum keinen nach außen in Erscheinung getretenen Nachweis über die Vermietungsabsicht erbracht, weshalb die Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt werde.

Eine Stellungnahme der Bf. zum Vorlagebericht erfolgte nicht.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Die Bf. ist Alleineigentümerin der bebauten Liegenschaft in EZ ***6***, GB ***7***, mit GSt-NR ***8***, im Ausmaß von 653 m². Mit dieser Liegenschaft ist das Wohnungseigentum an der Wohnung Top 1 im Erdgeschoß sowie das Wohnungseigentum an der Wohnung Top 2 im Obergeschoß (jeweils GSt-Adresse: ***9***) verbunden.

Während die Wohnung Top 2 bereits jahrelang vermietet wurde, wurde die beschwerdegegenständliche Wohnung Top 1 bis zum Tod des Bruders der Bf. am tt. September 2020 von diesem bewohnt. Der Bruder der Bf. hatte ein Fruchtgenussrecht (Wohnrecht) an der Wohnung Top 1.

Im Jahr 2021 wurde die Wohnung Top 1 geräumt. Da sich nach Angaben der Bf. in dieser Wohnung kein ordentlichen Bad befand, sollte dieses vor einer Vermietung erneuert werden.

Im November 2021 sowie Dezember 2021 wurde die noch nicht renovierte Wohnung Top 1 einem mit der Bf. befreundeten Paar um monatlich 600,00 € vermietet. Ein Mietvertrag wurde nicht abgeschlossen.

Zumindest bis einschließlich 26. April 2022 fand keine Badrenovierung statt.

Weder im Jahr 2022 noch im Jahr 2023 wurden Mieteinnahmen erzielt.

Die im Jahr 2024 geltend gemachten negativen Einkünfte aus der Vermietung der Wohnung Top 1 in Höhe von -8.570,57 € (Mieteinnahmen in Höhe von 5.750,00 € standen Werbungskosten im Ausmaß von 14.320,57 € gegenüber) wurden mit Einkommensteuerbescheid 2024 vom 7. April 2026 anerkannt.

2. Beweiswürdigung

Grundlage für diese Feststellungen sind die vom Finanzamt dem BFG übermittelten Akten sowie vom BFG getätigte Abfragen im Abgabeninformationssystem und im Grundbuch.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

In Streit steht die Zulässigkeit der steuerlichen Berücksichtigung von Werbungskosten vor der erstmaligen Erzielung von Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung (sog. vorweggenommene Werbungskosten).

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

Wie der Verwaltungsgerichtshof mehrfach zum Ausdruck gebracht hat (siehe dazu z.B. VwGH 7.6.2005, 2002/14/0011; 24.7.2007, 2006/14/0034) ergibt sich aus dem Werbungskostenbegriff, dass es entscheidend auf den Veranlassungszusammenhang von Aufwendungen und Ausgaben ankommt. Daher können Aufwendungen auf zur Einkünfteerzielung bestimmte Objekte auch dann als Werbungskosten berücksichtigt werden, wenn ihnen noch keine Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung gegenüberstehen (siehe dazu VwGH 24.7.2007, 2006/14/0034; 28.5.2015, 2012/15/0104; VwGH 30.6.2022, Ro 2021/15/0004).

Nicht ausreichend für eine Anerkennung von Aufwendungen als Werbungskosten ist eine vom Steuerpflichtigen bloß behauptete Vermietungsabsicht, wenn diese nicht nach außen hin eindeutig in Erscheinung getreten ist. Vielmehr ist Voraussetzung für die Berücksichtigung von Werbungskosten, wenn die ernsthafte Absicht zur späteren Erzielung positiver Einkünfte (auf Grund bindender Vereinbarungen oder sonstiger, über Absichtserklärungen hinausgehender Umstände) als klar erwiesen angesehen werden kann (vgl. VwGH 20.9.2001, 96/15/0231; 30.4.2003, 98/13/0127; 4.4.2003, 99/13/0173; 24.7.2007, 2006/14/0034; 30.6.2022, Ro 2021/15/0004).

Im Beschwerdefall konnte die Bf. der Aufforderung der Abgabenbehörde, anhand von Beweisen darzulegen, welche konkreten, auf eine zielstrebige Erzielung von Mieteinnahmen gerichteten, nach außen in Erscheinung getretenen Maßnahmen getroffen worden seien, nicht nachkommen. So wurden weder Vermietungsinserate geschaltet, noch ein Immobilienmakler beauftragt oder auf sonstige Weise Mietinteressenten gesucht. Auch wurde – zumindest bis Ende April 2022 - noch kein verbindlicher Auftrag zur Baderneuerung vergeben, sondern - zur Glaubhaftmachung von gesetzten Vorbereitungsmaßnahmen - auf im Jahr 2021 geführte

Gespräche mit Professionisten (einem namentlich benannten Installationsunternehmen und einem ebenfalls namentlich benannten Fliesenleger) verwiesen.

Nach Auffassung des BFG impliziert eine geplante Sanierung eines Bades nicht zwangsläufig eine Vermietungsabsicht. Das BFG kommt daher gemäß § 167 Abs. 2 BAO in freier Beweiswürdigung zum Ergebnis, dass zumindest im Streitjahr 2020 kein nach außen hin eindeutig in Erscheinung getretener Nachweis einer ernsthaften Vermietungsabsicht erbracht wurde.

Eine steuerliche Anerkennung der vor Einnahmenerzielung geltend gemachten Werbungskosten kommt daher nicht in Betracht.

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.

Ob im Beschwerdefall eine steuerliche Berücksichtigung von Werbungskosten zu erfolgen hatte, obwohl ihnen noch keine Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung gegenüberstanden, wurde auf Grundlage der im Erkenntnis zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes in freier Beweiswürdigung beurteilt. Derartige nur für den Einzelfall bedeutsamen Sachverhaltsfeststellungen sind einer (ordentlichen) Revision grundsätzlich nicht zugänglich.

Gesamthaft war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Feldkirch, am 29. Juni 2026