IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 2. November 2023 gegen die Bescheide des ***FA*** vom 9. Oktober 2023 betreffend Umsatz- und Einkommensteuer 2020, Steuernummer ***BF1StNr3***, nach am 19. Oktober 2026 durchgeführter mündlicher Verhandlung im Beisein der Schriftführerin ***PP***, zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO teilweise Folge gegeben.

Die angefochtenen Bescheide werden abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der festgesetzten Abgaben sind dem Ende der Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang:

Die Beschwerdeführerin (Bf.) erzielte im Streitjahr 2020 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus der Bestandsüberlassung einer Liegenschaft in der ***A***. Ihr Hauptwohnsitz befindet sich in der ***Bf1-Adr***.

a) In ihren am 12. Dezember 2022 beim ***FA*** (im Folgenden: Finanzamt) elektronisch eingereichten Abgabenerklärungen betreffend Umsatz- und Einkommensteuer 2020 machte die Bf. im Formular U 1 (Umsatzsteuererklärung) unter der Kennzahl 060 (Vorsteuern (ohne EUSt)) einen Betrag von 19.178,43 € geltend; im Formular E 1b (Beilage zur Einkommensteuererklärung E 1 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von bebauten

und unbebauten Grundstücken) erklärte sie unter der Kennzahl 9530 (übrige Werbungskosten) einen Betrag von 149.492,42 €.

b) In Beantwortung zweier Ergänzungsersuchen des Finanzamtes vom 21. April 2022 und 18. April 2023, in denen ua. um Aufgliederung der unter der Kennzahl 9530 geltend gemachtenWerbungskosten von 149.492,42 € gebeten wurde, übermittelte die Bf.:

- Einen zwischen ***D*** als Vermieter und der Bf. als Mieterin am 12. Juni 2019 abgeschlossenen Mietvertrag betreffend die Bestandsüberlassung eines Einfamilienhauses in der ***E***, wonach das Mietverhältnis am 1. Juli 2019 beginne und auf 3 Jahre befristet abgeschlossen werde; der monatliche Mietzins betrage 1.000,00 € inklusive 10% Umsatzsteuer.

In der Bezug habenden Beantwortung vom 4. Mai 2022 betreffend das erste Ergänzungs-ersuchen führte die Bf. dazu aus, nachdem es einen Wasserrohrbruch in der ***Bf1-Adr*** (= Hauptwohnsitz der Bf.) gegeben habe, wodurch eine ganze Etage nicht benutzt habe werden können, sei dieser oa. Mietvertrag geschlossen worden, um ein Ausweichquartier zu haben. Die angemieteten Räume seien zur Gänze als Büroräume genutzt worden.

- Eine tabellarische Aufstellung der unter der Kennzahl 9530 geltend gemachten Werbungs-kosten, die ua. die Positionen „***Datum2*** ***O*** Aconto Kostennote 20/7 übrige Werbungskosten 2.000,00 €," „28.01.2020 ***G*** Rechtsanwälte Honorar Verfahren ***H*** 20/11 übrige Werbungskosten 2.500,00 €", „20.02.2020 ***O*** Kosten-verzeichnis ***M*** übrige Werbungskosten 23.475,35 €" sowie „09.07.2020 ***J*** Verfahren ***H*** HN 20/41 übrige Werbungskosten 3.030,37 €" enthält.

- Eine mit 20. Februar 2020 datierte, mit „Kostenverzeichnis der beklagten Partei Klagende Partei: ***H***, ***K***, Beklagte Partei: [Name der Bf.], ***Bf1-Adr***" übertitelte Aufstellung betreffend ein beim Landesgericht ***L*** unter der GZ. ***M*** geführtes streitiges Verfahren. Demnach seien der beklagten Partei vom ***Datum1*** bis zum ***Datum2*** Kosten von 23.475,35 € netto zuzüglich 20% Umsatzsteuer, sohin gesamt 28.170,42 €, entstanden.

- Eine beim Landesgericht ***L*** am ***Datum3*** gegen die Bf. als beklagte Partei eingebrachte Klage der ***H***, ***K***, worin die Klägerin von der Bf. als grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft in der ***A***, die Bezahlung eines Betrages von 471.745,27 € samt Zinsen und Prozesskosten (Ausgleich des nach Ansicht der Klägerin zu niedrigen damaligen Kaufpreises wegen beabsichtigter Gläubigerbenachteiligung durch die damalige Verkäuferin, die ***N***) an die Klägerin, in eventu die Rück-abwicklung des seinerzeitigen Kaufvertrages vom ***Datum4***, mit dem die Bf. jene Liegen-schaft von der ***N*** erworben hatte, begehrt.

In der Bezug habenden Beantwortung vom 23. Mai 2023 betreffend das zweite Ergänzungsersuchen führte die Bf. dazu aus:

„Auch finden Sie anbei die aus der Liste gefilterten Beträge über 1000,--, die hauptsächlich aus Anwaltskosten bestehen. [Die Bf.] ist mit einer horrenden Klage konfrontiert und hat den Prozess nach nun 4 Jahren in erster Instanz verloren und soll 471.000,-- an einen Spekulanten bezahlen. Sie hat Berufung eingelegt.
Die einzige Rechnung über Euro 10.000,-- ist eine Kostennote die die Kanzlei ***O*** *dem BG* ***L*** *vorgelegt hat, nachdem sie das Mandat zurückgelegt hatte. Die weitere Rechtsberatung übernahm dann Frau Mag.* ***G***.“*

c) Am 17. August 2023 wurde die Bf. seitens des Finanzamtes um Vorlage folgender Unterlagen bzw. Erteilung folgender Informationen ersucht:

„- Die Rechnungen über die Rechtsanwaltskosten
Unterlagen, aus denen hervorgeht, worum es genau ging, zB Klagschrift oder Korrespondenz mit dem Kläger

- Versicherungspolizzen
P *monatl. 89,85 €*
P *monatl. 847,40 €*
P *monatl. 97,59 €*

Abrechnungen Strom und Gas:
Q, ***R***, ***S*** *- auf denen jeweils ersichtlich ist, für welche Gebäude diese Kosten anfallen.“*

In der Bezug habenden Beantwortung vom 22. September 2023 führte die Bf. dazu aus:

„[…] zur Beantwortung Ihrer Fragen:

01… Rechtsanwaltskosten

2017 wurde ich seitens eines „Spekulanten" auf Schadensersatz verklagt. Ich sollte € 471.000,-- an ihn bezahlen, weil ich „in voller Absicht" eine Immobilie gekauft und damit die Gläubiger der später in Konkurs gegangenen Gesellschaft geschädigt haben soll.
Die Klage wurde in der ersten Instanz abgewiesen, da man so etwas in Österreich nicht klagen kann, auch die zweite Instanz war dieser Meinung, der OGH meinte aber dann, dass die Klage doch zulässig sei, da dies in Deutschland auch möglich sei, hat dabei aber nicht beachtet, dass in Deutschland zumindest 50% des Ertrags der geschädigten Konkursmasse zu Gunsten kommen muss, was in unserem Fall nicht angedacht ist. Der Kläger hat daher aus reiner Spekulation für 5000,-- vom Masseverwalter der Vorbesitzerin das „Recht" gekauft, den „entstandenen Schaden" bei mir einzuklagen und so 471.000,-- zu verdienen.

Zu dem Zeitpunkt entschied mein Anwalt (Insolvenzspezialist) dass er der falsche Ansprechpartner sei und legte seine Kostenabrechnung vor.
Seitdem gab es, wie ich glaube noch 6 Tagsatzungen zu € 3.000,--, sowie der Gang in die zweite Instanz, was sich auch mit ca. 30.000,-- an Anwalts- und Gerichtskosten zu Buche geschlagen hat.
Der OGH entschied damals, dass dies zu verhandeln sei und schickte den Akt zurück in die erste Instanz. Die entschied nun gegen mich, ohne auch nur eines meiner Argumente, oder die Aussagen der 6 oder 8 Zeugen (der Gegner hatte keinen Zeugen für seine Aussage und sagte auch in den 6 Jahren kaum ein Wort) zu beachten.
Die zweite Instanz entschied ähnlich, minderte die Summe um 50.000,-
Da sie aber offenbar selbst nicht ganz überzeugt von ihrer Entscheidung ist, öffnete sie die Möglichkeit noch einmal zum OGH zu gehen. Siehe anbei. An Anwaltskosten musste ich bis dato rund 70.000,-- aufbringen. Nun stehe ich vor der Entscheidung noch einmal rund 30.000,-- (siehe HN anbei) zu investieren, habe dazu die Hausbank um Krediterweiterung ersucht, um zum OGH zu gehen. Leider hat die Bank abgelehnt.
Die hat bereits abgelehnt. Aktuell ist sie gut abgesichert, doch mehr Risiko will sie nicht.
Meine Anwältin sieht Chancen den OGH zu überzeugen. Habe nun einen Antrag auf Verfahrenshilfe gestellt.

*02… ***P*** monatl. 89,85 €: Feuerversicherung Privathaus zur Absicherung der Simultanhaftung des Firmenkredit, war Bedingung des Darlehen*
P *monatl. 847,40 €: Firmenhaftpflicht, Feuer usw. Gewerbeimmobilie*
P *monatl. 97,59 €: Haftpflicht eines PKW, der von meinem Sohn genutzt wird, er kümmert sich um das Objekt, dichtet immer wieder die Dächer ab (ca 10.000 qm Dachflächen), im Gegenzug bezahle ich seine KFZ Versicherung*

- ***Q***: *Ist für das Haus in* ***Bf1-Adr***
- ***R***: *Strom Haus* ***Bf1-Adr***
- ***S***: *Wasser Haus* ***Bf1-Adr***

Habe ich deshalb so gehandhabt, weil ich keine anteiligen Bürokosten geltend gemacht habe, aber bis März 2022 eines der beiden kleinen Appartements im Dachgeschoss als Büro genutzt wurden.“

ca) Mit Urteil des ***OLGUU*** als Berufungsgericht vom ***Datum7***, GZ. ***VV***, wurde hinsichtlich der oben unter Punkt b) angeführten Klage der ***H*** vom ***Datum3*** gegen die Bf. als beklagte Partei zu Recht erkannt, dass letztere der klagenden Partei einen Betrag von 422.105,77 € samt 4% Zinsen seit ***Datum8*** zu zahlen hat; das Mehrbegehren auf Zahlung eines weiteren Betrages von 49.639,50 € samt 4% Zinsen seit ***Datum8*** an die Klägerin wurde abgewiesen.

Der von der Bf. gegen dieses Urteil erhobenen Revision wurde vom Obersten Gerichtshof mit Urteil vom ***Datum9***, GZ. ***WW***, nicht Folge gegeben.

d) Am 9. Oktober 2023 erließ das Finanzamt den Bezug habenden Einkommensteuerbescheid 2020, mit dem es von den seitens der Bf. unter der Kennzahl 9530 als Werbungskosten geltend gemachten Ausgaben von 149.492,42 € einen Betrag von 73.800,31 € nicht anerkannte.

In der gesondert dazu ergangenen Bescheidbegründung vom selben Tag führte es dazu Folgendes aus:

Nichtanerkennung der Rechtsanwaltskosten in Zusammenhang mit der Klage der ***H***:

Unter Verweis auf § 16 Abs. 1 1. und 2. Satz EStG 1988 argumentierte das Finanzamt, zu den Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung zählten alle Aufwendungen, die durch die Vermietungstätigkeit veranlasst seien (*Doralt*, EStG[9], § 28 Tz 87).

Das Vermögen im Rahmen der außerbetrieblichen Einkunftsarten (wozu auch die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zählten) gehöre zum Privatvermögen; die Veräußerung unterliege - von Ausnahmen abgesehen - nicht der Einkommensteuer. Aufwendungen zum Erwerb und Wertminderungen von Wirtschaftgütern seien deshalb steuerlich grundsätzlich unbeachtlich (*Doralt*, EStG[9], § 16 Tz 24).

Werbungskosten müssten durch die Einnahmenerzielung veranlasst sein. Nun werde in den außerbetrieblichen Einkunftsarten der Vermögensstamm grundsätzlich nicht erfasst. Dementsprechend seien Aufwendungen für den Vermögensstamm nicht als Werbungskosten abzugsfähig (§ 20 Abs. 2 EStG 1988). Unter diese Aufwendungen fielen auch Kosten im Zusammenhang mit der Verteidigung und Erhaltung des Eigentums.

Bei der Beurteilung der Frage der Berücksichtigung von Prozesskosten als Werbungskosten iRd Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sei daher zu unterscheiden,

- ob diese das Vermögensobjekt

- oder dessen Vermietung und Verpachtung beträfen (vgl. *Hofstätter/Reichel*, Die Einkommensteuer, Kommentar, § 28 Tz 17.1)

Im Fall der Bf. stünden die Rechtsanwalts- und Gerichtskosten in Zusammenhang mit einem Prozess betreffend das Eigentum bzw. den Erwerb der Einkunftsquelle und seien daher nicht als Werbungskosten iRd Vermietung und Verpachtung abzugsfähig.

Private veranlasste Aufwendungen - Abzugsverbot § 20 EStG 1988:

Aufwendungen für Unfallversicherung, Gesundheitsvorsorge, Zusatzkrankenversicherung oder die Kfz-Versicherung des Sohnes stünden in keinem Zusammenhang mit der Erzielung der Mieteinnahmen und seien als Werbungskosten nicht abzugsfähig.

Ebenso seien die Betriebskosten für das Privathaus in ***Bf1-Adr*** (Gas, Strom, Feuerversicherung) keine Werbungskosten iRd Vermietung und Verpachtung und daher nicht abzugsfähig.

Weiters sei der Mietaufwand für das Haus in ***E***, das vom Sohn der Bf. bewohnt werde, nicht anzuerkennen, da kein Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung bestehe. Diesbezüglich werde auf die Begründung des Einkommensteuerbescheides 2019 hingewiesen.

[Anm.: Die Begründung dieses in Rechtskraft erwachsenen Einkommensteuerbescheides vom 28. Juni 2022 lautet wie folgt:

„Der Mietaufwand für das angemietete Haus in ***E*** *wurde nicht anerkannt. Die Erklärung, dass das gesamte Objekt (Einfamilienhaus mit 5 Zimmern und 1.600 m² Grund) für die vorübergehende Verlagerung des bislang im privaten Wohnhaus befindlichen Büros angemietet wurde, erscheint grundsätzlich zweifelhaft, zumal sich das Haus weder in der Nähe Ihres Wohnhauses noch in der Nähe der vermieteten Liegenschaft befindet. Darüber hinaus ist laut Mietvertrag ausschließlich eine Nutzung zu Wohnzwecken erlaubt, dementsprechend wurde auch die Umsatzsteuer mit 10% verrechnet. Eine ZMR-Abfrage hat ergeben, dass mit Mietbeginn Ihr Sohn* ***Z*** *in diesem Haus den Hauptwohnsitz begründet hat. Das Finanzamt geht daher davon aus, dass dieses Hauses auch tatsächlich von Ihrem Sohn als Wohnsitz genutzt wurde. Eine eventuelle vorübergehende Nutzung einzelner Teile zB zur Auslagerung von Unterlagen aufgrund des Wasserrohrbruchs in Ihrem Haus kann nicht zur Anerkennung der Mietzahlungen führen.“*]

Die Nutzung eines häuslichen Arbeitszimmers iRd Vermögensverwaltung durch Vermietung und Verpachtung führe nach geltender Rechtsprechung (s dazu VwGH 30.9.1999, 98/15/0211 bzw. VwGH 24.4.2002, 98/13/0193) nicht zu abzugsfähigen Aufwendungen, weil keine betriebliche oder berufliche Tätigkeit vorliege. Die Nutzung erfolge iRd privaten Lebensführung.

Kfz:

Es sei für das Finanzamt nicht plausibel oder glaubhaft, dass iRd Vermietung eines Betriebsgrundstückes 3 Fahrzeuge zu jeweils 100% für die Einkünfteerzielung genutzt würden. Vielmehr sei plausibel, wie in der Einkommensteuererklärung 2019 vom steuerlichen Vertreter dargestellt, dass 1 Fahrzeug (***T***) überwiegend für Tätigkeiten in Zusammenhang mit der Vermietung genutzt werde, der Privatanteil sei im Vorjahr mit 20% angegeben worden - dieser werde beibehalten.

Folgende Aufwendungen seien daher nicht anerkannt worden:

Versicherung ***U***;
Versicherung und Leasing ***X***.

Von den Kosten für den ***T*** (Leasing, Versicherung) sei der Privatanteil in Höhe von 20% ausgeschieden worden, ebenso wie von den gesamten geltend gemachten Treibstoffkosten.

Für sämtliche nicht abzugsfähige Werbungskosten sei auch kein Vorsteuerabzug möglich.

Zusammenfassung:

Prozesskosten: 31.005,00 €; nicht abzugsfähige Vorsteuer 6.201,00 €.

Miete ***E*** und Betriebskosten: 11.753,67 €; nicht abzugsfähige Vorsteuer 1.259,00 €.

Strom, Gas, Wasser Haus ***Bf1-Adr***: 5.936,04 €; nicht abzugsfähige Vorsteuer 1.187,21 €.

Private Versicherungen: 13.055,76 € (Gesundheitsversicherung, Feuerversicherung ***Bf1-Adr***, ***Y***).

Versicherung ***U***: 1.677,24 €.

Versicherung und Leasing ***X***: 8.040,00 €, Vorsteuer nur von Leasing 1.053,60 €.

20% Privatanteil ***T*** Versicherung/Leasing: 1.806,60 €; umsatzsteuerlicher Eigenverbrauch (nur Leasing).

20% Privatanteil Treibstoff: 576,00 €; umsatzsteuerlicher Eigenverbrauch.

Summe Hinzurechnungen: 73.800,31 €.
Vorsteuerkürzung: 9.700,00 €.
Bemessungsgrundlage Eigenverbrauch: 1.752,00 €.

e) Ebenfalls am 9. Oktober 2023 erließ das Finanzamt den Bezug habenden Umsatzsteuerbescheid 2020, mit dem es von den seitens der Bf. unter der Kennzahl 060 geltend gemachten Vorsteuern von 19.178,43 € den oa. Betrag von 9.700,00 € nicht anerkannte.

In der gesondert dazu ergangenen Bescheidbegründung vom 8. November 2023 führte es dazu aus, dass iRd Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung diverse Werbungkosten nicht anerkannt worden seien. Diesbezüglich werde auf die händische Begründung zum Einkommensteuerbescheid 2020 hingewiesen. Die Vorsteuer, die auf die nicht abzugsfähigen Werbungskosten entfalle, sei ebenfalls nicht abzugsfähig und der folgenden Aufgliederung zu entnehmen [Anm.: Diese ist ident mit der oa., in der gesondert ergangenen Begründung zum Einkommensteuerbescheid 2020 enthaltenen Aufgliederung].

Daraus ergebe sich in Summe eine Vorsteuerkürzung von 9.700,00 €; die Bemessungsgrundlage für den Eigenverbrauch betrage 1.752,00 €.

f) Gegen diese Bescheide erhob die Bf. per FinanzOnline am 2. November 2023 fristgerecht Beschwerde, in der sie zunächst ausführte, dass ihr eine Begründung zum angefochtenen Umsatzsteuerbescheid 2020 nicht zugekommen sei, weshalb sie um eine entsprechende Bescheidbegründung auch zur Umsatzsteuer ersuche. Ein ordentliches Verfahren sei insofern nicht durchgeführt worden, als Feststellungen zur Umsatzsteuer aus einer Umsatzsteuersonderprüfung (im Folgenden: USO) für März 2020 bis Jänner 2021 nicht darin umfasst seien, sondern eine Doppelberücksichtigung stattgefunden habe. [Anm.: Bei der Bf. hatte in 2021 eine USO stattgefunden, die die Zeiträume März 2020 bis Jänner 2021 betroffen hatte.] Somit seien Vorsteuern nunmehr anscheinend doppelt abgezogen worden, einerseits bei der Bezug habenden USO als auch nunmehr betreffend die Bescheidänderung zur Umsatzsteuer 2020. Es sei festzuhalten, inwiefern eine Doppelberücksichtigung (also ein Doppelabzug von Vorsteuern) nunmehr nicht gegeben sein sollte. Insofern die USO und nunmehr die Bescheidbegründung zu einem doppelten Abzug von Vorsteuern geführt habe, werde um Wiedereinsetzung in den vorigen Stand ersucht und gelte es, die Umsatzsteuer entsprechend nur einmal zu korrigieren.

Zur Nichtanerkennung der Rechtsanwaltskosten in Zusammenhang mit der Klage der ***H*** führte die Bf. aus:

Das Finanzamt schreibe in seiner Begründung, dass diese nicht anerkannt würden, da gemäß § 16 Abs. 1 EStG 1988 Aufwendungen zum Erwerb von Wirtschaftsgütern nur anerkannt würden, insofern dies ausdrücklich zugelassen sei. Nunmehr sei gerade der Erwerb von Immobilienvermögen sowohl bei der Vermietung als auch hinsichtlich des Verkaufs explizit als Werbungskosten gestattet, bei ersterem zur Ermittlung der Basis einer entsprechenden Abschreibung, bei letzterem, um die Immobilienertragsteuer ermitteln zu können. Insofern und gerade auch, weil das Finanzamt nach § 16 Abs. 1 EStG 1988 begründe, dass Werbungskosten die Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung von Einnahmen seien, seien gerade Erwerbungskosten umfasst. Da diese Rechtsanwaltskosten in Zusammenhang mit dem Erwerbsvorgang der Immobilie stünden, hätten sie somit einen Einfluss auf die Anschaffungskosten und seien somit als Werbungskosten anzuerkennen.

Weiters führte die Bf. dazu aus:

„Im Zitat Doralt EStG-Kommentar beschreiben Sie, daß Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung alle durch die Vermietungstätigkeit umfaßten Kosten beträfen. Daß Vermögen für außerbetriebliche Einkunftsarten zum Privatvermögen gehöre und auch die Veräußerung prinzipiell nicht der Einkommensteuer unterliege. Überdies behaupten Sie, daß Erwerb oder Wertminderung von Wirtschaftsgütern nicht steuerlich beachtlich seien. Diese Aussage erscheint geradezu widersinnig iZm Vermietungstätigkeit, hier sei auf Ihre eigenen internen

Richtlinien EStR ab RZ 6422 verwiesen. Auch sei in diesem Zusammenhang auf Ihr Formular E1b verwiesen, wo Sie eindeutig auf § 28 Abs. 2 bis 4 sowie sonstige AfA verweisen unter den Kennziffern 9460, 9470, 9480 und 9490. Sollten diese Ihre eigenen Richtlinien, das Gesetz sowie die von Ihnen herausgegebenen Formulare nur dazu dienen, den Steuerunterworfenen zu verwirren, oder hat die Abschreibung ein Substrat, daß relevant ist? Auch sei darauf verwiesen, daß Sie in zwei Kennzahlen, nämlich 9407 und 9409 die Anschaffungskosten als Basis für die AfA abfragen und jedenfalls auch nachträgliche Kaufkosten prinzipiell anerkannt sein müssen, selbst wenn diese Rechtsanwaltskosten umfassen, weil der Kaufpreis strittig ist.
Ihre Begründung betreffen Privatvermögen und grundsätzlicher Steuerfreiheit führt bei Immobilienvermögen gleich ein zweites Mal ins Leere. Bei der Vermietung haben Sie selbst im Gesetz, in Ihren eigenen Richtlinien sowie auf dem dafür vorgesehenen Steuerformular (E1b) eine Rubrik zur auf den Anschaffungskosten beruhende Abschreibung vorgesehen. Betreffend Verkaufs von Immobilien gilt seit 2012 die Regelung der Immobilienertragsteuer die den davor gültigen 10 jährigen Spekulationstatbestand ablöste. Auch hierfür sind - bei Altvermögen fiktive - Anschaffungskosten anzusetzen.

Somit ist bei jedem möglichen Aspekt der steuerlich relevanten Nutzung von Immobilien (das heißt einzig die Eigennutzung / Privatnutzung ist davon ausgenommen) auf die Anschaffungskosten abzustellen, welche auch nachträglich veränderlich sein können. Daß über die Höhe des Kaufpreises gerichtlich zu entscheiden ist, ist ein nicht freiwillig gewählter Umstand und beeinflußt die Anschaffungskosten daher ebenso.

So Sie dies nicht als nachträgliche Anschaffungskosten gewertet werden sollten oder nicht als diese anerkannt werden dürfen, so dienen diese geradezu der Erhaltung der Einnahmen. Und sind diesfalls geradezu nach § 16 Abs. 1 EStG anzuerkennen. Diese jedoch wollen Sie („Zusammenhang mit der Verteidigung und der Erhaltung des Eigentums") in Abrede stehen. Sollte jedoch das Eigentum und somit auch die Besitzgrundlage aberkannt werden, so ist im Falle der Verpachtung und Vermietung geradezu die Grundlage jedweder diesbezüglicher Einkunftserzielung betroffen.

Wir dürfen Sie daher ersuchen entweder festzustellen, ob die Anwaltskosten Ihrerseits, auf Basis der von Ihnen vorgebrachten rechtlichen Begründung - und nicht auf Basis Ihrer dieser widersprechenden Würdigung der rechtlich angeführten Basis - entweder als
- *Nachträgliche Anschaffungskosten oder als*
- *Erhaltungsmaßnahme betreffend Miet- & Pachteinkünfte*

zu werten sei. Diesfalls ist die Umsatzsteuer anzuerkennen und die Aufwände nunmehr entweder
- *Über die Restlaufzeit verteilt oder*
- *Im vollen Umfang*

anzuerkennen.

Um Ihrer Rechtsansicht näherzutreten, stimmten wir daher ausdrücklich der unseres Erachtens zwar stimmigen aber weniger griffigen Betrachtungsweise von nachträglichen Anschaffungskosten zu, somit einer entsprechenden Verteilung dieser Kosten auf die Restlaufzeit des Gebäudes bei einer entsprechenden Erhöhung der Einkommensteuerbemessungsgrundlage."

Zum Punkt „Privat veranlasste Aufwendungen & Kfz" führte die Bf. aus:

Aufwendungen für Unfallversicherung, Kfz-Versicherung sowie Privathaus seien vom Finanzamt aberkannt worden. Dazu sei festzuhalten:

1. Die Unfallversicherung sei insofern eine betrieblich notwendige Ausgabe, als die Verwaltung des Gebäudes und damit auch von Baustellen ein gewisses Gefahrenpotential berge und daher ein damit einhergehendes Unfallgeschehen abgesichert bleiben müsse. Selbiges Argument betreffe auch die Zuzahlung für Krankenversicherungszahlungen an die ***Y***, die zumindest als Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastung anerkannt werden müssten.

2. Der Mietaufwand für das Haus in ***E*** sei im Jänner irrtümlich noch einmal ver-blieben und könne daher nur zu einem Abzug von 909,10 € führen und nicht von 11.753,67 €. Daher seien die diesbezüglichen Ausführungen des Finanzamtes für die Bf. nicht verständlich und daher abzulehnen.

3. Selbst wenn ein häusliches Arbeitszimmer nach geltender Rechtsprechung abzulehnen sei, so seien die Kosten für das Privathaus in ***Bf1-Adr*** insofern zumindest zum Teil anzuerkennen, als diese auch die Lagerräumlichkeiten für die Akten und Unterlagen umfassten. Da in Zusammenhang mit dem Ankauf von Grundstücken stehende Unterlagen nach dem UStG 1994 22 Jahre aufbewahrt werden müssten, sonstige steuerliche Unterlagen nach der BAO 7 Jahre, seien entsprechend große Bestände an Dokumenten und Unterlagen zu lagern, daher seien diese Kosten entsprechend als notwendig anzuerkennen. In diesem Zusammenhang seien somit Haushalts- und Feuerversicherung sowie Elementarschadensversicherungen sowie anteilige Strom-, Wasser- und Betriebskosten anzuerkennen.

4. Für die Immobilienverwaltung stünden 2 Kraftfahrwägen zur Verfügung, der eine sei ein Planen-Lkw (***U***), der andere sei als Fiskallastkraftwagen ausgeführt (von der Umsatzsteuer-sonderprüfung geprüft und anerkannt); sie dienten ausschließlich dem Lastentransport und seien daher beide rein betrieblich - iSd Einkünfteerzielung dienend - anzusehen. Da die Dächer seit Jahren undicht seien, hätten der Ehegatte der Bf. und die Söhne immer wieder zu sanieren. Betreffend den ***X*** erkenne die Bf. eine Aberkenntnis als gerechtfertigt an.

Zusammenfassend sei somit festzustellen:

1. Prozesskosten: Umsatzsteuerrechtlich voll anzuerkennen; einkommensteuerrechtlich entweder verteilt als Anschaffungskosten oder voll als Erhaltungsaufwand.

2. Miete Haus in ***E***: Umsatzsteuerrechtlich nach Auffassung der Bf. bereits größtenteils durch die USO korrigiert und nicht mehr in vollem Umfang hier zu berücksichtigen. Einkommensteuerrechtlich nach Ansicht der Bf. bereits durch die USO korrigiert und aus der Excel-Liste der Bf. gelöscht. Dabei habe sie 1 Monat übersehen, der Rest sei nicht in ihrer Erklärung erfasst. Daher sei hier nur 1 Monat schlagend.

3. Betriebskosten Privathaus in ***Bf1-Adr***: Umsatzsteuerrechtlich zumindest anteilig anzuerkennen; einkommensteuerrechtlich zumindest anteilig anzuerkennen (Lagerflächen - Unterlagen).

4. Private Versicherung: Umsatzsteuerrechtlich irrelevant; einkommensteuerrechtlich betreffend Haushalts- und Feuer-/Elementarschadensversicherung sowie Unfallversicherung, ***Y*** betrieblich relevant bzw. als Sonderausgaben anzuerkennen.

5. Versicherung ***U***: Umsatzsteuerrechtlich irrelevant (sei im Zuge der Umsatzsteuer-sonderprüfung anerkannt worden); einkommensteuerrechtlich anzuerkennen, da als Lkw betriebliche Nutzung.

6. ***X***: Aberkenntnis im vollen Umfang von der Bf. anerkannt.

7. Privatanteil ***T***: Werde anerkannt, sei aber nach Auffassung der Bf. bereits bei der Berechnung berücksichtigt worden, daher liege hier somit ein Doppelabzug vor.

Auf einen groben Verfahrensmangel werde hingewiesen, da zwar Informationen von der Bf. im Sinne eines Ergänzungsersuchens eingeholt worden seien, aber das Parteiengehör bei Erstellung eines von der Erklärung abweichenden Bescheides nicht gewährt worden sei, ansonsten bereits einige dieser Punkte vorab geklärt hätten werden können. Ersucht werde daher um Zurückweisung dieses Bescheides und um erneute Durchführung in erster Instanz. Gestellt werde daher der Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand oder zu-mindest auf Gewährung eines erstinstanzlichen Parteiengehörs und nochmalige erst-instanzliche Bescheidausfertigung, nach Parteiengehör.

Beantragt werde die Durchführung einer mündlichen Beschwerdeverhandlung.

g) Am 5. April 2024 erging ein drittes Ergänzungsersuchen des Finanzamtes an die Bf., das deren Beschwerde vom 2. November 2023 betraf.

Darin führte die Abgabenbehörde aus, die Bf. gebe in ihrer Beschwerde an, dass es betreffend den Privatanteil für den ***T*** zu einer Doppelberücksichtigung komme. Im Zuge der USO sei vom Prüfer für die Monate März [Anm.: richtig Juli] bis Dezember 2020 ein Eigenverbrauch von 500,00 €/Monat angesetzt worden. Die von der Bf. eingereichte Jahres-erklärung ersetze die Festsetzung, dh. wenn die Feststellungen des Prüfers nicht auch von der Bf. in die Jahreserklärung aufgenommen würden, würden diese durch letztere rückgängig gemacht. Da

die Kennzahl 001 (Eigenverbrauch) in der Jahreserklärung nicht enthalten sei, sei das Finanzamt davon ausgegangen, dass die Bf. die Feststellung des Prüfers nicht in die Erklärung aufgenommen habe.
Im Zuge der Veranlagung sei der Eigenverbrauch in Höhe von 20% von den tatsächlichen Kosten berechnet worden und liege damit wesentlich unter den Feststellungen des Prüfers. [Anm.: IRd USO hatte der Prüfer für Juli bis Dezember 2020 einen Eigenverbrauch von 500,00 €/Monat angesetzt, sohin für 2020 einen Gesamtbetrag von 3.000,00 € (s die Tz 1 der Niederschrift über die USO vom 19. April 2021 (S 10/Rückseite, S 11 BFG-Akt)); das Finanzamt setzte hingegen im angefochtenen Umsatzsteuerbescheid 2020 den Eigenverbrauch lediglich mit 1.752,00 € an (S 33, S 34b BFG-Akt).]
Falls der Eigenverbrauch tatsächlich bereits von der Bf. berücksichtigt worden sei, werde diese um Übermittlung einer Aufgliederung der Einnahmen ersucht, aus der ersichtlich sei, in welcher Höhe Privatanteile berücksichtigt worden seien.

Weiters führte das Finanzamt in jenem Ergänzungsersuchen aus, dass im Zuge der Bearbeitung der Beschwerde noch weitere Kosten in der Liste „übrige Werbungskosten“ aufgefallen seien, bei denen sich die Frage des Zusammenhanges und der Veranlassung durch die Vermietungstätigkeit stelle. Die Bf. werde ersucht, für folgende geltend gemachte Kosten (zB „13. Februar 2020: Bewirtung ***BB***: 29,65 €“, „18. Februar 2020: ***CC*** Nächtigung: 42,73 €“, „21. Februar 2020: ***DD*** Nächtigung: 97,27 €“, „20. April 2020: Kaffeemaschine: 99,17 €“, „12. Mai 2020: Wein ***LL***: 216,00 €“, „26. Mai 2020: Blumen ***JJ***: 19,29 €“, „2. November 2020: Bewirtung ***AA***: 144,76 €“, s im Detail S 30b BFG-Akt) eine genaue Erklärung abzugeben, inwieweit ein Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit vorliege bzw. bei Bewirtungs-kosten, wer bewirtet worden und was der Zweck des Gespräches gewesen sei. Sei von den Bewirtungskosten bereits ein 50%-Anteil ausgeschieden oder seien diese in voller Höhe geltend gemacht worden? Um Vorlage der Rechnung ***AA*** vom 2. November 2020 als Musterrechnung werde ersucht.

Die Rechnung „3.12.2020 Servicekosten ***X*** 996,35 €“ betreffe lt. Aufgliederung der Bf. Servicekosten für den ***X*** und sei daher zusätzlich nicht abzugsfähig, was bei der Veranlagung durch das Finanzamt übersehen worden sei.

Dieses Ergänzungsersuchen (die Abgabenbehörde hatte darin die Beantwortungsfrist bis zum 6. Mai 2024 festgesetzt) wurde seitens der Bf. nicht beantwortet.

h) Mit Beschwerdevorentscheidungen vom 13. November 2024 wies das Finanzamt die Beschwerde vom 2. November 2023 insgesamt als unbegründet ab, wobei es den angefochtenen Umsatzsteuerbescheid 2020 unverändert beließ und den angefochtenen Einkommensteuerbescheid 2020 zu Ungunsten der Bf. abänderte.

In der am 14. November 2024 ergangenen, gemeinsamen Begründung zu den Beschwerdevorentscheidungen führte es dazu Folgendes aus:

1. Die händische Begründung des Umsatzsteuerbescheides 2020 sei der Bf. am 8. November 2024 [Anm.: gemeint 8. November 2023] in die Databox zugestellt worden.

2. In der Beschwerde werde angegeben, dass es betreffend den Privatanteil für den ***T*** zu einer Doppelberücksichtigung komme. Im Zuge der USO sei vom Prüfer für die Monate März [Anm.: richtig Juli] bis Dezember 2020 ein Eigenverbrauch von 500,00 €/Monat angesetzt worden. Die von der Bf. eingereichte Jahreserklärung ersetze die Festsetzung, dh. wenn die Feststellungen des Prüfers nicht auch von der Bf. in die Jahreserklärung aufgenommen würden, würden diese durch die Jahreserklärung rückgängig gemacht. Da die Kennzahl 001 (Eigenverbrauch) in der Jahreserklärung nicht enthalten sei, sei das Finanzamt davon ausgegangen, dass die Bf. die Feststellung des Prüfers nicht in die Erklärung aufgenommen habe.
Gemäß USO sei ein Eigenverbrauch/Privatanteil für den ***T*** ab Juli 2020 in Höhe von 500,00 € monatlich festgesetzt worden.
Gemäß gesonderter Begründung des Einkommensteuerbescheides 2020 sei der Eigenverbrauch/Privatanteil mit 20% der tatsächlichen Kosten angesetzt worden, entsprechend der Vorgangsweise des steuerlichen Vertreters in der Einkommensteuererklärung 2019. Also eigentlich weniger als in der USO.
Zusätzlich seien allerdings die Aufwendungen für die zwei weiteren Fahrzeuge ***U*** und ***X*** nicht anerkannt worden.

Im Ergänzungsersuchen vom 5. April 2024 sei die Bf. aufgefordert worden, nachzuweisen, dass sie die Feststellungen der USO in ihrer Jahreserklärung berücksichtigt habe. Da dieser Nachweis nicht erbracht worden sei, könne davon ausgegangen werden, dass die Berücksichtigung durch das Finanzamt korrekt gewesen und kein Verfahrensfehler vorgelegen sei.

3. Die Voraussetzungen für eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gemäß § 308 BAO lägen nicht vor. Diese könne nur beantragt werden bei einer Versäumung einer Frist zum Nachteil der Partei, wenn diese glaubhaft mache, dass sie durch ein unvorhergesehenes Ereignis verhindert gewesen sei, die Frist einzuhalten. Da die Beschwerde rechtzeitig erhoben worden sei, komme eine Wiedereinsetzung nicht in Betracht. Gemäß den obigen Ausführungen sei es zu keinem doppelten Abzug gekommen.

Zu den Rechtsanwaltskosten in Zusammenhang mit der Klage der ***H***:

Unter Verweis auf § 16 Abs. 1 1. und 2. Satz EStG 1988 führte das Finanzamt aus, Werbungskosten müssten durch die Einnahmenerzielung veranlasst sein. Daher werde bei den außerbetrieblichen Einkunftsarten der Vermögensstamm grundsätzlich nicht erfasst.
Die Veräußerung dieses Vermögensstammes werde nicht iRd Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erfasst, sondern seit 1. April 2012 iRd Besteuerung privater Grundstücksgeschäfte nach § 30 EStG 1988.

Dementsprechend seien Aufwendungen für den Vermögensstamm iRd Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nicht als Werbungskosten abzugsfähig (§ 20 Abs. 2 EStG 1988).
Unter diese Aufwendungen fielen:
Die Anschaffungs- und Herstellungskosten auf den Vermögensstamm,
der Verlust oder die Wertminderung des Vermögensstammes und
die Kosten im Zusammenhang mit der Verteidigung oder der Erhaltung des Eigentums am Vermögensstamm.
Aufwendungen oder Ausgaben für den Erwerb oder die Wertminderung von Wirtschaftsgütern im außerbetrieblichen Bereich seien nur insoweit abzugsfähig, als dies ausdrücklich vorgesehen sei. Dies sei beispielsweise bei der Absetzung für Abnutzung der Fall.
Werbungskosten lägen damit dann vor, wenn die Aufwendungen vordergründig mit der Nutzung und nicht mit dem Vermögensstamm selbst im Zusammenhang stünden.

Prozesskosten seien nur dann als Werbungskosten im Zusammenhang mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abzugsfähig, insoweit diese Aufwendungen der Erzielung von Mieteinnahmen dienten.
Werde ein Prozess zwecks Erwerbs des Eigentums an Grund und Boden oder im Zusammenhang mit der Erhaltung oder Verteidigung des Eigentums am Grundstück (Prozesskosten im Eigentumsstreit; Prozesskosten wegen Wertminderung des Grundstücks; VwGH 7.7.2011, 2008/15/0142, 0143) geführt, lägen keine Werbungskosten vor.
Die Prozesskosten beträfen nach Ansicht der Abgabenbehörde die vermietete Liegenschaft und damit das Vermögensobjekt bzw. den Vermögensstamm. Die getätigten Aufwendungen stellten Kosten eines Rechtsstreites über die Anschaffungskosten des Vermietungsobjektes dar und stünden daher im Zusammenhang mit der Anschaffung des Vermögensstammes (vgl. BFG 14.9.2023, RV/5101417/2020).
Die Prozesskosten und die beantragte Vorsteuer seien daher nicht abzugsfähig.

Freiwillige Unfallversicherung und Zusatzkrankenversicherung:

Zu den als Sonderausgaben abzugsfähigen Personenversicherungen zählten freiwillige Pensions-, Unfall- oder Krankenversicherungen. Diese seien als Sonderausgaben abzugsfähig, wenn die Versicherung vor dem 1. Jänner 2016 abgeschlossen worden sei. Diesbezüglich wäre der Beschwerde stattzugeben und es wären die Unfall- sowie Zusatzkrankenversicherung als Sonderausgaben anzuerkennen. Gemäß § 18 Abs. 3 EStG 1988 idF bis zur Veranlagung 2020 verringere sich das diesbezügliche Sonderausgabenviertel ab einem Gesamtbetrag der Einkünfte von 36.400,00 € gleichmäßig in einem solchen Ausmaß, dass ab einem Gesamtbetrag der Einkünfte von 60.000,00 € sich ein absetzbarer Betrag in Höhe des Pauschbetrages von 60,00 € ergebe. Dieser sei bereits im Erstbescheid berücksichtigt worden. Da der Gesamtbetrag der Einkünfte der Bf. im Jahr 2020 den Betrag von 60.000,00 € übersteige, sei eine zusätzliche Berücksichtigung weiterer Topfsonderausgaben daher nicht möglich.

Mietaufwand Haus in ***E***:

In der Aufgliederung Kennzahl 9530 (übrige Werbungskosten) seien die Mietzahlungen monatlich in Höhe von 909,10 € erfasst samt Strom- und Wasserkosten (164,66 € und 681,03 €), das ergebe in Summe 11.754,89 € als nichtabzugsfähigen Aufwand sowie die entsprechenden nichtabzugsfähigen Vorsteuern. Die Beschwerde werde daher in diesem Punkt abgewiesen.

Lagerräumlichkeiten im Privathaus in ***Bf1-Adr***:

Betreffend Arbeitszimmer sei auf die gesonderte Bescheidbegründung betreffend Einkommensteuer 2020 vom 9. Oktober 2023 zu verweisen. Ebenso verhalte es sich mit Lagerräumlichkeiten für die Unterlagen im Zusammenhang mit dem Kauf des Objektes.
Die Beschwerde betreffend Umsatz- und Einkommensteuer 2020 werde daher betreffend Betriebskosten für das Privathaus in ***Bf1-Adr*** abgewiesen.

Kfz - teilweise Stattgabe:

Hinsichtlich der Kosten Versicherung ***U*** werde der Beschwerde stattgegeben, da es sich gemäß den Angaben der Bf. um einen Planen-Lkw handle und eine Nutzung iRd Vermietung daher glaubhaft sei. Die Kosten in Höhe von 1.677,24 € würden anerkannt. Bezüglich des ***T*** werde die Beschwerde abgewiesen, da, wie oben angeführt, keine Doppelberücksichtigung eines Privatanteiles stattgefunden habe.

Parteiengehör:

Nach *Ritz*, BAO[3], § 115 Rz 15 müssten der Partei von ihr vorgelegte Beweismittel, auch wenn sie widersprüchlich seien, nicht vorgehalten werden (zB VwGH 1.6.2006, 2002/15/0174; 31.3.2011, 2009/15/0199). Da im vorliegenden Fall nur Beweismittel aus den einzelnen

Vorhalteverfahren gewürdigt worden seien, habe für ein weiteres Parteiengehör vor Bescheiderstellung keine Verpflichtung bestanden.

Weitere Feststellungen (Verböserung):

Im Zuge der Bearbeitung der Beschwerde seien weitere Kosten in der Liste „übrige Werbungskosten“ aufgefallen, bei denen sich die Frage des Zusammenhanges und der Veranlassung durch die Vermietungstätigkeit stelle (Bewirtung, Nächtigungen, Elektrogeräte). Da das diesbezügliche Ergänzungsersuchen betreffend die Frage des Zusammenhanges mit der Vermietungstätigkeit nicht beantwortet worden sei, würden diese Ausgaben in Höhe von insgesamt 1.892,25 € iRd Beschwerdevorentscheidung nicht als Werbungskosten berücksichtigt. Die detaillierte Aufgliederung sei dem Ergänzungsersuchen vom 5. April 2024 zu entnehmen.

Es ergäben sich daher durch die Beschwerdeerledigung folgende Änderungen:

Werbungskostenkorrektur:

Versicherung ***U***: -1.677,24 €.
Weitere Feststellungen: 1.892,25 €.
Kürzung Werbungskosten: 216,01 €.

i) Dagegen brachte die Bf. per FinanzOnline am 16. November 2024 fristgerecht einen aus insgesamt 7 Schriftsätzen bestehenden Vorlageantrag ein, in dem sie zusammengefasst Folgendes ausführte:

Die gesonderte Begründung vom 8. November 2023 zum Umsatzsteuerbescheid 2020 habe in ihrer Finanz-Online-Databox nicht gefunden werden können, weshalb eine schriftliche Übermittlung urgiert werde, andernfalls um Aufklärung ersucht werde, wo und wie man dieses Schriftstück finden solle. Es finde sich weder im Posteingang ein diesbezügliches Schreiben noch in der Databox.

Zu dem vom Finanzamt angesetzten, 20%-igen Privatanteil betreffend den ***T*** führte die Bf. aus, dieser sei durch Abzug des als privat anzusehenden Aufwands-anteils bereits berücksichtigt worden. Daher würde der Ansatz des Privatanteils im Eigen-verbrauch nun durch Erhöhung der Werbungskosten entsprechend neutralisiert werden. Wenn dies der Sichtweise der Finanzbehörde als korrekter entspreche, so dürfe die Bf. ersuchen, die Werbungskosten entsprechend dem angesetzten Eigenverbrauch zu erhöhen. Eine Begründung der Aberkennung der anderen Kraftfahrzeuge liege nicht vor, eine Notwendigkeit von anderen Kraftfahrzeugen liege allerdings insofern vor, als diese jeweils anderen, auch fahrzeugtypinhärenten Zwecken dienten. Der ***T*** diene dem Bedarf zur Verwaltung und Kontrolle des vermieteten Grundstückes und der Gebäude und zur Wahrnehmung der ordentlichen Verwaltung sowie der damit verbundenen regelmäßigen Besichtigung derselben,

der ***U*** sei ein Planen-Lkw und diene somit Transportzwecken, da permanent Kleinreparaturen an den Dächern durchzuführen seien. Der ***X*** sei als Vorgänger des ***T*** aufgrund Motor-schadens eine Zeit lang unverkäuflich gewesen und habe daher weiterhin - bis zum Verkauf - noch gewartet und damit betrieblich genutzt werden müssen. Nur weil die Behörde behaupte, dass es zu keinem doppelten Abzug käme, heiße dies nicht, dass es nicht dazu gekommen sei. Die genannten Ausführungen ließen keinen Schluss zu, inwiefern ein doppelter Abzug vermieden worden wäre.

Zu den geltend gemachten Prozesskosten (Rechtsanwaltskosten) in Zusammenhang mit der Klage der ***H*** führte die Bf. aus, aus ihrer Sicht sei die gerichtliche Ausein-andersetzung jedenfalls ein Beitrag zur Wahrung und somit zur Sicherung der Einnahmen und sei somit nach § 16 Abs 1 1. Satz EStG 1988 als Werbungskosten zu berücksichtigen. Es werde behauptet, dass der Status als Werbungskosten ausdrücklich zugelassen sein müsste. Das Gesetz schreibe dies wohl, lasse aber die ausdrückliche Zulassung durch eine eben nicht taxative, sondern rein deklarative Auflistung vage und unklar. Daher könne sich die Finanz-verwaltungsbehörde nicht auf eine Zulassung als Werbungskosten berufen, wenn das Gesetz diese eben schuldig bleibe. Dass die Liste der Werbungskosten deklarativ und nicht taxativ sei, ergebe sich aus folgender, der Auflistung vorangestellter Wortfolge: „Werbungskosten sind auch“. Es bleibe daher die Frage, wie die Finanzverwaltungsbehörde zu dem Schluss komme - ohne diesen auf Basis des Gesetzes zu erläutern - dass hier eine Trennung der Werbungskosten zwischen Vermietung und Verkauf der Immobilie vorläge. Dieser Logik folgend, wären ange-setzte Abschreibungen auf Gebäude bei der Vermietung dann beim Verkauf der Liegenschaft nicht anzusetzen, da diese jeweils getrennt zu betrachten wären. Dies könne nur ein logischer Fehlschluss sein. In eventu die Finanzbehörde jedoch von einem Zuschlag zum Vermögens-stamm auszugehen berechtigt sei, so habe sie entgegen den Vorgaben der BAO die Vollständig-keit und Richtigkeit der Steuerbemessungsgrundlage zu erforschen und gegebenenfalls durch Schätzung die Richtigkeit herzustellen. Dass dies in diesem Fall nicht geschehen sei, sei jedenfalls ein grobes Versäumnis der Finanzverwaltungsbehörde.

Zu den geltend gemachten Mietaufwendungen (Mietaufwand Haus in ***E***, Lagerräumlichkeiten im Privathaus in ***Bf1-Adr***) führte die Bf. aus, für die Verwaltung der Gebäude und des Grundstückes bedürfe es gesonderter Räumlichkeiten, die in den Räumen des Mietobjektes nicht untergebracht werden könnten. ISd Glaubhaftmachung (vgl. VwGH 17.12.1996, 92/14/0176) sei es notwendig, sinnvoll und angebracht, für ca. 12.000 m^2 vermieteter/vermietbarer Fläche ein Büro vorzuhalten, in dem Instandhaltungs-planung, Behörden- und Schriftverkehr, Administration und Buchhaltung etc. durchgeführt würden. Dies sei genau von § 16 Abs. 1 EStG 1988 umfasst, da es der Sicherung und Erhaltung von Einnahmen diene. Wenn ein Büro zugemietet berücksichtigt würde, so sei auch ein Büro, sofern dargestellt, zumindest zu echten Kosten zu berücksichtigen, das sich im Eigentum des Vermieters befinde.
Wenn im Privathaus Lagermöglichkeiten genutzt würden, die man aus Effizienzgründen nicht

gesondert extern zumiete, so seien diese zu berücksichtigen, sofern die tatsächlichen Kosten angesetzt würden und ein externes Lager berücksichtigt werden würde. Dies entspreche der dem Verwaltungsgerichtshof entsprechenden Glaubhaftmachung von Aufwendungen und Ausgaben. Verwiesen werde darauf, dass die Behörde eine Begründung der Ablehnung im Eigentlichen schuldig bleibe und daher nicht in der Sache dagegen argumentiert werden könne. Es verbleibe bei der Glaubhaftmachung der Kosten und Aufwendungen, die nach dem oben zitierten Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes zulässig und anzuerkennen sei. Einer Fremdüblichkeit sei durch den Ansatz von echten Aufwendungen entsprochen worden.

Zu den geltend gemachten Ausgaben für Bewirtung, Nächtigungen und Elektrogeräte führte die Bf. aus, Elektrogeräte seien in Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit verwendet worden und diesem sei durch Glaubhaftmachung allein entsprechend Genüge getan. Ein Nachweis des tatsächlichen Einsatzes könne ex post nicht mehr erbracht werden. Nächtigungen und Bewirtungen stünden in Zusammenhang mit dem Ausbau und der Lukrierung neuer Mieter für das Objekt bzw. der Überarbeitung der bestehenden Mietverträge. Dies gelte daher auch als glaubhaft gemacht in Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit. Betreffend die angebliche Nichtbeantwortung werde auf das eigene Vorbringen, vorrangig vom 23. August 2023, verweisen, womit jedes Ergänzungsersuchen beantwortet wäre. Sofern diese Antwort nicht zufriedenstellend gewesen wäre, hätte die Behörde die Aufgabe gehabt, die Partei darauf hinzuweisen und gesondert noch ein Ergänzungsersuchen zu übermitteln.

Zur geltend gemachten Verletzung des Parteiengehörs führte die Bf. aus, dieses habe stattzufinden, sofern und insoweit die Behörde abweichend von dem Antrag entscheide. Dass die Behörde vermeine, dass dies nicht durchzuführen wäre, sei somit eine grobe Missachtung der Parteienrechte gemäß der BAO. Eine Begründung, inwiefern dies trotz abweichender Erkenntnis nicht notwendig gewesen sei, werde nicht gegeben, es werde nur darauf verwiesen, dass Beweismittel einzelner Vorhalteverfahren gewürdigt worden seien, weshalb ein Parteiengehör nicht notwendig sei. § 115 Abs. 2 BAO gebe der Partei ausdrücklich das Recht, das eigene Interesse und die eigenen Rechte geltend zu machen. Das bedeute aber auch, dass vor einer Entscheidung bereits der Partei die Möglichkeit gegeben werde, die vorläufig getroffenen Einschätzungen der Finanzverwaltungsbehörde zu kommentieren, um im Zuge des Parteiengehörs bereits vor Entscheidung nicht nur durch Vorlage von Unterlagen, sondern bereits in der Sache selbst zu den Entscheidungsgrundlagen der Behörde Stellung zu nehmen.

j) Am 22. Mai 2026 wurde die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Im Bezug habenden Vorlagebericht führte die belangte Behörde aus, die Bf. sei Eigentümerin des Mietobjektes mit der Adresse ***A***. Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung seien Werbungskosten beantragt worden, welche aus Sicht der belangten Behörde Kosten der privaten Lebensführung darstellten. Weiters seien im Zusammenhang mit dem Mietobjekt Prozesskosten entstanden, die Bf. beantrage, diese als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zu berücksichtigen. Der Kläger, die ***H***, beantragte die Rückabwicklung der Veräußerung des Mietobjektes an die Bf..

Zu den einzelnen Beschwerdepunkten führte die belangte Behörde aus, die Begründung der Beschwerdevorentscheidung sei am 14. November 2024 mittels Databox und RSb-Brief übermittelt worden; ein Bezug habendes Schriftstück betreffend den Zustellnachweis werde vorgelegt. Wäre die Begründung der Beschwerdevorentscheidung nicht zugegangen, wäre es der Bf. auch nicht möglich gewesen, im Vorlageantrag auf die in der Begründung vorgebrachten Punkte einzugehen.
Weshalb die Feststellung der USO auch in die Jahreserklärung aufgenommen werden müsse, sei in der Beschwerdevorentscheidung bereits ausführlich erklärt worden.
Zu der in der Beschwerdevorentscheidung betreffend Einkommensteuer 2020 vorgenommenen Verböserung führte die belangte Behörde aus, mit dem Ergänzungsersuchen vom 5. April 2024 sei die Bf. gebeten worden, zu den Werbungskosten (Nächtigung, Kaffeemaschine, Bewirtung) Stellung zu nehmen. Das Ergänzungsersuchen sei nicht beantwortet worden, bisher sei weder nachgewiesen noch glaubhaft gemacht worden, dass diese Kosten im Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung stünden.
Betreffend die strittigen Prozesskosten, Personenversicherungen und Mietaufwendungen für das Privathaus in ***Bf1-Adr*** werde auf die Begründung der Beschwerdevorentscheidungen verwiesen.

k) Zusammen mit der Ladung vom 22. September 2026 zu der für den 19. Oktober 2026 anberaumten mündlichen Beschwerdeverhandlung wurde der Bf. vom Bundesfinanzgericht die gesonderte Begründung vom 8. November 2023 zum angefochtenen Umsatzsteuerbescheid 2020 übermittelt (die Bf. hatte die Übermittlung dieser gesonderten Begründung in ihrem Vorlageantrag urgiert, s dazu oben unter Punkt i)).

l) Da die belangte Behörde unter die nicht als Werbungskosten anerkannten Ausgaben der Bf. für „private Versicherungen“ von 13.055,76 € netto auch deren Zahlungen für eine „freiwillige“ Krankenversicherung bei der ***Y*** subsumiert hatte (s dazu bereits oben unter Punkt d)), ersuchte der gefertigte Richter mit E-Mail vom 12. Oktober 2026 die Bf. um Auskunft, um welche Art von Krankenversicherung es sich dabei handelt und auf welcher Rechtsgrundlage diese beruht.

Mit E-Mail vom 15. Oktober 2026 teilte die Bf. dem gefertigten Richter mit, dass es sich dabei um eine Krankenversicherung (Selbstversicherung wegen geringfügiger Beschäftigung) handelt,

die sich aufgrund ihrer Tätigkeit als ***AB*** in ***Bf1-Adr*** ergeben habe. Die Bf. sei bei keiner anderen „normalen“ Krankenversicherung angenommen worden, da sie kein Gewerbe betreibe und keine Anstellung aufweise.

m) In der am 19. Oktober 2026 durchgeführten mündlichen Beschwerdeverhandlung wurde die Bf. durch ihren Ehegatten, ***AC***, vertreten (die Bezug habende, mit 12. Oktober 2026 datierte und am Beginn der mündlichen Beschwerdeverhandlung vorgelegte Vertretungsvollmacht wurde zum BFG-Akt genommen).

Der Vertreter der Bf. führte in der Verhandlung aus, dass es ihm und der Bf. va. um die Prozesskosten gehe; die Bf. habe in Summe ca. 753.000,00 € an den Kläger zahlen müssen, das Verfahren habe 6 Jahre gedauert. Durch die Zahlung sei es zu einer Erhöhung des seinerzeitigen Kaufpreises gekommen. Die vermietete Liegenschaft in ***A*** sei auch mittlerweile (Mai 2026) verkauft und die Immobilienertragsteuer bezahlt worden. Aufgrund dieser Angelegenheit befinde sich die Bf. in einem schlechten Gesundheitszustand.

Die Vertreterin der belangten Behörde führte demgegenüber aus, an ihrer bisherigen Rechtsansicht festzuhalten, wonach die geltend gemachten Prozesskosten den Vermögensstamm beträfen und nicht mit der laufenden Erzielung der Mieteinkünfte in Zusammenhang stünden.

Der Vertreter der Bf. akzeptierte die Nichtanerkennung der von der Bf. geltend gemachten Ausgaben für Bewirtung, Nächtigung und Repräsentation als Werbungskosten.

Die Vertreterin der belangten Behörde verwies noch einmal auf das diesbezügliche Ergänzungsersuchen vom 5. April 2024, mit dem die Bewirtungs- und Repräsentationsausgaben seitens der Bf. nicht nachgewiesen worden seien.

Die Parteien stellten keine weiteren Fragen und Beweisanträge.

Die Behördenvertreterin beantragte die Abweisung der gegenständlichen Beschwerde.

Der Vertreter der Bf. beantragte die Stattgabe der Beschwerde und die Abänderung der angefochtenen Bescheide.

Abschließend verkündete der Verhandlungsleiter den Schluss des Beweisverfahrens und den Beschluss, dass die Entscheidung gemäß § 277 Abs. 4 BAO der schriftlichen Ausfertigung vorbehalten bleibt.

II. *Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:*

1. Rechtsgrundlagen:

Gemäß § 16 Abs. 1 1. und 2. Satz EStG 1988 sind Werbungskosten die Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen. Aufwendungen und Ausgaben für den Erwerb oder Wertminderungen von Wirtschaftsgütern sind nur insoweit als Werbungskosten abzugsfähig, als dies im folgenden ausdrücklich zugelassen ist.

§ 20 Abs. 1 EStG 1988 lautet auszugsweise:

„§ 20. (1) Bei den einzelnen Einkünften dürfen nicht abgezogen werden:

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

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

[…]

d) Aufwendungen oder Ausgaben für ein im Wohnungsverband gelegenes Arbeitszimmer und dessen Einrichtung sowie für Einrichtungsgegenstände der Wohnung. 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.

[…]

3. Repräsentationsaufwendungen oder Repräsentationsausgaben. Darunter fallen auch Aufwendungen oder Ausgaben anläßlich der Bewirtung von Geschäftsfreunden. Weist der Steuerpflichtige nach, daß die Bewirtung der Werbung dient und die betriebliche oder berufliche Veranlassung weitaus überwiegt, können derartige Aufwendungen oder Ausgaben zur Hälfte abgezogen werden. […]

[…]“

§ 12 Abs. 1 Z 1 lit. a 1. Satz UStG 1994 lautet:

„§ 12. (1) Der Unternehmer kann die folgenden Vorsteuerbeträge abziehen:

1. a) Die von anderen Unternehmern in einer Rechnung (§ 11) an ihn gesondert ausgewiesene Steuer für Lieferungen oder sonstige Leistungen, die im Inland für sein Unternehmen ausgeführt worden sind."

§ 12 Abs. 2 Z 2 lit. a UStG 1994 weist folgenden Wortlaut auf:

„2. Nicht als für das Unternehmen ausgeführt gelten Lieferungen, sonstige Leistungen oder Einfuhren,

a) deren Entgelte überwiegend keine abzugsfähigen Ausgaben (Aufwendungen) im Sinne des § 20 Abs. 1 Z 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes 1988 oder der §§ 8 Abs. 2 und 12 Abs. 1 Z 1 bis 5 des Körperschaftsteuergesetzes 1988 sind."

§ 138 BAO lautet:

"§ 138. (1) Auf Verlangen der Abgabenbehörde haben die Abgabepflichtigen und die diesen im § 140 gleichgestellten Personen in Erfüllung ihrer Offenlegungspflicht (§ 119) zur Beseitigung von Zweifeln den Inhalt ihrer Anbringen zu erläutern und zu ergänzen sowie dessen Richtigkeit zu beweisen. Kann ihnen ein Beweis nach den Umständen nicht zugemutet werden, so genügt die Glaubhaftmachung.

(2) Bücher, Aufzeichnungen, Geschäftspapiere, Schriften und Urkunden sind auf Verlangen zur Einsicht und Prüfung vorzulegen, soweit sie für den Inhalt der Anbringen von Bedeutung sind."

2. Festgestellter Sachverhalt:

Die Bf. erzielte im Streitjahr 2020 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus der Bestandsüberlassung einer Liegenschaft in der ***A***. Der Hauptwohnsitz der Bf. befindet sich in der ***Bf1-Adr***.

In der Umsatzsteuererklärung 2020 machte sie unter der Kennzahl 060 Vorsteuern von 19.178,43 € geltend. In der Beilage zur Einkommensteuererklärung für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von bebauten und unbebauten Grundstücken 2020 erklärte sie unter der Kennzahl 9530 übrige Werbungskosten von 149.492,42 €. Darin waren ua. enthalten:

- Prozesskosten (Rechtsanwaltskosten) von 31.005,00 € netto zuzüglich 6.201,00 € Umsatzsteuer betreffend eine beim Landesgericht ***L*** am ***Datum3*** gegen die Bf. als beklagte Partei eingebrachte Klage der ***H***, ***K***, worin die Klägerin von der Bf. als grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft in der ***A***, die Bezahlung eines Betrages

von 471.745,27 € samt Zinsen und Prozesskosten (= Ausgleich des nach Ansicht der Klägerin zu niedrigen damaligen Kaufpreises wegen beabsichtigter Gläubigerbenachteiligung durch die damalige Verkäuferin, die ***N***) an die Klägerin, in eventu die Rückabwicklung des seinerzeitigen Kaufvertrages vom ***Datum4***, mit dem die Bf. jene Liegenschaft von der ***N*** erworben hatte, begehrt.

Mit Urteil des ***OLGUU*** als Berufungsgericht vom ***Datum7***, GZ. ***VV***, wurde hinsichtlich dieser Klage der ***H*** zu Recht erkannt, dass die Bf. als beklagte Partei der klagenden Partei einen Betrag von 422.105,77 € samt 4% Zinsen zu zahlen hat; das Mehrbegehren auf Zahlung eines weiteren Betrages von 49.639,50 € samt 4% Zinsen an die Klägerin wurde abgewiesen.
Der von der Bf. gegen dieses Urteil erhobenen Revision wurde vom Obersten Gerichtshof mit Urteil vom ***Datum9***, GZ. ***WW***, nicht Folge gegeben.

- Mietaufwendungen und Betriebskosten (Strom- sowie Wasserkosten) von 11.753,67 € netto zuzüglich 1.259,00 € Umsatzsteuer betreffend ein von der Bf. seit 1. Juli 2019 angemietetes Einfamilienhaus in der ***E***:

Dazu gab die Bf. in ihrer Beantwortung vom 4. Mai 2022 betreffend das erste Ergänzungs-ersuchen vom 21. April 2022 an, dieser Mietvertrag sei aufgrund eines Wasserrohrbruches an ihrem Hauptwohnsitz („Privathaus“) in der ***Bf1-Adr***, geschlossen worden, um ein Ausweichquartier zu haben. Die angemieteten Räume seien zur Gänze als Büroräume (gemeint: in Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung der Bf.) genutzt worden (s dazu bereits oben unter Punkt b) in der Darstellung des Verfahrens-ganges in diesem Erkenntnis).

Nach den in dem in Rechtskraft erwachsenen Einkommensteuerbescheid 2019 vom 28. Juni 2022 enthaltenen Feststellungen der belangten Behörde handelt es sich hingegen bei jenem angemieteten Objekt in der ***E******E***, um ein Einfamilienhaus mit 5 Zimmern und 1.600 m² Grund, in dem lt. ZMR-Abfrage mit Mietbeginn der Sohn der Bf., ***Z***, seinen Hauptwohnsitz begründet hat (bestätigt durch eine vom Bundesfinanz-gericht am 30. September 2026 getätigte ZMR-Abfrage (S 111 BFG-Akt), wonach der Sohn, ***Z***, an dieser Adresse vom ***Datum5*** bis zum ***Datum6*** seinen Hauptwohnsitz hatte). Nach den Feststellungen der belangten Behörde im rechtskräftigen Einkommensteuer-bescheid 2019 befindet sich jenes Einfamilienhaus weder in der Nähe des Wohnhauses der Bf. noch in der Nähe der vermieteten Liegenschaft.
Darüber hinaus darf lt. Punkt „IV. Benützung und Veränderung“, 1. Absatz des Bezug habenden Mietvertrages vom 12. Juni 2019 (S 17 f. BFG-Akt) der Mieter den Mietgegenstand nur für eigene Wohnzwecke benutzen (dementsprechend wurde auch die Umsatzsteuer mit 10% verrechnet); eine untergeordnete Nutzung als eigenes Büro wird (nur insofern) gestattet, als die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken gewährleistet bleibt (demgegenüber

behauptet die Bf., wie bereits ausgeführt, die angemieteten Räume seien zur Gänze als Büroräume genutzt worden).

- Ausgaben (Betriebskosten) für Strom (***R***), Gas, Wasser (***S***) von 5.936,04 € netto zuzüglich 1.187,21 € Umsatzsteuer betreffend das „Privathaus“ (= Hauptwohnsitz) der Bf. in der ***Bf1-Adr***:

Dazu gab die Bf. in ihrer Beantwortung vom 22. September 2023 an, diese Ausgaben deshalb als Werbungskosten geltend gemacht zu haben, weil sie bis März 2022 eines der beiden kleinen Appartements im Dachgeschoß als Büro genutzt habe (s dazu bereits oben unter Punkt c) in der Darstellung des Verfahrensganges). In ihrer Beschwerde vom 2. November 2023 führte sie dazu aus, ihre Kosten für das „Privathaus“ (somit Haushalts- und Feuerversicherung sowie Elementarschadensversicherungen sowie anteilige Strom-, Wasser- und Betriebskosten) seien insofern zumindest zum Teil anzuerkennen, als diese auch die Lagerräumlichkeiten für die Akten und Unterlagen umfassten; aufgrund der steuerlichen Aufbewahrungspflichten seien entsprechend große Bestände an Dokumenten und Unterlagen zu lagern.

- Ausgaben für „private Versicherungen“ von 13.055,76 € netto betreffend eine bei der ***RR*** abgeschlossene Unfallversicherung, eine bei der ***TT*** abgeschlossene Gesundheitsversicherung, eine Feuerversicherung für das „Privathaus“ der Bf. in der ***Bf1-Adr******Bf1-Adr***, sowie eine nach Auffassung der belangten Behörde ebenfalls unter „private Versicherungen“ zu subsumierende Krankenversicherung bei der ***Y*** (= Selbstversicherung wegen geringfügiger Beschäftigung gemäß § 7a B-KUVG iVm § 19a ASVG; die Bf. hatte dafür Beitragszahlungen von insgesamt 621,46 € als Werbungskosten geltend gemacht).

- Ausgaben für die Versicherung von 1.677,24 € netto betreffend einen ***U***:

Diese Ausgaben waren von der belangten Behörde im angefochtenen Einkommensteuer-bescheid 2020 zunächst nicht anerkannt worden. Nachdem die Bf. in ihrer Beschwerde vom 2. November 2023 glaubhaft dargetan hatte, dass es sich bei diesem Fahrzeug um einen Planen-Lkw handelt, der ausschließlich dem Lastentransport dient und zur Reparatur der Dächer der vermieteten Liegenschaft benötigt wird, wurden die oa. Ausgaben von der belangten Behörde in der Beschwerdevorentscheidung vom 13. November 2024 anerkannt und sind nicht mehr strittig.

- Ausgaben für die Versicherung und das Leasing von 8.040,00 € netto zuzüglich 1.053,60 € Umsatzsteuer (nur hinsichtlich des Leasing) betreffend einen ***X***:

Diese Ausgaben und Vorsteuern waren von der belangten Behörde in den angefochtenen Bescheiden 2020 nicht anerkannt worden, da es für das Finanzamt nicht glaubhaft war, dass iRd gegenständlichen Vermietung 3 Fahrzeuge zu jeweils 100% für die Einkünfteerzielung genutzt werden. Dies wurde von der Bf. in ihrer Beschwerde vom 2. November 2023 zunächst ausdrücklich anerkannt (s dazu bereits oben unter Punkt f) in der Darstellung des Verfahrensganges: „6. [***X***: Aberkenntnis im vollen Umfang von mir anerkannt“); in ihrem Vorlageantrag vom 16. November 2024 führte die Bf. demgegenüber aus, dieses Fahrzeug sei aufgrund eines Motorschadens eine Zeit lang unverkäuflich gewesen und habe daher bis zum Verkauf noch weiterhin gewartet und damit „betrieblich genutzt“ werden müssen.

- Auf Basis von seitens der Bf. geltend gemachten Ausgaben für die Versicherung und das Leasing betreffend einen vorsteuerabzugsberechtigten ***T***, die die belangte Behörde mit insgesamt 9.033,00 € netto (3.153,00 € netto (Versicherung) sowie 5.880,00 € netto (Leasing)) annahm, setzte diese einen Privatanteil von 20% (wie vom steuerlichen Vertreter der Bf. in der Einkommensteuererklärung 2019 angegeben) von 1.806,60 € an; auf Basis des Leasingaufwandes von 5.880,00 € netto errechnete sie einen umsatzsteuerlichen Eigenverbrauch von 1.176,00 € (= 20%). Von den seitens der Bf. geltend gemachten Treibstoffkosten, die die belangte Behörde mit 2.880,00 € netto annahm, rechnete letztere wiederum einen 20%-igen Privatanteil von 576,00 € heraus und unterwarf diesen dem umsatzsteuerlichen Eigenverbrauch. Daraus ergab sich insgesamt eine Bemessungsgrundlage von 1.752,00 € für den umsatzsteuerlichen Eigenverbrauch 2020 (demgegenüber hatte der USO-Prüfer diesen Gesamtbetrag für 2020 mit 3.000,00 € angesetzt (s dazu bereits oben unter Punkt g) in der Darstellung des Verfahrensganges)).

- Ausgaben von 1.892,25 € netto betreffend Bewirtungen, Nächtigungen, Elektrogeräte (Kaffeemaschine etc.):

Nachdem die belangte Behörde mit Ergänzungsersuchen vom 5. April 2024 die Bf. aufgefordert hatte, hinsichtlich dieser Ausgaben Stellung zu nehmen bzw. eine genaue Erklärung abzugeben, inwieweit ein Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit vorliege bzw. bei den Bewirtungskosten anzugeben, wer bewirtet worden und was der Zweck des Gespräches gewesen sei, ob von den Bewirtungskosten bereits ein 50%-Anteil ausgeschieden worden sei oder diese in voller Höhe geltend gemacht worden seien und hinsichtlich des Ausgabenpostens „2. November 2020: Bewirtung ***AA***: 144,76 €“ die Bezug habende Rechnung vorzulegen (s dazu bereits oben unter Punkt g) in der Darstellung des Verfahrensganges), dieses Ergänzungsersuchen seitens der Bf. jedoch nicht beantwortet worden war, wurden jene Ausgaben in der Beschwerdevorentscheidung vom 13. November 2024 nicht als Werbungskosten anerkannt.

Demgegenüber führte die Bf. in ihrem Vorlageantrag vom 16. November 2024 aus, Elektrogeräte seien in Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit verwendet worden und diesem sei durch Glaubhaftmachung allein entsprechend Genüge getan. Ein Nachweis des tatsächlichen Einsatzes könne ex post nicht mehr erbracht werden. Nächtigungen und Bewirtungen stünden in Zusammenhang mit dem Ausbau und der Lukrierung neuer Mieter für das Objekt bzw. der Überarbeitung der bestehenden Mietverträge. Dies gelte daher auch als glaubhaft gemacht in Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit. Weiters verwies die Bf. „auf das eigene Vorbringen, vorrangig vom 23. August 2023, […] womit jedes Ergänzungsersuchen beantwortet wäre".
Ein solches „vorrangiges" Vorbringen der Bf. vom 23. August 2023 ist den von der belangten Behörde dem Bundesfinanzgericht elektronisch vorgelegten Verwaltungsakten nicht zu entnehmen; selbst wenn ein solches Vorbringen vom 23. August 202**3** existierte, kann es nicht als Antwort auf das oa. Ergänzungsersuchen (dieses datiert erst vom 5. April 202**4**) ergangen sein.

Betreffend das Vorbringen der Bf., dass ihr die gesonderte Begründung vom 8. November 2023 zum Umsatzsteuerbescheid 2020 nicht zugekommen sei, weshalb eine schriftliche Übermittlung derselben urgiert werde, steht fest, dass sich deren erfolgte Zustellung tatsächlich weder aus den von der belangten Behörde dem Bundesfinanzgericht elektronisch vorgelegten Verwaltungsakten noch, soweit für das erkennende Gericht ersichtlich, aus den Bezug habenden Datenbanken der Finanzverwaltung ergibt (das Vorbringen der belangten Behörde in deren Vorlagebericht vom 22. Mai 2026, wonach die Begründung der Beschwerdevorentscheidung am 14. November 2024 mittels Databox und RSb-Brief übermittelt worden sei, erweist sich als nicht zielführend, weil es um die gesonderte Begründung des Erstbescheides betreffend Umsatzsteuer 2020 und nicht um die Begründung der Beschwerdevorentscheidung geht).

Zur Sanierung dieses Verfahrensmangels wurde der Bf. vom Bundesfinanzgericht zusammen mit der Ladung vom 22. September 2026 zur mündlichen Beschwerdeverhandlung die gesonderte Begründung vom 8. November 2023 zum Umsatzsteuerbescheid 2020 (die im Wesentlichen auf die gesonderte Begründung zum Einkommensteuerbescheid 2020 verweist, s dazu bereits oben unter Punkt e) in der Darstellung des Verfahrensganges) nachweislich übermittelt (s S 109 f., S 112 BFG-Akt).

3. Rechtliche Würdigung:

3.1 Zu den Prozesskosten (Rechtsanwaltskosten) betreffend die Klage der ***H***:

Bei der Beurteilung der Frage, ob Prozesskosten in Zusammenhang mit einem Mietobjekt als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abzugsfähig sind, muss unterschieden werden, ob diese

- das Vermögensobjekt (Eigentumsverhältnis, Verkauf) oder

- dessen Vermietung und Verpachtung

betreffen (vgl. *Hofstätter/Reichel*, Die Einkommensteuer (72. Lfg. 2023), § 28 Tz 17.1).

Demzufolge sind Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erhaltung oder Verteidigung des Eigentums am Grundstück (Prozesskosten im Eigentumsstreit; Prozesskosten wegen Wertminderung des Grundstücks; VwGH 7.7.2011, 2008/15/0142, 0143; BFG 18.1.2024, RV/5100463/2020) *nicht als Werbungskosten iRd Einkunftsart Vermietung und Verpachtung abziehbar* (weil es sich bei derartigen Prozesskosten um Aufwendungen auf der *Vermögensebene* handelt, vgl. *Kulosa* in *Schmidt*, EStG, 45. Auflage 2026, EStG § 21 [Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung], Stichwort „Prozesskosten", unter Verweis auf zB BFH IX R 19/19, BStBl II 20, 452; so auch *Schallmoser* in *Brandis/Heuermann*, Ertragsteuerrecht, Werkstand: 181. EL Februar 2026, EStG § 21 Vermietung und Verpachtung, Stichwort „Prozesskosten": „Entstehen [Prozesskosten] bei einem Streit um das Eigentum an dem Gebäude als solches, sind sie nicht abziehbar (vgl. BFH VIII R 274/71 vom 3.6.75, BStBl II 75, 664)").

Da Werbungskosten durch die Einnahmenerzielung veranlasst sein müssen, wird bei den außerbetrieblichen Einkunftsarten der *Vermögensstamm* grundsätzlich nicht erfasst. Derart sind etwa auch Versicherungsleistungen, die für die Minderung der Vermögenssubstanz geleistet werden, im außerbetrieblichen Bereich nicht steuerbar und demgegenüber *Aufwendungen für den Vermögensstamm* (wie etwa die Kosten im Zusammenhang mit der Verteidigung oder der Erhaltung des Eigentums an diesem) *nicht* als Werbungskosten abzugsfähig (vgl. *Ehgartner/Knechtl*, Ertragsteuer-Update April 2024: Aktuelle BFG-Rechtsprechung auf einen Blick, SWK 12/2024, S 566; BFG 18.1.2024, RV/5100463/2020).

Im vorliegenden Fall betreffen die strittigen Prozesskosten (Rechtsanwaltskosten) die gegen die Bf. als beklagte Partei eingebrachte Klage der ***H***, worin die Klägerin von der Bf. als grundbücherliche Eigentümerin der von letzterer vermieteten Liegenschaft in der ***A***, die Bezahlung eines Betrages von 471.745,27 € samt Zinsen und Prozesskosten (= Ausgleich des nach Ansicht der Klägerin zu niedrigen damaligen Kaufpreises wegen beabsichtigter Gläubigerbenachteiligung durch die damalige Verkäuferin) an die Klägerin, in eventu die

Rückabwicklung des seinerzeitigen Kaufvertrages vom ***Datum4***, mit dem die Bf. jene Liegenschaft von der damaligen Verkäuferin erworben hatte, begehrt.

Diese Prozesskosten (Rechtsanwaltskosten) stellen eindeutig Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erhaltung bzw. Verteidigung des Eigentums am Grundstück (Prozesskosten im Eigentumsstreit) dar und betreffend somit den *Vermögensstamm* (es handelt sich um Aufwendungen auf der *Vermögensebene*). Es steht gegenständlich zweifelsfrei fest, dass die Vermietungstätigkeit der Bf. *nicht* kausal für das Entstehen dieser Aufwendungen ist. Da *kein* unmittelbarer ursächlicher Zusammenhang jener Prozesskosten zur Vermietungstätigkeit der Bf. gegeben ist (was zB dann der Fall wäre, wenn es um die Einklagung des rückständigen Mietzinses oder um die Modalitäten des Bestandverhältnisses, wie etwa die Abrechnung der Mieteinkünfte, ginge), können diese auch *nicht* den Tatbestand der Werbungskosten erfüllen und kommt somit auch ein Abzug der darauf entfallenden Umsatzsteuer als abzugsfähige Vorsteuer *nicht* in Betracht.
Die Beschwerde ist daher in diesem Punkt abzuweisen, wobei festzuhalten ist, dass auch ein Abzug der streitgegenständlichen Prozesskosten als außergewöhnliche Belastung (§ 34 EStG 1988) bei der Bf. nicht in Betracht kommt, da eine außergewöhnliche Belastung nur dann vorliegen kann, wenn dem Steuerpflichtigen ein Zivilprozess aufgezwungen wird *und* er in diesem Prozess *obsiegt* (vgl. Jakom/*Peyerl* EStG, 2026, § 34 Rz 90, Stichwort „Prozesskosten“), was hier unstrittig nicht der Fall ist.

*3.2 Zu den Ausgaben (Betriebskosten) für Strom (****R****), Gas, Wasser (****S****), Feuerversicherung betreffend das „Privathaus“ (= Hauptwohnsitz) der Bf. in der* ***Bf1-Adr*** *(„Büro“, „Lager“):*

Wie die belangte Behörde bereits in ihrer gesonderten Begründung vom 9. Oktober 2023 zum Einkommensteuerbescheid 2020 rechtsrichtig ausgeführt hat, sind die Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer im Hinblick auf die Regelung des § 20 Abs. 1 Z 2 lit. d EStG 1988 *nicht* als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abzugsfähig, weil *keine* betriebliche oder berufliche Tätigkeit vorliegt (vgl. *Lenneis* in *Wiesner/Grabner/Knechtl/Wanke*, EStG 46. EL, § 28 Anm. 58, Stichwort „Arbeitszimmer“, unter Verweis auf VwGH 30.9.1999, 98/15/0211; VwGH 24.4.2002, 98/13/0193; VwGH 25.11.2015, Ro 2015/13/0012). Dies gilt *selbst dann*, wenn sich im Einzelfall die Nutzung eines Arbeitszimmers („Büros“) als für die Betätigung iRd Vermietung notwendig erweisen sollte (VwGH 30.9.1999, 98/15/0211). Ebenso verhält es sich mit den im Wohnungsverband des „Privathauses“ (= Hauptwohnsitzes) der Bf. gelegenen, iRd Vermietungstätigkeit - dh. iRd Vermögensverwaltung - genutzten „Lagerräumlichkeiten für die Akten und Unterlagen“ bzw. „Lagermöglichkeiten“, sodass die Ausführungen der Bf. in ihrer Beschwerde, wonach die Kosten für das „Privathaus“ in ***Bf1-Adr*** (Haushalts- und Feuerversicherung, Elementarschadensversicherungen sowie anteilige Strom-, Wasser- und Betriebskosten)

zumindest zum Teil als notwendig (gemeint: als Werbungskosten) anzuerkennen seien, ins Leere gehen.

Entgegen der Auffassung der Bf. stellen somit die geltend gemachten Ausgaben (Betriebskosten) für Strom, Gas und Wasser betreffend ihr „Privathaus" (= Hauptwohnsitz) in ***Bf1-Adr*** keine Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, sondern vielmehr Kosten der privaten Lebensführung dar; dies gilt auch für die von der Bf. als Werbungskosten beantragten Ausgaben für die Feuerversicherung ihres „Privathauses". Die auf die Aufwendungen für Strom, Gas und Wasser des „Privathauses" entfallende Umsatzsteuer stellt keine abzugsfähige Vorsteuer dar.
Die Beschwerde ist daher in diesem Punkt abzuweisen.

3.3 Zu den Mietaufwendungen und Betriebskosten (Strom- sowie Wasserkosten) betreffend das von der Bf. seit 1. Juli 2019 angemietete Einfamilienhaus in der ***E***:

Bei diesem Haus, dessen Räume nach den Angaben der Bf. zur Gänze als Büroräume (gemeint: in Zusammenhang mit deren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung) genutzt worden seien, handelt es sich nach den Feststellungen der belangten Behörde im rechtskräftigen Einkommensteuerbescheid 2019 vom 28. Juni 2022 um ein Einfamilienhaus mit 5 Zimmern und 1.600 m^2 Grund, das vom Sohn der Bf., ***Z***, vom ***Datum5*** bis zum ***Datum6*** - sohin im gesamten Streitjahr 2020 - durchgehend als Hauptwohnsitz genutzt wurde (s dazu und im Weiteren bereits oben unter Punkt „2. Festgestellter Sachverhalt"). Dazu kommt, dass lt. Punkt. „IV. Benützung und Veränderung", 1. Absatz des Bezug habenden Mietvertrages vom 12. Juni 2019 der Mieter den Mietgegenstand nur für eigene Wohnzwecke benutzen darf (dementsprechend wurde auch die Umsatzsteuer mit 10% verrechnet); eine untergeordnete Nutzung als eigenes Büro wird (nur insofern) gestattet, als die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken gewährleistet bleibt.

Eine derartige untergeordnete Nutzung als Büro wurde von der Bf. aber nicht einmal behauptet; konkrete Nachweise, welche Teile dieses Hauses als Büro - im Sinne einer untergeordneten Nutzung - verwendet worden sein sollen (etwa durch Vorlage eines Hausplanes (Grundrisses), aus dem die diesbezügliche Nutzung einzelner Teile hervorgeht), hat sie nicht erbracht, sondern lediglich behauptet, die angemieteten Räume seien *zur Gänze* als Büroräume genutzt worden.

Dazu kommt, dass die Bf. der zutreffenden rechtlichen Würdigung der belangten Behörde in deren gesonderter Begründung zum Einkommensteuerbescheid 2020, den Mietaufwand für jenes Haus, das im Streitjahr durchgehend vom Sohn der Bf. bewohnt wurde, mangels Zusammenhanges mit deren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nicht als Werbungskosten anzuerkennen, nicht substantiiert entgegengetreten ist, sondern in ihrer Beschwerde lediglich ausgeführt hat, nur 1 Nettomonatsmiete von 909,10 € als Werbungskosten geltend gemacht zu haben („Der Mietaufwand für das Haus in ***E*** ist […] im Jänner irrtümlich

noch einmal verblieben und kann daher nur zu einem Abzug von 909,10 € führen… Daher ist hier nur ein Monat schlagend“ (s dazu bereits oben unter Punkt f) in der Darstellung des Verfahrensganges)).

Diese Argumentation der Bf. entspricht freilich nicht den Tatsachen, umfasst doch, wie die belangte Behörde in der gemeinsamen Begründung ihrer Beschwerdevorentscheidungen richtig ausgeführt hat, der von der Bf. unter der Kennzahl 9530 (übrige Werbungskosten) geltend gemachte Betrag von 149.492,42 € insgesamt 12 Nettomonatsmieten von 10.909,20 € (= 12 x 909,10 €) zuzüglich Strom- und Wasserkosten von 164,66 € und 681,03 € für das Einfamilienhaus in ***E*** (s dazu im Detail die sich auf S 20 bis S 23 BFG-Akt befindende tabellarische Aufstellung der unter der Kennzahl 9530 geltend gemachten Werbungskosten).

Aus den oa. Gründen kommt ein Abzug der von der Bf. beantragten Aufwendungen für das angemietete Einfamilienhaus in ***E*** als Werbungskosten nicht in Betracht; es handelt sich vielmehr um Ausgaben der privaten Lebensführung. Die darauf entfallende Umsatzsteuer stellt keine abzugsfähige Vorsteuer dar.
Die Beschwerde ist daher in diesem Punkt abzuweisen.

3.4 Zu den Ausgaben für „private Versicherungen“ (a) Unfallversicherung bei der ***RR***, *Gesundheitsversicherung bei der* ***TT***; b) Feuer-versicherung für das „Privathaus“ der Bf. in der* ***Bf1-Adr***;
c) eine nach Auffassung der belangten Behörde ebenfalls unter „private Versicherungen“ zu subsumierende Krankenversicherung bei der ***Y*** *(= Selbstversicherung wegen geringfügiger Beschäftigung gemäß § 7a B-KUVG iVm § 19a ASVG)):*

ad b) Zur Nichtanerkennung der von der Bf. geltend gemachten Ausgaben für die Feuer-versicherung betreffend ihr „Privathaus“ in ***Bf1-Adr*** als Werbungskosten (Beiträge zu Sachversicherungen stellen keine Sonderausgaben dar) s bereits oben unter Punkt 3.2.

ad a) Wie die belangte Behörde in der Begründung ihrer Beschwerdevorentscheidung rechts-richtig ausgeführt hat, zählen gemäß § 18 Abs. 1 Z 2 1. Teilstrich EStG 1988 in der auf das Streitjahr anzuwendenden Fassung Beiträge und Versicherungsprämien zu einer freiwilligen Kranken-, Unfall- oder Pensionsversicherung (Personenversicherung) zu den Sonderausgaben, wenn der der Zahlung zugrundeliegende Vertrag vor dem 1. Jänner 2016 abgeschlossen worden ist.

Da derartigen Beiträgen und Versicherungsprämien der Zwangscharakter (die Zwangsläufig-keit) *fehlt* (sie sind *nicht* aufgrund einer zwingenden Vorschrift, der sich der Steuerpflichtige nicht entziehen kann, zu entrichten (vgl. VwGH 21.7.1998, 98/14/0093 mwN)), stellen sie *keine* Werbungskosten dar. Sonstige Motive, mögen sie den Abschluss einer Versicherung auch noch so nahe legen, vermögen nicht eine Versicherung zu einer Pflichtversicherung zu machen (Jakom/*Ebner* EStG, 2026, § 16 Rz 16, mit Verweis auf VwGH 26.5.2004, 2003/08/0096

mwN), sodass die Argumentation der Bf. in ihrer Beschwerde, die private Unfallversicherung sei insofern eine „betrieblich notwendige“ Ausgabe, als die Verwaltung des Gebäudes und damit auch von Baustellen ein gewisses Gefahrenpotential berge und daher ein damit einhergehendes Unfallgeschehen abgesichert bleiben müsse, ins Leere geht.

Wie bereits ausgeführt, stellen die unter Punkt a) von der Bf. geltend gemachten Ausgaben für „private Versicherungen“ (Unfallversicherung bei der ***RR***, Gesundheits-versicherung bei der ***TT***) Sonderausgaben (Topfsonderausgaben) dar. Allerdings ist im gegenständlichen Fall zu beachten, dass sich gemäß § 18 Abs. 3 Z 2 letzter Satz EStG 1988 in der auf das Streitjahr anzuwendenden Fassung das diesbezügliche Sonderaus-gabenviertel bei einem Gesamtbetrag der Einkünfte von mehr als 36.400,00 € gleichmäßig in einem solchen Ausmaß vermindert, dass sich bei einem Gesamtbetrag der Einkünfte von 60.000,00 € nur mehr ein absetzbarer Betrag in Höhe des Pauschbetrages nach § 18 Abs. 2 leg.cit. (= 60,00 €) ergibt.

Da im gegenständlichen Fall der Gesamtbetrag der Einkünfte der Bf. im Streitjahr 87.190,00 € beträgt, hat die belangte Behörde im angefochtenen Einkommensteuerbescheid 2020 hinsichtlich der als Sonderausgaben anerkannten Aufwendungen der Bf. für „private Versicherungen“ gemäß Punkt a) rechtskonform nur den Pauschbetrag gemäß § 18 Abs. 2 EStG 1988 anerkannt (eine zusätzliche Berücksichtigung weiterer Topfsonderausgaben ist nach § 18 Abs. 3 Z 2 letzter Satz leg. cit. nicht möglich, s oben), sodass die Beschwerde in diesem Punkt - die Bf. hat die Bezug habende rechtliche Würdigung der belangten Behörde im Vorlageantrag auch nicht mehr beeinsprucht - abzuweisen ist.

ad c) Krankenversicherungsbeiträge geringfügig beschäftigter Personen gemäß § 19a ASVG (bzw. wie im hier vorliegenden Fall gemäß § 7a B-KUVG iVm § 19a ASVG) stellen, sofern der Versicherte die Beiträge selbst leistet, Werbungskosten dar (vgl. Jakom/*Ebner*, § 16 Rz 20), sodass die von der Bf. dafür entrichteten Beiträge von insgesamt 621,46 € als Werbungskosten anzuerkennen sind und der Beschwerde in diesem Punkt stattzugeben ist.

3.5 Zu den Ausgaben für die Versicherung und das Leasing des ***X***:

Wie bereits oben unter Punkt „2. Festgestellter Sachverhalt“ ausgeführt, waren die Bezug habenden Ausgaben und Vorsteuern von der belangten Behörde mit den angefochtenen Bescheiden 2020 in freier Beweiswürdigung nicht gewährt worden, da es für das Finanzamt nicht glaubhaft war, dass iRd gegenständlichen Vermietung 3 Fahrzeuge zu jeweils 100% für die Einkünfteerzielung genutzt werden. Dies wurde von der Bf. in ihrer Beschwerde zunächst auch ausdrücklich anerkannt („6. ***X***: Aberkenntnis im vollen Umfang von mir anerkannt“), während sie in ihrem Vorlageantrag demgegenüber ausführt, jenes Fahrzeug habe aufgrund eines Motorschadens weiterhin „betrieblich genutzt“ werden müssen, da es eine Zeit lang unverkäuflich gewesen sei und bis zum Verkauf noch gewartet habe werden müssen.

Dazu ist festzuhalten, dass - abgesehen davon, dass die Bf. die oa. Vorgangsweise des Finanzamtes (die Nichtgewährung der geltend gemachten Werbungskosten und Vorsteuern) zunächst ausdrücklich anerkannt hat - ihre im Vorlageantrag vertretene Argumentation einen Widerspruch in sich darstellt, kann doch ein Fahrzeug, das einen Motorschaden aufweist und daher nicht fahrtüchtig ist, gerade nicht für „betriebliche“ Fahrten (gemeint: für Fahrten iRd Vermietungstätigkeit) genutzt werden, weshalb dieser Argumentation nicht gefolgt werden kann.

Die Bezug habenden Ausgaben für die Versicherung und das Leasing des ***X*** stellen somit keine Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, sondern vielmehr Kosten der Lebensführung dar. Die auf die Ausgaben für das Leasing entfallende Umsatzsteuer ist nicht als Vorsteuer abzugsfähig.
Die Beschwerde ist daher in diesem Punkt abzuweisen.

3.6 Zu den Ausgaben für die Versicherung und das Leasing des vorsteuerabzugsberechtigten ***T*** *und für Treibstoff:*

Von diesen Ausgaben, die die belangte Behörde mit insgesamt 9.033,00 € netto (3.153,00 € netto (Versicherung) sowie 5.880,00 € netto (Leasing)) annahm, setzte jene einen Privatanteil von 20% (wie vom steuerlichen Vertreter der Bf. in der Einkommensteuererklärung 2019 angegeben) von 1.806,60 € an; auf Basis des Leasingaufwandes von 5.880,00 € netto errechnete sie einen umsatzsteuerlichen Eigenverbrauch von 1.176,00 € (= 20%). Von den seitens der Bf. geltend gemachten Treibstoffkosten, die die belangte Behörde mit 2.880,00 € netto annahm, rechnete letztere wiederum einen 20%-igen Privatanteil von 576,00 € heraus und unterwarf diesen dem umsatzsteuerlichen Eigenverbrauch.

Dazu ist festzuhalten, dass die Bf. jenen Privatanteil und dessen Höhe (20%) in ihrer Beschwerde vom 2. November 2023 anerkannt hat (s dazu bereits oben unter Punkt f) in der Darstellung des Verfahrensganges: „7. Privatanteil [***T***: anerkannt […]“); allerdings vermeint sie, dass es hinsichtlich dieses Privatanteiles zu einer „Doppelberück-sichtigung“ (zu einem „Doppelabzug“ von Vorsteuern) gekommen sei, da Feststellungen aus der bei der Bf. in 2021 stattgefundenen USO nicht in den angefochtenen Bescheiden 2020 enthalten seien.

Diese von der Bf. behauptete „Doppelberücksichtigung“ wurde ihr vom Finanzamt in dessen drittem Ergänzungsersuchen vom 5. April 2024 vorgehalten (s dazu und im Weiteren bereits oben unter Punkt g) in der Darstellung des Verfahrensganges) und ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Kennzahl 001 (Eigenverbrauch) in der Umsatzsteuerjahreserklärung 2020 der Bf. nicht enthalten ist (dazu ist seitens des Bundesfinanzgerichtes festzuhalten, dass sich dies als korrekt erweist, da die Bf. in der Bezug habenden Umsatzsteuerjahreserklärung tatsächlich keinen Eigenverbrauch angeführt hat (s dazu den sich auf S 34b BFG-Akt befindenden Ausdruck aus der AIX-Datenbank der Finanzverwaltung vom 11. September 2026)), weshalb die belangte Behörde davon ausging, dass die Bf. die Feststellung des Prüfers betreffend den

Eigenverbrauch nicht in deren Erklärung aufgenommen hat. In weiterer Folge wurde die Bf. vom Finanzamt ersucht - falls der Eigenverbrauch tatsächlich bereits von ihr berücksichtigt worden sei - eine Aufgliederung der Einnahmen zu übermitteln, aus der die Berücksichtigung von Privatanteilen in welcher Höhe ersichtlich ist.
Dieses Ergänzungsersuchen blieb, wie bereits ausgeführt, seitens der Bf. unbeantwortet.

Nachdem die belangte Behörde in der gemeinsamen Begründung ihrer Beschwerdevorentscheidung darauf verwiesen hatte, dass die Bf. den Nachweis, dass sie die Feststellungen der USO betreffend den Eigenverbrauch in ihre Jahreserklärung 2020 aufgenommen hat, nicht erbracht hat und deshalb davon auszugehen ist, dass die Berücksichtigung jener Feststellungen durch das Finanzamt korrekt gewesen und kein Verfahrensfehler vorgelegen ist, brachte die Bf. in ihrem Vorlageantrag erneut vor, der 20%-ige Privatanteil betreffend den ***T*** sei bereits berücksichtigt worden, „daher würde der Ansatz des Privatanteils im Eigenverbrauch nun durch Erhöhung der Werbungskosten entsprechend neutralisiert werden".

Dazu ist seitens des Bundesfinanzgerichtes festzuhalten, dass eine solche „Doppelberücksichtigung" (bzw. ein „Doppelabzug" von Vorsteuern) aus den angefochtenen Bescheiden nicht ersichtlich ist:

Die Bf. hat in ihrer Umsatzsteuerjahreserklärung 2020 tatsächlich keinen Eigenverbrauch angeführt und damit die Feststellung des USO-Prüfers, wonach für den vorsteuerabzugsberechtigten ***T*** ein Eigenverbrauch vorzunehmen ist, nicht berücksichtigt. Die belangte Behörde hat daraufhin im angefochtenen Umsatzsteuerbescheid 2020 dies nach-geholt und den Eigenverbrauch mit insgesamt 1.752,00 € angesetzt (was niedriger war als der vom USO-Prüfer angenommene Betrag von 3.000,00 € (s dazu bereits oben unter Punkt g) in der Darstellung des Verfahrensganges)). Weiters hat die belangte Behörde im angefochtenen Einkommensteuerbescheid 2020 mangels Nichtübermittlung der von der Bf. mit Ergänzungsersuchen vom 5. April 2024 angeforderten Unterlagen, aus der die Berücksichtigung von Privatanteilen in welcher Höhe ersichtlich ist, von den Bezug habenden Ausgaben für die Versicherung und das Leasing des ***T*** einen Privatanteil von 20% (wie vom steuerlichen Vertreter der Bf. in der Einkommensteuererklärung 2019 angegeben) angesetzt.

Damit liegt die von der Bf. monierte „Doppelberücksichtigung" (bzw. der monierte „Doppelabzug") nicht vor. Warum „der Ansatz des Privatanteils im Eigenverbrauch nun durch Erhöhung der Werbungskosten entsprechend neutralisiert werden" würde bzw. müsse (was im Ergebnis darauf hinausliefe, den umsatzsteuerlichen Eigenverbrauch durch einen ertragsteuerlich erhöhten Werbungskostenabzug gleichsam zu kompensieren), ist für das Bundesfinanzgericht schlichtweg nicht verständlich.

Zur Berechnung des 20%-igen Privatanteiles und des Eigenverbrauches durch die belangte Behörde betreffend die von der Bf. geltend gemachten Treibstoffkosten ist seitens des Bundesfinanzgerichtes Folgendes festzuhalten:

Die Durchsicht der sich auf S 20 bis S 23 BFG-Akt befindenden tabellarischen Aufstellung der unter der Kennzahl 9530 beantragten Werbungskosten hat ergeben, dass die Bf. an Treibstoffkosten nicht den von der belangten Behörde angenommenen Betrag von 2.880,00 € netto, sondern tatsächlich nur einen solchen von 1.542,78 € netto geltend gemacht hat (ohne den unter der Rubrik „Treibstoff Lkw“ angeführten Betrag von 477,03 €, der sich ganz offensichtlich auf den vom Finanzamt zur Gänze anerkannten Planen-Lkw ***U*** bezieht).

Daraus folgt, dass der 20%-ige Privatanteil betreffend die Treibstoffkosten von 1.542,78 € netto (und nicht von 2.880,00 € netto) zu berechnen ist, was einen Betrag von 308,56 € (anstelle des von der belangten Behörde dafür angesetzten Privatanteiles von 576,00 €) ergibt. Der auf Basis der Treibstoffkosten von 1.542,78 € netto zu berechnende, 20%-ige umsatzsteuerliche Eigenverbrauch beträgt ebenfalls 308,56 € (anstelle des vom Finanzamt dafür angesetzten Betrages von 576,00 €).

Daraus ergibt sich, dass der bei der Einkommensteuer 2020 zu berücksichtigende, 20%-ige Privatanteil um 267,44 € niedriger anzusetzen ist und sich der zu gewährende Werbungskostenbetrag entsprechend erhöht.
Weiters folgt daraus, dass der bei der Umsatzsteuer 2020 zu berücksichtigende Eigenverbrauch um 267,44 € niedriger anzusetzen ist.
Damit ist der Beschwerde in diesem Punkt teilweise stattzugeben.

3.7 Zu den Ausgaben betreffend Bewirtungen, Nächtigungen, Elektrogeräte (Kaffeemaschine etc.):

Wie bereits oben unter Punkt g) in der Darstellung des Verfahrensganges und oben unter Punkt „2. Festgestellter Sachverhalt“ ausgeführt, hat die Bf. das diesbezügliche Ergänzungsersuchen des Finanzamtes vom 5. April 2024 nicht beantwortet.

Auf die Bezug habenden Ausführungen der belangten Behörde in der gemeinsamen Begründung ihrer Beschwerdevorentscheidungen, mit denen die geltend gemachten Ausgaben betreffend Bewirtungen, Nächtigungen und Elektrogeräte nicht als Werbungskosten anerkannt wurden (der Begründung einer Beschwerdevorentscheidung kommt Vorhaltscharakter zu (zB VwGH 29.1.2020, Ra 2019/13/0071)), hat die Bf. in ihrem Vorlageantrag im Wesentlichen lediglich dahingehend geantwortet, dass Elektrogeräte in Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit verwendet worden seien und diesem durch Glaubhaftmachung allein entsprechend Genüge getan sei; ein Nachweis des tatsächlichen Einsatzes könne ex post nicht mehr erbracht werden; Nächtigungen und Bewirtungen stünden in Zusammenhang mit dem Ausbau und der Lukrierung neuer Mieter für das Objekt bzw. der Überarbeitung der bestehenden Mietverträge, was daher auch als glaubhaft gemacht in Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit gelte.

Selbst nach Ergehen des Vorlageberichtes, in dem die belangte Behörde explizit darauf verwiesen hatte, dass bisher weder nachgewiesen noch glaubhaft gemacht worden sei, dass die geltend gemachten Kosten betreffend Bewirtungen, Nächtigungen und Elektrogeräte im Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung stünden (auch dem Vorlagebericht kommt Vorhaltscharakter zu (BFG 17.10.2016, RV/7104782/2016)), hat die Bf. bis dato keine - auch nicht in der am 19. Oktober 2026 stattgefundenen mündlichen Beschwerdeverhandlung - entsprechenden Nachweise erbracht.

Nach Rechtsprechung und Lehre muss aber bei Repräsentationsaufwendungen iSd § 20 Abs. 1 Z 3 EStG 1988 das Vorliegen der Voraussetzungen vom Steuerpflichtigen für *jede einzelne* Aufwendung *geprüft* (VwGH 23.2.2010, 2008/15/0027) bzw. *nachgewiesen* (VwGH 16.3.1993, 92/14/0228) werden; *eine bloße Glaubhaftmachung iSd § 138 Abs. 1 BAO, dass die Aufwendungen dem Werbezweck gedient haben, reicht* - entgegen der Auffassung der Bf. - *nicht aus* (VwGH 24.2.2010, 2006/13/0119). *Die Beweislast liegt beim Steuerpflichtigen, der den Aufwand geltend macht* (Jakom/*Peyerl* EStG, 2026, § 20 Rz 72).

Dazu kommt, dass nur hinsichtlich der Bewirtungsaufwendungen ein entsprechender Nachweis erbracht werden kann. Alle anderen Repräsentationsaufwendungen (Geschenke udgl.) sind - auch im Fall des Vorliegens eines damit verbundenen Werbezwecks - *nicht* abziehbar (VwGH 10.8.2005, 2005/13/0049; Jakom/*Peyerl*, § 20 Rz 61), sodass den von der Bf. geltend gemachten Aufwendungen für „25.04.2020 ***JJ*** Blumen 19,91 €“, „12.05.2020 ***LL*** Wein 216,00 €“ und „26.05.2020 Blumen ***JJ*** 19,29 €“ (s dazu S 21 der sich auf S 20 bis S 23 BFG-Akt befindenden tabellarischen Aufstellung der unter der Kennzahl 9530 geltend gemachten Werbungskosten) von Vornherein kein Werbungskosten-charakter zukommt.

Aus den oa. Gründen kommt ein Abzug der von der Bf. beantragten Aufwendungen betreffend Bewirtungen und andere Repräsentationen als Werbungskosten nicht in Betracht; es handelt sich vielmehr um Ausgaben der privaten Lebensführung. Dasselbe gilt für die geltend gemachten Ausgaben für Nächtigungen und Elektrogeräte (Kaffeemaschine etc.), hinsichtlich derer ebenfalls keine Nachweise (Belege etc.) erbracht wurden.
Dazu kommt, dass der Vertreter der Bf. in der mündlichen Beschwerdeverhandlung am 19. Oktober 2026 die Nichtanerkennung der Bezug habenden Ausgaben für Bewirtung, Nächtigung und Repräsentation als Werbungskosten anerkannt hat (s dazu bereits oben unter Punkt m) in der Darstellung des Verfahrensganges).
Die Beschwerde ist daher in diesem Punkt abzuweisen.

3.8 Zu der von der Bf. behaupteten Verletzung des Parteiengehörs:

Wenn die Bf. in ihren Rechtsmittelschriftsätzen zusammengefasst ausführt, dass gegenständlich ein grober Verfahrensmangel vorliege, da das Parteiengehör verletzt worden sei, das stattzufinden habe, wenn die belangte Behörde abweichend vom Antrag der Bf. entscheide, so ist ihr zunächst zu entgegnen, dass im vorliegenden Fall zur amtswegigen

Ermittlung der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse betreffend die von der Bf. beantragten Werbungskosten insgesamt 3 Ergänzungsersuchen (vom 21. April 2022, 18. April 2023 und 5. April 2024) an die Bf. ergangen sind, von denen das 3. Ergänzungsersuchen seitens der Bf. unbeantwortet blieb.

Dazu kommt, dass sowohl den Begründungen der angefochtenen Erstbescheide als auch der gemeinsamen Begründung der Beschwerdevorentscheidungen und auch dem Vorlagebericht jeweils Vorhaltscharakter zukommt (zur Begründung einer Beschwerdevorentscheidung s zB VwGH 29.1.2020, Ra 2019/13/0071; zum Vorlagebericht s BFG 17.10.2016, RV/7104782/2016-RS1: „Dem Vorlagebericht kommt wie etwa einer Beschwerdevorentscheidung Vorhaltscharakter zu. Hält der Beschwerdeführer, dem der Vorlagebericht zuzustellen ist, diesen für unzutreffend, wird er sich zeitgerecht dazu zu äußern haben“). Weiters wurde der Bf. in der von ihr beantragten, am 19. Oktober 2026 durchgeführten mündlichen Beschwerdeverhandlung erneut die Gelegenheit gegeben, zu den angeführten Beschwerdepunkten Stellung zu nehmen und entsprechende Nachweise (Belege, Unterlagen etc.) vorzulegen; letzteres hat der Vertreter der Bf. in der mündlichen Verhandlung nicht getan.

Dazu kommt weiters, dass die belangte Behörde in der gemeinsamen Begründung ihrer Beschwerdevorentscheidungen zutreffend ausgeführt hat, dass der Partei von ihr vorgelegte Beweismittel, auch wenn sie widersprüchlich sind, nicht vorgehalten werden müssen (*Ritz/Koran*, BAO[8], § 115 Rz 15, unter Verweis auf zB VwGH 1.6.2006, 2002/15/0174; VwGH 31.3.2011, 2009/15/0199). Auch besteht keine Verpflichtung, das Ergebnis der Beweiswürdigung vor Bescheiderlassung der Partei zur Kenntnis zu bringen und keine Verpflichtung, die Partei zu der Rechtsansicht und zu den rechtlichen Schlussfolgerungen zu hören, die die Behörde ihrem Bescheid zugrunde zu legen gedenkt (*Ritz/Koran*, § 115 Rz 15 f., mit Judikaturverweisen).

Die von der Bf. behauptete Verletzung des Parteiengehörs liegt somit nicht vor.

3.9 Änderungen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung 2020 sowie beim umsatzsteuerlichen Eigenverbrauch 2020 aufgrund der Punkte 3.4 c) und 3.6:

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung 2020 lt. Bundesfinanzgericht:
86.551,48 € lt. Beschwerdevorentscheidung
- 621,46 € (anerkannte Krankenversicherungsbeiträge gemäß oben Punkt 3.4 c))
- 267,44 € (geringerer Privatanteil gemäß oben Punkt 3.6)
= 85.662,58 € lt. BFG (= teilweise Stattgabe der Beschwerde)

Umsatzsteuerlicher Eigenverbrauch 2020 lt. Bundesfinanzgericht:
1.752,00 € lt. Erstbescheid und Beschwerdevorentscheidung
- 267,44 € (geringerer Eigenverbrauch gemäß oben Punkt 3.6)
= 1.484,56 € lt. BFG (= teilweise Stattgabe der Beschwerde)

Festsetzung der Einkommensteuer 2020, St.Nr. ***BF1StNr3***:

Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit:
Bezugsauszahlende Stelle (steuerpflichtige Bezüge Kennzahl 245):

AD: 0,00 €
AE: 987,00 €
Pauschbetrag für Werbungskosten: -132,00 €

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung: 85.662,58 €

Gesamtbetrag der Einkünfte: 86.517,58 €

Sonderausgaben (§ 18 EStG 1988):
Nachkauf von Versicherungszeiten, freiwillige Weiterversicherungen: -8.352,30 €
Pauschbetrag für Sonderausgaben: -60,00 €

Einkommen: 78.105,28 €

Die Einkommensteuer gemäß § 33 Abs. 1 EStG 1988 beträgt:
0% für die ersten 11.000,00 €: 0,00 €
20% für die weiteren 7.000,00 €: 1.400,00 €
35% für die weiteren 13.000,00 €: 4.550,00 €
42% für die weiteren 29.000,00 €: 12.180,00 €
48% für die restlichen 18.105,28 €: 8.690,53 €

Steuer vor Abzug der Absetzbeträge: 26.820,53 €

Familienbonus Plus: -1.000,32 €
Verkehrsabsetzbetrag: -400,00 €

Steuer nach Abzug der Absetzbeträge: 25.420,21 €

Einkommensteuer: 25.420,21 €

Rundung gemäß § 39 Abs. 3 EStG 1988: -0,21 €

Festgesetzte Einkommensteuer 2020: 25.420,00 €

Festsetzung der Umsatzsteuer 2020, St.Nr. ***BF1StNr3***:**

Gesamtbetrag der Bemessungsgrundlagen für Lieferungen und sonstige Leistungen (einschließlich Anzahlungen): 238.028,21 €
Eigenverbrauch: +1.484,56 €

Gesamtbetrag der steuerpflichtigen Lieferungen, sonstigen Leistungen und Eigenverbrauch (einschließlich steuerpflichtiger Anzahlungen): 239.512,77 €

Davon sind zu versteuern mit:

20% Normalsteuersatz: … Bemessungsgrundlage: 237.412,77 € … Umsatzsteuer: 47.482,55 €
10% ermäßigter Steuersatz: … Bemessungsgrundlage: 2.100 € … Umsatzsteuer: 210,00 €

Summe Umsatzsteuer: 47.692,55 €

Gesamtbetrag der Vorsteuern: -9.478,43 €

Festgesetzte Umsatzsteuer 2020: 38.214,12 €

Es war sohin spruchgemäß zu entscheiden.

Unzulässigkeit einer Revision:

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Die im vorliegenden Beschwerdefall zu lösenden Rechtsfragen beschränkten sich auf solche, die durch die höchstgerichtliche Rechtsprechung bereits geklärt sind (s die im Erkenntnis angeführte Judikatur). Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung lagen gegenständlich nicht vor, weshalb die (ordentliche) Revision nicht zuzulassen war.

Wien, am 20. Oktober 2026