

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Mag.a Karin Peherstorfer P LL.M in der Beschwerdesache \*\*\*Bf1\*\*\*, Adresse Bf.in, vertreten durch Miteigentümer, \*\*\*Bf1-Adr\*\*\* über die Beschwerde vom 20.12.2023 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 19.12.2023 betreffend Feststellung der Einkünfte gemäß § 188 BAO aus Vermietung und Verpachtung für das Jahr 2022 zu Recht erkannt:

I.

Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden mit -1.998,06 € festgestellt.

Auf Miteigentümerin und Miteigentümer entfällt davon jeweils die Hälfte.

Dieses Erkenntnis wirkt gegen alle Beteiligten, denen im Spruch Einkünfte zugerechnet bzw. nicht zugerechnet werden (§ 191 Abs. 3 BAO). Mit der Zustellung dieses Erkenntnisses an die nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person oder einen Zustellungsbevollmächtigten nach § 9 Abs. 1 ZustG gilt die Zustellung an alle Beteiligten als vollzogen (§ 101 Abs. 3 und 4 BAO).

II.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) unzulässig.

## Entscheidungsgründe

### I. Verfahrensgang

Mit **Feststellungsbescheid gemäß § 188 BAO für das Jahr 2022** vom 19.12.2023 wurden die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von -940,58 € festgesetzt und wie folgt begründet:

Laut den Vorjahren sei für das gegenständliche Gebäude ein Privatanteil von 78 % angegeben

worden. Es werde darauf hingewiesen, dass der Privatanteil von 78 % auch auf sämtliche Gesamtkosten anzuwenden sei. Seitens der Amtspartei seien die Aufwendungen für geringwertige Wirtschaftsgüter in Höhe von 3.239,10 € um einen Privatanteil von 78 % gekürzt worden.

Mit **Schreiben vom 20.12.2023** wurde **Beschwerde** eingereicht und unter anderem wie folgt ausgeführt:

Der unter Wohnung 4, Ferienwohnung, enthaltene Poolroboter könne mit einem Privatanteil versehen werden.

Aber benützen würden den Pool zu 99 % die Feriengäste. Auch die unter „GWG Außenanlagen“ geltend gemachten Aufwendungen seien zu 100 % für die Feriengäste. Da würde es keine private Nutzung geben. Einen Pool, der nur ihren Gästen dienen würde und für sie nur mit 22 % abzugsfähig sein würde, fände man grundsätzlich nicht in Ordnung. Auch das Werkzeug liege in der Ferienwohnung.

Mit **Beschwerdevorentscheidung vom 30.1.2025** wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und unter anderem wie folgt begründet:

Gemäß § 20 Abs. 1 Z 2 lit. a EStG 1988 würden Wirtschaftsgüter des privaten Lebensbereiches einem Aufteilungs- und Abzugsverbot unterliegen. Entsprechend der allgemeinen Lebenserfahrung, nach Erfahrungswerten der Behörde und nach Aktenlage sei daher die private Nutzung der Poolanlage mit 78,21 % festgesetzt worden. Auch bei den in der Beschwerdebegründung angeführten Wirtschaftsgütern des Kontoblattes „Außenanlage“ (Pflanzen, Outdoorliegen) handle es sich um Wirtschaftsgüter des privaten Bereiches, daher sei auch hier der Privatanteil ausgeschieden worden.

In der Beschwerdebegründung erkläre man sich mit dem Privatanteil Poolroboter einverstanden, durch das Einverständnis des betrieblichen Anteiles iHv 21,79 % könne zudem der Anteil auch auf den Pool und das Zubehör (Salzwasseranlage, Scheinwerfer) angenommen werden.

Die Ferienwohnung befinde sich laut Aktenlage im selben Gebäude, in dem auch die Vermietungsgemeinschaft mit Hauptwohnsitz gemeldet sei, es werde daher der gewöhnliche Aufenthalt an dieser Adresse angenommen.

Der Garten- und Poolbereich sei laut Recherchen der Behörde räumlich nicht abgetrennt. Den Feriengästen stehe der Bereich bei einem Besuch zwar umfassend zur Verfügung, jedoch sei die Anlage durch die fehlende Abtrennung jederzeit für private Zwecke zu begehen und dadurch auch uneingeschränkt privat nutzbar. Weiters werde nach Internetrecherchen in Rezensionen ehemaliger Gäste von „Mitbenutzen“ der Pool- und Gartenanlage gesprochen. Es könne daher im Gemeinsinn nicht über die betriebliche Nutzung im Umfang von 99 % abgesprochen werden.

Mit **Schreiben vom 18.2.2025** wurde der **Antrag auf Vorlage** der Beschwerde zur Entscheidung an das Bundesfinanzgericht eingereicht und begründet:

Aufgrund der seinerzeit dem Finanzamt vorgelegten Pläne sei der Privatanteil mit 36,96 % und das Wohnrecht mit 41,25 % festgelegt worden. Für den Rest des Hauses würden daher 22 % als Aufwand anzusetzen sein, was für z.B. Fassade, Dach und gemeinsam genützte Außenanlagen in Ordnung gehe. Jedoch nicht für Anschaffungen, die ausschließlich der Ferienwohnung dienen würden.

Eine Tischgarnitur und Liegen, die nur für die Ferienwohnung da seien, müssten auch zu 100 % absetzbar sein.

Die Dame, die das Wohnrecht innehatte, hätte zu diesem Bereich keinen Zugang.

Der Pool könne ausschließlich von der Ferienwohnung genutzt werden und von ihm und seiner Frau.

Mit **Vorlagebericht vom 21.3.2025** wurde die gegenständliche Beschwerde dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vorgelegt und unter anderem wie folgt ausgeführt: Beim Wohnrecht sei laut Kaufvertrag auch die Mitbenutzung des Gartens inkludiert. Auch die Eigentümer selbst würden ihren Garten benutzen.

Bei gemischt genutzten Gebäuden werde das Grundstück, auf dem sie errichtet seien, nach dem Verhältnis der Gebäudenutzung aufgeteilt. Jene Flächen des Gebäudes, die gemeinschaftlichen Zwecken dienen würden, seien zunächst weder dem betrieblichen noch dem privaten Bereich zuzuordnen, sondern es sei eine Aufteilung nach dem Verhältnis vorzunehmen, das sich anhand der konkret dem betrieblichen oder privaten Bereich zurechenbaren übrigen Gebäudeteile ergebe. § 20 EStG 1988 sei für alle Einkunftsarten gleich anzuwenden. Da der Garten weder ausschließlich der Vermietung noch ausschließlich der Eigennutzung diene, sei er nach dem Verhältnis der Flächen aufzuteilen. Dementsprechend seien auch die Kosten für die Bepflanzung im gleichen Verhältnis aufzuteilen. Da der Pool auch privat benutzt werde, treffe dies auch für dessen Zubehör zu. Bei der Salzwasseranlage, die auf 10 Jahre abgeschrieben worden wäre, sei die Beschwerdeführerin von sich aus so vorgegangen, die belangte Behörde sehe keinen Grund, dies bei GWG, die für den Pool verwendet würden, anders zu handhaben.

Auch die Werkzeuge seien größtenteils dazu bestimmt, entweder im Garten (Kolbensprühergerät, Sprühschlauch, Unkrautbrenner) oder im Haus verwendet zu werden. Würden die Werkzeuge nicht der Liegenschaft zuzurechnen sein, würden sie sogar als Aufwendungen der Lebensführung dem Aufteilungsverbot des § 20 Abs. 1 Z 2 lit.a EStG 1988 unterliegen, da Handwerkzeuge oder ein Bohrhammer nicht fast ausschließlich einer Ferienwohnung dienen würden. Wenn sie aber als Ausgaben für die Liegenschaft zu qualifizieren seien, so ist wie bei den Pflanzen oder den Aufwendungen für den Pool im Verhältnis der Gebäudenutzung aufzuteilen.

Mit **Schreiben vom 27.3.2025** wurde von der Beschwerdeführerin wie folgt eingereicht: Der Garten, welcher im Wohnrecht verankert sei, sei durch einen Zaun getrennt worden. Weder der Wohnungsmieter, noch die Wohnrechtsinhaberin dürften den Garten, in dem sich der Pool für die Ferienwohnung befinden würde, betreten oder nützen. Die Buchungslage

hätte sich durch den Pool massiv verbessert. 78 % Privatanteil sei nicht gerecht. Der Staubsauger stehe in der Ferienwohnung, sowie die Waschmaschine, das Gartenset, die Möbel. Die Miteigentümer würden an diesem Standort auch einen Gewerbebetrieb (Katzenzucht) betreiben.

Mit **Ergänzungsvorhalt vom 15.4.2026** wurden folgende Fragen an die Beschwerdeführerin gerichtet:

„1.

*Laut Vorlageantrag vom 18.2.2025 wird auf ein beiliegendes Schreiben verwiesen. Ein solches ist nicht aktenkundig und ist nachzureichen.*

2.

*War im Beschwerdejahr der Mietvertrag mit Herrn Mieter noch aufrecht?*

*Wenn ja, ist der im gegenständlichen Jahr gültige Vertrag einzureichen.*

*Wenn nein, erfolgte eine neuerliche Vermietung? Verträge diesbezüglich sind einzureichen.*

3.

*Ist die Wohnrechtsvereinbarung vom 5.12.2001 mit Berechtigte aufrecht gewesen? Wenn ja, ist diese einzureichen. Sollte die sich darauf beziehende Wohnung in anderer Weise genutzt worden sein, wäre dies zu erläutern und allfällige Verträge einzureichen.*

4.

*Reichen Sie einen Grundstücks- und Liegenschaftsplan ein, in dem der private Bereich, die vermietete Wohnung, die Ferienwohnung und die durch das Wohnrecht belastete Wohnung gesondert ausgewiesen sind. Die Lage des Swimmingpools sowie der Gartenanlage ist zu kennzeichnen.*

5.

*Ist der Gartenbereich im Jahr 2022 räumlich abgetrennt gewesen? Wenn ja, ist auch diese Abtrennung einzuzeichnen.*

6.

*Reichen Sie die Hausordnung und die Benutzungsvereinbarung betreffend die Ferienwohnung ein. Wie viele Personen kann die Ferienwohnung maximal beherbergen?*

7.

*In welchen Zeiträumen war die Ferienwohnung im Jahr 2022 vermietet und an wen (Name und Adresse sind anzugeben) in welchem Zeitraum?*

8.

*Das Konto GWG Betriebsausstattung (285,66 €) umfasst Werkzeuge und Gartenutensilien. Bei den einzelnen Einkunftsarten dürfen gemäß § 20 Abs. 1 EStG 1988 die für den Haushalt des Steuerpflichtigen aufgewendeten Beträge sowie Aufwendungen oder Ausgaben für die Lebensführung nicht abgezogen werden.*

*Weisen Sie die (nahezu) ausschließliche Veranlassung durch die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach.*

9.

*Das Konto Außenanlagen (364,66 €) umfasst Pflanzen und Outdoorliegen.*

*Bei den einzelnen Einkunftsarten dürfen gemäß § 20 Abs. 1 EStG 1988 die für den Haushalt des Steuerpflichtigen aufgewendeten Beträge sowie Aufwendungen oder Ausgaben für die Lebensführung nicht abgezogen werden.*

*Weisen Sie die (nahezu) ausschließliche Veranlassung durch die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach.*

10.

*Das Konto GWG Whg 4 (2.489,78 €) umfasst einen Briefkasten, einen Poolroboter, eine Bose Soundbar, einen Staubsauger mit Zubehör und einen Scheinwerfer.*

*Der Ansatz eines Privatanteiles in Höhe von 78 % den Poolroboter betreffend ist unstrittig.*

*Wo befand sich der Briefkasten und für welche Teile der Liegenschaft wurde dieser angeschafft?*

*Wo befand sich die Soundbar und der Staubsauger samt Zubehör?*

*Wo wurde der Scheinwerfer installiert?“*

Mit **Ergänzungsvorhalt vom 15.4.2026** wurden folgende Fragen an die Amtspartei gerichtet:

„1.

*Die dem Bescheid zugrunde liegende Abgabenerklärung ist einzureichen.*

2.

*Die Ausgaben KZ 9500 wurden durch die Amtspartei um 2.909,97 € gekürzt.*

*Aus der eingereichten Aufstellung geht lediglich eine Kürzung in Höhe von 2.449,29 € hervor.*

*Erläutern Sie das Zustandekommen des Kürzungsbetrages detailliert. Welche erklärten Ausgaben wurden um welchen Betrag gekürzt?*

3.

*Wie berechnet sich der angesetzte Privatanteil von 78 %?“*

Mit diversen **E-Mails vom 22.4.2026** wurde durch die Beschwerdeführerin unter anderem wie folgt geantwortet:

Aus der Zusatzvereinbarung Wohnrechtsvertrag sei klar ersichtlich, dass zu diesem Zeitpunkt bereits eine klare Trennung zum privaten Garten und Pool bestanden hätte.

Sie würden am Haus alles selber machen und somit sei es unabdingbar, dass sie hierzu auch Werkzeug kaufen würden. Zudem sei der Garten schon wegen der Urlaubsgäste sehr sauber und bunt bepflanzt, damit sich alle wohlfühlen würden.

Pflanzen jeglicher Art seien immer gepflanzt worden, blühende Pflanzen, aber auch Paprika, Tomaten usw. im Hochbeet eingesetzt, die auch für die Urlaubsgäste frei zur Entnahme gewesen wären. Die Gartenliegen seien für die Feriengäste gewesen.

Die Soundbar hätte sich in der Ferienwohnung unter dem TV-Gerät befunden, der Staubsauger sei im Wohnzimmer an der Wand gehangen und der für die Grundreinigung wäre inklusive Zubehör in der Garage gewesen. Der Scheinwerfer wäre für den Pool gewesen.

Die Ferienwohnung sei per 30.11.2025 geschlossen worden.

Der Briefkasten sei für die Ferienwohnung angeschafft worden, als diese an eine ukrainische

Flüchtlingsfamilie vermietet gewesen wäre und hänge bis jetzt noch an der Garagenzugangstür.

Eingereicht wurde ein **Mietvertrag vom 7.11.2018**, jährlich verlängert bis 6.2.2024, abgeschlossen mit Mieter eine Wohnung mit Nutzfläche 35 m<sup>2</sup> betreffend.

Zudem eine **Vereinbarung vom 1.1.2002**, abgeschlossen zwischen dem Verkäufer der gegenständlichen Liegenschaft und Frau Berechtigte, in der unter anderem das Folgende festgelegt wurde:

Vertragsgegenstand sei eine sich im Erdgeschoß befindliche Wohnung (cirka 100 m<sup>2</sup>), sowie ein Raum im Keller und ein Parkplatz. Der Garten (Begrenzungen: Parkplatz, Güterweg, Pferdekoppel und Hauseck) dürfe von Berechtigte selbst gestaltet werden. Der Hauseigentümer hätte die Terrasse, den Aufgang und die Stiege fertig zu stellen. Die Kosten für die Bepflanzung trage Berechtigte selbst, auch die Pflege des Gartens werde zur Gänze von ihr übernommen. Das Wohnrecht gelte lebenslänglich.

Zudem ein **Bild**, auf dem ein Staubsauger in einer Wohnung zu sehen ist.

Weiters wurde unter dem Titel „Hausordnung“ ein Schriftstück eingereicht, aus dem hervorgeht, dass die Ferienwohnung mit Terrasse und Parkplatz über einen Swimmingpool verfügt.

Des Weiteren ein **Grundstücksplan**, aus dem hervorgeht, dass die vermietete Wohnung im Erdgeschoß über keinen Gartenanteil verfüge, die mit dem Wohnrecht belastete Wohnung über einen gesonderten Gartenanteil und der Rest des Gartens samt Pool durch die Beschwerdeführer und die Mieter der Ferienwohnung genutzt werden könne.

Zudem ein **Foto**, das vier Liegen vor dem Swimmingpool zeigt.

Eingereicht wurde auch eine **Vereinbarung vom 6.2.2020**, abgeschlossen zwischen der Vermietungsgemeinschaft und Berechtigte, wonach die Vereinbarungen betreffend Wohnungsrecht vollinhaltlich aufrecht sein würden, soweit nicht nachstehende Änderungen bzw. Ergänzungen vereinbart würden:

Der von der Miteigentümergeinschaft errichtete Maschendrahtzaun werde von Berechtigte anerkannt und verbleibe unstrittig an dieser Stelle. Von dieser werde bestätigt, dass westlich des Zaunes bzw. dieser eingegrenzten Grünfläche keinerlei Nutzungs-, Gehrechte oder sonstige Rechte zustehen würden. Beiliegend ist ein Foto, auf dem Maschendrahtzäune und Grünflächen zu sehen sind.

Zudem ein **Mietvertrag vom 8.3.2022**, abgeschlossen mit Mieter2 für die Zeit von 8.3.2022 bis 29.7.2022 die Ferienwohnung betreffend.

Mit **Schreiben vom 23.4.2026** wurden der Amtspartei die Ermittlungsergebnisse übersendet.

Mit **Schreiben vom 24.4.2026** wurde durch die Amtspartei unter anderem wie folgt geantwortet:

2.

Die KZ 9500 hätte seitens der Beschwerdeführerin folgende Positionen enthalten:

|                                              |          |
|----------------------------------------------|----------|
| AfA Gebäude                                  | 1.165,47 |
| Abschreibung bew.<br>Wirtschaftsgüter        | 1.615,17 |
| 1/15-tel Abschreibung<br>Instandsetzung 2018 | 460,68   |
| Abschreibung GWG                             | 3.239,10 |

Von der Amtspartei seien die AfA Gebäude und die Abschreibung beweglicher Wirtschaftsgüter unverändert übernommen, die Abschreibung der geringfügigen Wirtschaftsgüter von 3.239,10 € auf 789,81 € gekürzt worden.

Die GWG der Konten Betriebsausstattung, Außenanlage und Wohnung 4 seien als gemischt genutzte Wirtschaftsgüter beurteilt und daher um 78 % gekürzt worden.

Die 1/15-tel Abschreibung gemäß § 28 Abs. 2 EStG 1988 hätte in Kennzahl 9470 erfasst werden müssen. Die Amtspartei hätte es bei ihrer Korrektur verabsäumt, den Betrag iHv 460,68 € dort aufzunehmen. Der Verlust aus Vermietung und Verpachtung müsse richtigerweise um diese Summe auf insgesamt 1.401,26 € erhöht werden und den beiden Beteiligten zu gleichen Teilen zugerechnet werden.

3.

Die Aufteilung sei von der Vermietungsgemeinschaft selbst in ihrer ersten Erklärung bzw. der dazugehörigen Einnahmen/Ausgaben-Rechnung vorgenommen worden. Es seien darin 36,96 % für die eigene Privatnutzung und 41,25 % für das Wohnrecht angesetzt worden. Die Summe 78,21 % Privatanteil sei vom Finanzamt immer mit dem gerundeten Betrag von 78 % Privatanteil bzw. 22 % Vermietungsanteil gerechnet worden.

Für die Veranlagung 2020 sei im Rahmen eines Telefonates die Aufteilung des Gebäudes abgefragt worden, der darüber erstellte Aktenvermerk werde übermittelt. Vom Buchhalter sei dazu per Mail eine Flächenaufstellung bekannt gegeben worden, die geringfügig andere Werte zu den damals bekannten enthalten hätte aber je nach Ansatz der Verhältnisse der Nebenflächen (Garage, Keller) zu ähnlichen Ergebnissen geführt hätte. Von der Amtspartei seien die Privatanteile in der Folge weiter unverändert übernommen worden. Im Veranlagungsjahr 2020 seien von der Beschwerdeführerin ursprünglich 50 % Privatanteil für Außenanlagen und Pool angesetzt und dieser im Rahmen der Veranlagung auf 78 % erhöht worden.

Eingereicht wurde die **Einnahmen-Ausgaben-Rechnung für das Jahr 2017**.

Zudem eine **E-Mail vom 1.2.2022**, wonach von der Beschwerdeführerin wie folgt mitgeteilt wurde:

Die Fläche des Hauses ergebe sich wie folgt:

Wohnung Vermietungsgemeinschaft 112 m<sup>2</sup> plus Garage 50 m<sup>2</sup>

Ferienwohnung 50 m<sup>2</sup>

Mietwohnung 38 m<sup>2</sup> plus Garage 20 m<sup>2</sup>

Wohnung Wohnrecht 102 m<sup>2</sup> plus Keller 11,5 m<sup>2</sup>

Nebengebäude 108 m<sup>2</sup>

Mit **Schreiben vom 4.5.2026** wurde durch die Amtspartei unter anderem wie folgt ergänzt:

Im Vorlageantrag schreibe die Beschwerdeführerin selbst: „*Der Pool kann ausschließlich von der Ferienwohnung aus genutzt werden und von mir und meiner Frau.*“ Somit räume diese selbst ein, dass es sich bei dem Pool um ein gemischt genutztes Wirtschaftsgut handle. Die Amtspartei gehe davon aus, dass belegt sei, dass die Wohnberechtigte keinen Zugang zum Pool gehabt habe. Allenfalls müsse bei der Quotenberechnung auf das Verhältnis Ferienwohnung – eigene Wohnung abgestellt werden.

Beim vorgelegten Mietvertrag mit Mieter2 sei keine Benutzung des Gartens oder Pools angeführt. Wenn aber für 5 Monate im gegenständlichen Jahr dieser nur den Eigentümern selbst zur Verfügung gestanden wäre, müssten entstandene Kosten für die gemeinsam genutzten Gartenteile nach zeitlicher Nutzung aliquot gerechnet werden (BFG 9.6.2015, RV/4100302/2013).

Auf einem der übermittelten Fotos seien ein Staubsauger und ein Bose Lautsprecher zu sehen, Im streitgegenständlichen Jahr sei am Konto GWG Wohnung 4 ein Staubsauger prowin win-i (749,00 €) und Zubehör zu diesem (217,90 €) verbucht worden. Bei dem im Bild erkenntlichen Stausauger handle es sich aber um ein gänzlich anderes Modell. Wenn aber in der Ferienwohnung ein eigener Staubsauger bereits vorhanden sei, so könne der 2022 angeschaffte gar nicht der Vermietung zugerechnet werden und falle der Aufwand hierfür als für den Haushalt der Beschwerdeführerin aufgewendeter Betrag unter das Abzugsverbot des § 20 Abs. 1 Z 1 EStG 1988.

Wenn in Punkt 8 der E-Mail angeführt werde, dass die Beschwerdeführerin am Haus alles selbst machen würde und daher Werkzeug notwendig sei, so sei darauf zu verweisen, dass der Großteil des Hauses nicht der Vermietung diene. Wenn aber das Werkzeug nicht fast ausschließlich der Einkünfteerzielung diene und eine klar abgrenzbare betriebliche bzw. berufliche Veranlassung neben einer privaten Veranlassung nicht gegeben sei, unterliege es dem Aufteilungsverbot (Doralt, EStG<sup>25</sup> § 20 Rz 22/1).

Da die Bose Soundbar in der Ferienwohnung verbaut sei, seien die Anschaffungskosten nach Ansicht der belangten Behörde zu 100 % abzugsfähig.

Dass die Liegen im Garten ausschließlich von Feriengästen genutzt worden wären, erscheine, insbesondere da im Sommer die Dauervermietung stattgefunden hätte, lebensfremd.

Mit **Ergänzungsvorhalt vom 5.5.2026** wurden der Beschwerdeführerin die obigen Stellungnahmen der Amtspartei übermittelt und wie folgt ausgeführt:

„1.

*Im Rahmen des Parteiengehörs werden die beiliegenden Schriftstücke zu Ihrer Gegenäußerung*

übermittelt.

2.

*Aus welchem Grund wurde die Vermietungstätigkeit mit 30.11.2025 beendet?*

3.

*Reichen Sie die seit Beginn der Vermietung erzielten Überschüsse nach Jahren getrennt ein.“*

Dieser Ergänzungsvorhalt wurde **nicht beantwortet**.

Im Zuge des **Erörterungstermines am 7.7.2026** wurde niederschriftlich von den Parteien wie folgt angegeben:

Laut Beschwerdeführerin sei die Ferienwohnung seit 2019 vermietet gewesen, am 30.11.2025 sei die Vermietung beendet worden aufgrund der Scheidung. Seit 1.12.2025 sei die Ferienwohnung vollzeitvermietet.

Der Mietvertrag für die kleine Wohnung werde jährlich verlängert. Am 31. Dezember 2025 sei die Katzenzucht beendet worden.

Unstrittig wird von beiden Parteien davon ausgegangen, dass die gegenständlichen Aufwendungen für Garten und Pool nur den Teil des Gartens betreffen, der der Ferienwohnung und dem Privatbereich gemeinsam zugeordnet ist.

Allenfalls könnte eine Aufteilung der den Garten und den Pool betreffenden Ausgaben nach dem Flächenverhältnis Ferienwohnung zu Privatwohnung erfolgen.

Laut E-Mail von Herrn Buchhalter (Buchhalter) vom 1.2.2022 verfügt die Privatwohnung über 112 m<sup>2</sup>, die Ferienwohnung über 50 m<sup>2</sup>. Eine Aufteilung der den Garten und den Pool betreffenden Ausgaben nach dem Flächenverhältnis Ferienwohnung zu Privatwohnung würde 31 % zu 69 % ergeben.

Die Beschwerdeführerin führte dazu aus, dass man den betrieblichen Anteil mit 80% ansetzen würde. Fast ausschließlich die Feriengäste würden den Pool benutzt haben.

Man hätte es nicht als notwendig empfunden, die Garten- und Poolnutzung zu regeln im Mietvertrag mit der Familie Mieter2, da die Wohnung ja direkt am Garten liege und dessen Nutzung ganz normal sei.

Miteigentümer besitze eine eigene Liege. Die 4 Liegen wären ausschließlich für die Feriengäste gewesen, 4 Personen hätten in der Wohnung Platz, deshalb auch 4 Liegen.

Die Beschwerdeführerin führte zu den Werkzeugen aus, dass auch im restlichen Haus viel repariert worden sei und man nur eine Garnitur Werkzeuge besitze. Das Werkzeug, das 2022 angeschafft wurde, sei nur einmal vorhanden und werde sowohl privat als auch betrieblich genutzt.

Der Staubsauger, der neben dem Fernseher hänge, sei von den Feriengästen genutzt worden.

Für die Grundreinigung, die ihrerseits durchgeführt werde, nachdem die Gäste abgereist wären, und die Polstermöbel, hätte man einen eigenen Staubsauger, der 2022 angeschafft worden wäre. Das sei ein Nasssauger und dieser sei in der Garage gelagert.

Privat hätte man keinen solchen Staubsauger.

Der Briefkasten sei angeschafft worden, als die Wohnung kurzzeitig an die Ukrainer

dauervermietet gewesen wäre.

Die Schlüssel seien nicht zu dem Zeitpunkt übergeben worden, als die ukrainische Familie in die Wohnung eingezogen wäre, erst dann, als der Briefkasten gekommen sei.

Die Amtspartei führte dazu aus, dass man die betriebliche Veranlassung des Briefkastens außer Streit stelle.

## II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

### 1. Sachverhalt

Die Beschwerdeführerin erzielte ab dem Jahr 2017 als Miteigentümergeinschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Es wurde eine Wohnung dauerhaft, eine Ferienwohnung ab dem Jahr 2019 an verschiedene Gäste vermietet.

Im Jahr 2025 wurde die Vermietung der Ferienwohnung beendet.

Im gegenständlichen Gebäude befinden sich neben den beiden Vermietungsobjekten die Wohnung der Miteigentümer selbst sowie eine Wohnung, für die ein Wohnrecht besteht.

Die Amtspartei setzte die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung mit -940,58 € fest, strittig ist die Abzugsfähigkeit diverser Ausgaben.

Mit **Kaufvertrag vom 15.3.2017** wurde die gegenständliche Liegenschaft von Miteigentümerin und Miteigentümer erworben. Auf das Wohnhaus mit Baugrund entfalle demnach ein Kaufpreis von 246.000,00 €.

Im grundbücherlichen Lastenblatt der Liegenschaft ist gemäß Punkt I. der Vereinbarung vom 5.12.2001 das Wohnungsrecht für Berechtigte eingetragen. Weiters besteht ein auf drei Jahre befristetes Mietverhältnis beginnend mit 7.2.2016 mit Mieter mit einer Nutzfläche von 35 m<sup>2</sup> gemäß Mietvertrag vom 7.2.2016.

Nach Punkt Drittens des Kaufvertrages übernehmen die Käufer in Anrechnung auf den Gesamtkaufpreis das einverleibte Wohnungsrecht gemäß Punkt I der Vereinbarung vom 5.12.2001 für Berechtigte in ihre weitere künftige Duldungsverpflichtung.-

Festgestellt wird, dass dieses Wohnrecht laut Gutachten mit einem Wert von 139.000,00 € bewertet wurde und auch das Recht der Gartennutzung umfasst.

Zur Berechnung der GebäudeAfA wurden von der Beschwerdeführerin unstrittig 78,21 % von den Anschaffungskosten ausgeschieden (36,96 % für die eigene Wohnung, 41,25 % für die Wohnung mit Wohnrecht).

Für das Jahr 2022 wurde ein Verlust in Höhe von 3.850,55 € erklärt. Unter den Ausgaben finden sich diverse Werbungskosten, die von der Amtspartei um 2.909,97 € gekürzt worden sind wie folgt:

Die unter „GWG Betriebsausstattung“ ungekürzt geltend gemachten Aufwendungen für ein Zangensortiment, ein Kolbenrückensprühergerät, einen Bohrhammer, Werkzeug, einen

Sprühschlauch und einen Unkrautbrenner, in Summe 285,66 €, wurden um einen Privatanteil vom 78 % gekürzt.

Die unter „GWG Außenanlagen“ ungekürzt geltend gemachten Aufwendungen für Pflanzen und 4 Outdoorliegen, in Summe 364,66 €, wurden ebenfalls um einen Privatanteil vom 78 % gekürzt.

Die unter „Wohnung 4, Ferienwohnung“ ungekürzt geltend gemachten Aufwendungen für einen Briefkasten, einen Poolroboter, einen Staubsauger samt Zubehör, einen Scheinwerfer und eine Bose Soundbar, in Summe 2.489,78 €, wurden ebenfalls um einen Privatanteil vom 78 % gekürzt.

Vorausgeschickt wird, dass von der Amtspartei ein Aufwandsbetrag iHv 460,68 € (1/15-tel Absetzung Instandsetzung 2018) irrtümlich im gegenständlichen Bescheid nicht berücksichtigt worden und anzuerkennen ist.

Zudem ist der Aufwand für eine Bose Soundbar (549,00 €), die in der Ferienwohnung verbaut ist, und der für die Anschaffung eines Briefkastens (40,33 €) unstrittig abzugsfähig.

Strittig ist die Kürzung der Ausgaben in Höhe von 1.859,69 €.

Unstrittig ist, dass die gegenständlichen Aufwendungen für Garten und Pool nur den Teil des Gartens betreffen, der der Ferienwohnung und dem Privatbereich gemeinsam zugeordnet ist. Sowohl der Dauermieter als auch die Wohnrechtsinhaberin hatten keine Nutzungsrechte für diesen Teil der Liegenschaft, dieser wurde im Jahr 2022 von den Mietern der Ferienwohnung sowie Miteigentümerin und Miteigentümer genutzt. Eine klare Trennung kann nicht vorgenommen werden.

Die Privatwohnung verfügt über 112 m<sup>2</sup>, die Ferienwohnung über 50 m<sup>2</sup>. Eine Aufteilung nach dem Flächenverhältnis Ferienwohnung zu Privatwohnung würde folglich 69 % zu 31 % ergeben.

Den Garten betreffen die Aufwendungen für das Sprühgerät, den Sprühschlauch, den Unkrautbrenner und die Pflanzen in Höhe von 180,51 €, den Pool (Poolroboter und Scheinwerfer) Aufwendungen in Höhe von 933,55 €.

In Summe sind daher Ausgaben in Höhe von 1.114,06 € für den durch die Ferienwohnung und die Vermieter gemeinsam genutzten Garten und den Pool angefallen.

Die vier Outdoorliegen (Aufwendungen in Höhe von 319,96 €) wurden für die Ferienwohnung angeschafft und von den Feriengästen genutzt.

Unstrittig wurde das angeschaffte Werkzeug (Aufwendungen in Höhe von 149,85 €) privat und im Rahmen der Vermietung und Verpachtung genutzt. Eine konkrete Aufteilung der Verwendung ist nicht möglich, es handelt sich dabei um Aufwendungen für das Gebäude.

Der Staubsauger (samt Zubehör Aufwendungen in Höhe von 966,90 €) wurde sowohl privat, als auch in der Vermietungstätigkeit benutzt, eine klare Aufteilung der Nutzung ist nicht möglich.

Eine - zumindest fast – ausschließliche Nutzung im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung liegt nicht vor.

## **2. Beweiswürdigung**

Der Sachverhalt ergibt sich aus den von der Beschwerdeführerin an die Amtspartei und das Bundesfinanzgericht übermittelten Unterlagen sowie den Angaben der Parteien im Rahmen des Erörterungstermines.

Aufgrund der Ausführungen des Miteigentümer im Zuge des Erörterungstermines wird davon ausgegangen, dass die Dauermieter (fünf Monate) der Ferienwohnung im Jahr 2022 auch den Garten und den Pool benutzen durften. Die Ferienwohnung liegt direkt angrenzend an die Außenfläche, in der sich auch der Swimmingpool befindet und im Rahmen der allgemeinen Lebenserfahrung ist davon auszugehen, dass auch eine Nutzung durch die Mieter erfolgt ist. Die Vermietung an den späteren Dauermieter erfolgte zudem zunächst im Rahmen der Vermietung an Feriengäste, die eine solche Nutzung beinhaltet. Es ist daher auch nachvollziehbar, dass nach Umwandlung in ein Dauermietverhältnis die Nutzung weiterhin gestattet war.

Im gesamten Beschwerdezeitraum 2022 wurde sowohl der Garten, als auch der Pool sowohl von den Mietern der Ferienwohnung, als auch von den Vermietern genutzt.

Dass die vier Outdoorliegen für die Ferienwohnung (Belegung mit 4 Personen möglich) angeschafft wurden und auch im Garten vor dieser platziert waren, hat der Vertreter der Beschwerdeführerin nachvollziehbar dargelegt. Zudem war eine eigene Liege für die Vermieter vorhanden. Diesbezüglich ist folglich von einer gänzlichen Zuordnung zur vermieteten Ferienwohnung auszugehen.

Unstrittig (siehe Niederschrift zum Erörterungstermin am 7.7.2026) wurde das angeschaffte Werkzeug privat und im Rahmen der Vermietung und Verpachtung genutzt.

In einem Schreiben vom 27.3.2025 und auch noch im Schreiben vom 22.4.2026 wurde durch den Vertreter der Beschwerdeführerin ausgeführt, dass der gegenständliche Staubsauger in der Ferienwohnung gestanden wäre, im Zuge des Erörterungstermines am 7.7.2026 wurde jedoch eingeräumt, dass sich der angeschaffte Staubsauger in der Garage befunden hat. Da für die Ferienwohnung ein eigener Staubsauger vorhanden war und auch von der Beschwerdeführerin eingeräumt worden ist, dass ein Staubsauger, wie es das angeschaffte Modell darstellt, privat nicht vorhanden ist, wird nicht von einer (fast) ausschließlichen Nutzung des gegenständlichen Gerätes für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ausgegangen.

### 3. Rechtliche Beurteilung

#### 3.1. Zu Spruchpunkt I.

Nach § 20 Abs. 1 EStG 1988 dürfen bei den einzelnen Einkünften nicht abgezogen werden:

1.

Die für den Haushalt des Steuerpflichtigen und für den Unterhalt seiner Familienangehörigen aufgewendeten Beträge.

2. lit. a

Aufwendungen oder Ausgaben für die Lebensführung, selbst wenn sie die wirtschaftliche oder gesellschaftliche Stellung des Steuerpflichtigen mit sich bringt und sie zu Förderung des Berufes oder der Tätigkeit des Steuerpflichtigen erfolgen.

Nach Rechtsprechung und Verwaltungspraxis liegt die Kernaussage der Z 2 lit. a in einem Aufteilungs- und Abzugsverbot, dem der Gedanke der Steuergerechtigkeit (§ 114 BAO) zu Grunde liegt; es soll vermieden werden, dass ein Steuerpflichtiger aufgrund der Eigenschaft seines Berufes eine Verbindung zwischen beruflichen und privaten Interessen herbeiführen und dadurch Aufwendungen der Lebensführung steuerlich abziehbar machen kann, was ungerecht gegenüber jenen Steuerpflichtigen wäre, die eine Tätigkeit ausüben, die eine solche Verbindung zwischen beruflichen und privaten Interessen nicht ermöglicht, und die derartige Aufwendungen aus ihrem bereits versteuerten Einkommen tragen müssen.

Demnach sind gemischt veranlasste Aufwendungen grundsätzlich zur Gänze nicht abzugsfähig (Althuber in Hofstätter/Reichel, § 20 Tz 4.1). § 20 Abs 1 Z 2 lit a schließt aber die Abzugsfähigkeit dann nicht aus, wenn der betreffende Aufwand (nahezu) ausschließlich betrieblich bzw. beruflich veranlasst ist bzw. das betreffende Wirtschaftsgut (nahezu) ausschließlich betrieblich bzw. beruflich genutzt wird oder sich der Teil der Aufwendungen, der auf die ausschließlich betriebliche bzw. berufliche Veranlassung bzw. Nutzung entfällt, einwandfrei von den Ausgaben für die private Lebensführung trennen lässt und die betriebliche bzw. berufliche Veranlassung nicht bloß völlig untergeordnet ist (Kofler/Wurm in Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn, Kommentar EStG, 20. Lfg, § 20 Rz 21/2 und die dort angeführte Judikatur).

§ 20 EStG 1988 gilt ohne Unterschied für **alle Einkünfte** („bei den einzelnen Einkünften dürfen nicht abgezogen werden“), also auch für **alle Einkunftsarten** (siehe etwa VwGH 29.7.2010, 2006/15/0006; Kofler/Wurm in Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn, Kommentar EStG, 20. Lfg, § 20 Rz 4).

Aufwendungen für gemischt genutzte Gebäude betreffend tritt das Aufteilungsverbot hinter die von der Judikatur entwickelten Kriterien zur Aufteilung zurück.

Bewohnt der Alleineigentümer eines Mietgebäudes einen Teil des Gebäudes selbst, sind die auf den selbst bewohnten Teil entfallenden Aufwendungen nicht abzugsfähig; es ist auch keine

(fiktive) Miete für die eigene Wohnung anzusetzen. Bei unteilbaren Aufwendungen ist entsprechend zu aliquotieren (VwGH 20.4.1993, 92/14/0144). Dabei wird in der Regel das Flächenausmaß maßgeblich sein, es sei denn, dass der Nutzwert der einzelnen Flächen unterschiedlich ist (*Kohler/Wakounig*, Steuerleitfaden<sup>8</sup>, 125, *Bodis/Hammerl/Weigand* in *Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn*, Kommentar EStG, 23. Lfg, § 28 Rz 101; VwGH 28.5.2009, 2009/15/0100).

Die Ausscheidung eines Privatanteiles (für die vom Vermieter bewohnte Wohnung) erfolgt bei jenen Kosten, die für das gesamte Gebäude aufgelaufen und nicht trennbar sind. Kosten, die nur private oder nur vermietete Teile des Gebäudes betreffen, sind jeweils zur Gänze dem privaten Bereich bzw. der Einkunftsquelle zuzuordnen (siehe etwa VwGH 20.4.1993, 92/14/0144).

Da die Aufwendungen für Garten und Pool (1.114,06 €) sowohl der Ferienwohnung, als auch dem Privatbereich zuzuordnen sind und eine Trennung nicht vorgenommen werden kann, ist ein Ausscheiden eines Privatanteiles in Höhe von 69 % (Flächenanteil Privatwohnung im Verhältnis zur Ferienwohnung) vorzunehmen gewesen. Ein Betrag in Höhe von 345,36 € war anzuerkennen.

Die 4 Liegen wurden von den Gästen der Ferienwohnung benutzt und waren daher zu 100 % anzuerkennen.

Die Werkzeuge wurden privat und betrieblich benutzt, wobei eine konkrete Trennung nicht vorgenommen werden kann. Die Aufwendungen waren folglich – wie schon von der Amtspartei – im Verhältnis 78 % privat und 22 % betrieblich aufzuteilen.

Da die Anschaffung eines Staubsaugers als Aufwand für die Lebensführung einzustufen ist, eine Aufteilung der Verwendung nicht möglich ist und eine (nahezu) ausschließliche Nutzung im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nicht vorliegt, waren die diesbezüglichen Kosten nicht anzuerkennen.

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ergeben sich wie folgt:

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Einkünfte erklärt       | -3.850,55        |
| 69 % PA Garten und Pool | 768,70           |
| 78 % PA Werkzeug        | 116,88           |
| Staubsauger             | 966,90           |
| <b>Einkünfte neu</b>    | <b>-1.998,06</b> |

Der Beschwerde war teilweise stattzugeben.

### **3.2. Zu Spruchpunkt II.**

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.

Inwieweit Wirtschaftsgüter, die im Rahmen der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung angeschafft wurden, auch privat genutzt worden sind, sind auf Ebene der Sachverhaltsermittlung und Beweiswürdigung zu lösende Tatfragen, die zu keiner Lösung einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung führen.

Eine Revision war folglich nicht zuzulassen.

Linz, am 14. Juli 2026