

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag. azd in der Beschwerdesache
des Herrn Günther Bf gegen die Bescheide des Finanzamtes FA

- vom 8.1.2013 betreffend Einkommensteuer 2010 (Wiederaufnahme- und Sachbescheide)
- vom 8.1.2013 betreffend Umsatzsteuer 2010 (Wiederaufnahme- und Sachbescheide)
- und vom 8.1.2013 betreffend Anspruchszinsen 2010

zu Recht erkannt:

a.)Ad Beschwerde gegen die Wiederaufnahmebescheide betreffend

Einkommensteuer 2010 sowie Umsatzsteuer 2010 : Der Beschwerde wird
stattgegeben. Die bekämpften Bescheide werden aufgehoben.

**b.) Ad Beschwerde gegen den Einkommensteuerbescheid 2010 und gegen den
Umsatzsteuerbescheid 2010:** Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

c.) Ad Beschwerde gegen den Anspruchszinsenbescheid 2010: Die Beschwerde wird
abgewiesen.

Eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof gegen **diese Entscheidung**
gemäß § 133 Abs 4 B-VG ist **unzulässig** (§ 25 a Abs 1 VwGG).

Entscheidungsgründe

Ablauf des Verfahrens:

Allgemeines:

Mit Schreiben vom 5.11.1985 (Dauerbeleg) teilte der Beschwerdeführer (Bf) dem
Finanzamt mit: Er erziele seit 10/85 neben seinen Einkünften aus nichtselbstständiger
Arbeit Einkünfte aus Vermietung . Auf Grund des derzeitigen monatlichen Mietentgeltes

von 750 S seien Einkünfte aus Vermietung von mehr als 10.000 S jährlich nicht zu erwarten.

In einem Aktenvermerk vom 22.9.1988 hielt ein Organwalter des Finanzamtes fest: Das Mietobjekt sei der Kategorie D zuzuordnen. Der Zugang zum WC liege außerhalb des Wohnbereiches. Nach dem Tod der Mieterin werde es zu einem Ausbau des Mietobjektes kommen.

Der Organwalter verwies insoweit auf „Bl 4/85 HA“, das sich nicht im Akt befindet.

Soweit der AV vom 22.9.1988 im Hauptakt (Dauerbelege) des Finanzamtes

Mit Schreiben vom 3.11.1997 (Dauerbeleg, Kleinunternehmerverzichtserklärung) teilte der Bf dem Finanzamt mit : Die vorangemeldeten Vorsteuern resultierten aus Professionisten- und Lieferantenrechnungen im Zusammenhang mit seiner seit 1997 stattfindenden Generalsanierung des Hauses PLZ Gemeinde, Dorf 2. Dieses Haus sei ihm 1985 geschenkt worden. Er habe dieses Objekt nur durch Vermietung genutzt. Eine private Nutzung sei nicht geplant. Er verzichte auf die Befreiung gem. § 6 Abs 1 Z 27 UStG 1994.

Mit Schreiben vom 4.12.1998 (Dauerbeleg) erklärte der Bf in Bezug auf seine Einkünfte aus Vermietung an diesem Standort, den Beobachtungszeitraum sowie den absehbaren Zeitraum gem. § 2 Abs 4 LVO welche in der Fassung ab 14.11.1997 anzuwenden seien, berücksichtigen zu wollen.

1997:

Mit Einkommensteuerbescheid 1997 vom 26. 6.1998 wurden die negativen Einkünfte aus Vermietung antragsgemäß in Höhe von - 182.428 S festgesetzt. Darin waren Mieteinnahmen von 3.545,45 S (3 Netto-Monatsmieten für Jänner – März 1997) enthalten (Schreiben des Bf vom 14.1.2000, S. 3 laut HA 39/1998).

Die erzielte Jahresmiete unmittelbar vor Beginn der Sanierungen betrug daher 14.181,8 S (1030,63 €)

1998:

Der Bf erklärte Mieteinnahmen von Null und Ausgaben von -268.513,62 S, davon AfA von 104.043,38 S, Diäten von 79.714,49 S, und Reparaturkosten von 54.576,38 S (HA 3/1998).

Mit vorläufigem Einkommensteuerbescheid vom 2.8.1999 wurden die negativen Einkünfte aus Vermietung antragsgemäß (abgesehen von der Vorläufigkeit) in Höhe von - 268.514 S angesetzt. Dabei handelte es sich um einen Erstbescheid.

Der Bf legte mit Schriftsatz vom 30.8.1999 Berufung ein. Darin sprach sich der Bf gegen die Vorläufigkeit der Erlassung des bekämpften Bescheides aus.

Mit BVE vom 8.9.1999 wurde der Bescheid vom 2.8.1999 aufgehoben.

Mit Schriftsatz vom 13.9.1999 brachte der Bf einen **Vorlageantrag** ein. Der Bf begehrte, den bekämpften Einkommensteuerbescheid nicht aufzuheben, sondern für endgültig zu erklären.

Im **Vorlagebericht an die FLD vom 26.11.1999** wird vorgebracht, der Bf habe einen „Hang zum formalen Überzeichnen“.

Mit Schreiben der FLD vom 22.12.1999 wurde das Finanzamt angewiesen, ein Ermittlungsverfahren betreffend Überprüfung der Einkünfte aus V+V im Hinblick auf Liebhaberei umgehend nachzuholen.

Mit Schreiben des Finanzamtes vom 7.1. 2000 (HA 37/1998) wurde dem Bf ein Ergänzungsauftrag erteilt. Der Bf wurde insbesondere aufgefordert, bis 20.1.2000 eine Prognoserechnung über den zu erwartenden Gesamtüberschuss vorzulegen.

Der Bf replizierte mit Schreiben vom 14. 1.2000, eingelangt beim Finanzamt vom 18.1.2000. Der Bf protestierte gegen die kurze Frist zur Beantwortung des Vorhaltes, der erst am 12.1.2000 bei ihm eingelangt sei. Das Mietobjekt sei ihm 1985 geschenkt worden. Das Mietobjekt sei damals eine Substandardwohnung (kein Bad, Kein WC, Fließwasser am Gang) gewesen. Die Mieterin habe ab Dezember 1996 die Mietzahlungen eingestellt und sei zu Verwandten gezogen. Im Jahr 1997 habe sie auf Grund einer außergerichtlichen Vereinbarung noch 3 Monatsmieten (3.454,45 S) bezahlt.

Nach dem Auszug der Altmietlerin sei diese Substandardwohnung unbewohnbar gewesen.

Ab 14.6.1997 habe der Bf begonnen, das Mietobjekt mit intensiven Eigenleistungen mit Hilfe von Professionisten in zwei Wohnungen der Kategorie A umzubauen. In diesem Zusammenhang seien auch die Erneuerung des Dachstuhles und der Ausbau des Dachgeschoßes erforderlich gewesen.

Mit Schreiben vom 19.9.1999 habe der Bf der Baubehörde die Vollendung des Bauvorhabens angezeigt. Am 17. 12. 1999 sei das Objekt an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen worden.

Bereits in der Umbauphase , beginnend ab Mitte des Jahres 1999, habe er nach Mietern gesucht (S. 4). Derzeit (14.1.2000) habe er noch keinen Mietvertrag abgeschlossen. Er strebe hinsichtlich der Mietdauer und der Bonität der Mieter an, das bestmögliche Angebot zu erhalten.

Für die zweite Wohnung seien noch geringfügige Adaptierungsarbeiten im Ausstattungsbereich nötig. Mit dem Erzielen eines Gesamtüberschusses könne in 14 Jahren nach Beginn der Einnahmenerzielung gerechnet werden. Er rechne erstmals ab Feber 2000 für die Wohnung im Erdgeschoß und erstmals ab März 2000 für die Wohnung im Obergeschoß mit Einnahmen. Er erwarte eine Monatsmiete von 3.500 S für die Wohnung im Erdgeschoß und eine Monatsmiete von 4.500 S für die Wohnung im Obergeschoß.

Er verwies auf die beiliegende Prognoserechnung, derzufolge die Verluste ab dem Jahr 2000 Jahr für Jahr geringer werden würden. Ab dem Jahr 2004 rechne der Bf gemäß

dieser Prognose mit jährlichen Überschüssen, die immer größer werden würden. Im Jahr 2014 werde sich erstmals ein Gesamtüberschuss ergeben. Der Gesamtüberschuss werde sich bis zum 23. Jahr (2020) nach Beginn der Generalsanierung (1997) auf 905.343,51 S erhöhen. Soweit die beiliegende Prognoserechnung, die dem Schreiben vom 14. 1.2000 beigelegt war.

Der diesem Schreiben ebenso beiliegenden Einkünfteermittlung **1999** waren keine Einnahmen aus Vermietung und Ausgaben von -176.396,44 S, davon -48.467,90 S Diäten und -111.901,91 S AfA, zu entnehmen .

Dem beiliegenden Anlagenverzeichnis 1999 ist zu entnehmen: Die Kosten des Hausumbaus 1997 hätten 357.841,35 S (26.005,35 €) (AfA 1,5 %) betragen. Die Kosten der Hausinstandsetzung 1997 hätten 489.176,52 S (35.549,84 €) betragen (1/10 Verteilung auf jedes Jahr). Die Kosten der Hausinstandsetzung 1998 hätten 340.575,70 S betragen (24.750,60 €) (1/10 Verteilung auf jedes Jahr). Die Kosten der Hausinstandsetzung 1999 hätten 32.524,04 S betragen (2.363,61 €) (1/10 Verteilung auf jedes Jahr).

Für das Jahr 2000 prognostizierte der Bf Einnahmen von 83.500 S und Ausgaben von 176.135,12 S , davon AfA und 1/10 Absetzungen von insgesamt 116.135,11 S, davon 1/10 Absetzungen von 86.227,62 S. Die Reisekosten des Jahres 2000 prognostizierte der Bf damals in Höhe von 5000 S. Die Überdachung eines PKW- Abstellplatzes prognostizierte er in Höhe von 50.000 S.

Soweit das Schreiben des Bf vom 14.1.2000 mit Beilagen.

Mit Schreiben vom 2.2.2000 zog der Bf seinen Vorlageantrag zurück.

Am 6. 7.2000 war der Akt betreffend den Bf im Finanzamt nicht auffindbar (AV vom 6.7.2000 „Wo ist Akt?“= HA 62/1998).

Am 28.9.2000 brachte der Bf eine Zweitschrift seines Schriftsatzes vom 14.1.2000 beim Finanzamt ein. Zudem legte er auch einen Mietvertrag vom 27.5.2000 betreffend die Wohnung im ersten Obergeschoß des Mietobjektes vor. Der Mietzins betrug 5000 S inkl. USt.

Mit Schreiben vom 26.9.2000 (HA 91/1999) brachte der Bf vor : Der Gruppenleiter des Referates habe dem Bf mitgeteilt , dass der Steuerakt in seinen wesentlichen Teilen dem Finanzamt nicht vorliege. Daher lege er die erbetenen Unterlagen nochmals vor. Die Wohnung im Obergeschoß sei mittlerweile vermietet. Für die Wohnung im Erdgeschoß habe er nur in den Monaten Juli und August 2000 eine Vermietung erreichen können. Gerade heute habe er mit einem Mietinteressenten einen Termin vereinbart. Der Bf legte vor:

- Mietvertrag vom 27.5.2000 betreffend die Wohnung im Obergeschoß (HA 84/1999),
- UVA 7/2000
- Zweitschrift Vorhaltsbeantwortung vom 14.1.2000

Mit Bescheid vom 6. 10.2000 wurde erneut ein vorläufiger

Einkommensteuerbescheid 1998 erlassen. Darin wurden die negativen Einkünfte aus Vermietung in antragsgemäßer Höhe von -268.514 S angesetzt. Die Begründung lautete: Es könne noch nicht festgestellt werden, ob sich innerhalb eines überschaubaren Zeitraums ein GesamtÜberschuss ergeben könne. Es sei nicht absehbar, ob der in der Prognoserechnung angesetzte Mietzins für die 2 Wohnungen auf Dauer erzielbar sei, weil die Wohnungen in keinem Ballungszentrum lägen und daher nur schwer Dauermieter gefunden werden könnten. Bei kurzfristigen Vermietungen wie im Sommer 2000 sei ein erheblicher Verwaltungsmehraufwand (Reisekosten, Werbung) zu erwarten, sodass die Ergebnisse, die in der Prognoserechnung prognostiziert worden seien, kaum erzielbar seien.

Dieser Bescheid wurde mit Berufung vom 1. 11.2000 (HA 25/1999) bekämpft.

1999:

Der Einkünfteermittlung betreffend Vermietung **1999** (HA 9/1999) waren keine Einnahmen aus Vermietung und Ausgaben von -176.396,44 S, davon -48.467,90 S Diäten und -111.901,91 S AfA, zu entnehmen .

Dem Anlagenverzeichnis 1999 (HA 10/1999) ist zu entnehmen: Die Kosten des Hausumbaus 1997 hätten 357.841,35 S (AfA 1,5 %, dh 5.367,62 S) betragen. Die Kosten der Hausinstandsetzung 1997 hätten 489.176,52 S betragen (1/10 Verteilung auf jedes Jahr, dh 48.917,65 S). Die Kosten der Hausinstandsetzung 1998 hätten 340.575,70 S betragen (1/10 Verteilung, dh 34.057,57 S auf jedes Jahr). Die Kosten der Hausinstandsetzung 1999 hätten 32.524,04 S betragen (1/10 Verteilung, dh 3.252,40 S auf jedes Jahr).

Mit vorläufigem Einkommensteuerbescheid 1999 vom 6.10.2000 wurden die negativen Einkünfte aus Vermietung in antragsgemäßer Höhe angesetzt. Auf die Begründung des Vorjahresbescheides wurde verwiesen.

Mit Schreiben vom 1.11.2000 (HA 25/1999) wurde gegen die vorläufige Bescheiderlassung in den Einkommensteuerbescheiden 1998 und 1999 berufen. Die vorläufige Bescheiderlassung sei unstatthaft (S. 3 der Berufung betreffend 1998 und 1999). Er habe nach Abschluss des Gebäudeumbaus ab dem Jahr 2000 Einkünfte erzielen können. Nicht durch den Steuerpflichtigen beeinflussbare Faktoren (Wirtschafterschwernisse , etc) könnten die prognostizierten Ergebnisse bei Vorliegen von objektiv erreichbaren Ansätzen nicht in Abrede stellen (S. 4).

Das Finanzamt sei nicht auf die tatsächliche Erzielung von Einkünften ab Juni 2000 (Obergeschoß) eingegangen.

Im Schreiben des Bf vom 7.4.2001 (HA 38/1999) wird auf die Vermietung der 2. Wohnung im Erdgeschoß (Mietvertrag 30.9.2000 HA 52/1999) ab Juli 2000 in Höhe von 3.500 S/Monat netto hingewiesen und auf die Vermietung der Wohnung im Obergeschoß

in Höhe von 4.500 S/Monat ab Juni 2000 hingewiesen (Schreiben vom 7.4.2001; Beilage: Darstellung der Kapitalrendite).

In einer weiteren Beilage zum Schreiben vom 7.4.2001 legte der Bf eine weitere Prognose vor, die nunmehr einen Gesamtüberschuss im Jahr 2013 vorsah (HA 44/1999). Jährliche, stetig steigende Überschüsse sah der Bf beginnend mit dem Jahr 2004 vor.

Mit BVE vom 2.5.2001 (HA 82/1999) wurde die Berufung „vom 2.5.2000“ gegen die vorläufigen Einkommensteuerbescheide 1998 und 1999 abgewiesen. In Anbetracht der lediglich mit 1 Jahr befristeten Bestandverträge und des Umstandes, dass ein allfälliges Mietausfallsrisiko keinen Eingang in die vorgelegte Prognoserechnung gefunden habe, behalte es sich die Behörde vor, die Einhaltung der in der Prognoserechnung dargestellten zukünftigen Ertragsmöglichkeiten zu beobachten.

Der Bf stellte am 4. Mai 2001 einen Devolutionsantrag an die FLD (HA 84/1999)

. Eine „Berufung vom 2.5.2000“ sei nie eingebracht worden. Der behördlichen Erledigung vom 2.5.2001 fehle überdies die Unterschrift des Organwalters. Die „Berufungsvorentscheidung“ sei daher unwirksam.

Das Fehlen von Einnahmen 1998 und 1999 könne kein Grund für eine Vorläufigkeit sein. Es habe Umbautätigkeiten gegeben, die im Juni 1997 begonnen worden und im ersten Halbjahr 2000 abgeschlossen worden seien.

Die auf ein Jahr hin vereinbarte Befristung der Mietverträge sei der kaufmännischen Vorsicht des Bf geschuldet und könne nicht schädlich sein. Ein nicht eingerechnetes Mietausfallsrisiko könne keinen Verdacht der Unsicherheit hinsichtlich der Erzielbarkeit eines Gesamtüberschusses begründen. Mietausfälle seien Unwägbarkeiten.

2000 :

Der Bf erklärte Einnahmen aus Vermietung (HA 8/2000) von 48.000 S, aus Versicherungsentschädigung von 35.268 S, aus Betriebskostenabrechnung von 7.250 S und aus einem Privatanteil für PC- Nutzung von 2.527,42 S. Die Mieterin des Erdgeschoßes habe in fünf Monaten des Jahres 2000 Miete bezahlt (HA 45/1999).

Er erklärte (HA 8/2000) Ausgaben von insbesondere 113.368,83 S (AfA); 12.725,68 S (Diäten), 38.730,93 S (Reparaturen). Die gesamten erklärten Ausgaben betrugen 191.492,30 S.

Als Beilage zum Schreiben vom 7.4.01 (HA 38/1999) legte der Bf den Mietvertrag vom 30.9.2000 mit der Mieterin des Erdgeschoßes vor. Die Mieterin verpflichtete sich zur Bezahlung von 3.850 S brutto monatlich, darin enthalten USt von 10% (Nettomietzins daher 3.500 S), zuzüglich eines Betriebskostenkontos von monatlich 500 S. Die Mieterin erklärte, den Mietgegenstand in neu renoviertem Zustand übernommen zu haben.

Mit vorläufigem Einkommensteuerbescheid 2000 vom 3.5.2001 (HA 15/2000) wurden die negativen Einkünfte aus Vermietung mit -98.447 S angesetzt und auf die Ausführungen in der BVE vom 2.5.2001 hingewiesen.

Der Bf berief mit Schreiben vom 11.5.2001 (HA 17/2000):

Eine Vorläufigkeit lasse sich nicht begründen. Das Fehlen von Einnahmen der Jahre 1998 und 1999 sei kein Grund für eine Vorläufigkeit. Der befristete Abschluss der beiden Mietverträge ebenso nicht. Ein Mietausfallsrisiko könne nicht den Verdacht der Unsicherheit begründen. Mietausfälle würden innerhalb des Beobachtungszeitraumes das Ergebnis nicht wesentlich beeinflussen oder sie seien unabwägbare Ungewissheiten.

Mit FLD-Verfügung vom 8.11.2001, RV 79/1-6/01 (HA 24/2000) wurde das Finanzamt angewiesen, den Berufungen gegen die vorläufigen Bescheiderlassungen Folge zu geben. Es sei von jährlichen Einnahmen von 96.000 S auszugehen. Beide Mietverträge seien mittlerweile unbefristet. Die negativen Ergebnisse seien insbesondere durch Abschreibungen bedingt. In den ersten Jahren wirkten sich insbesondere die Zehntelabsetzungen negativ aus. Auch ein Mietausfallsrisiko lasse noch Spielraum für allfällige Mietausfälle.

2001: In der Prognose vom 7.4.2001 sagte der Bf für 2001 einen Verlust von -32.368,83 S voraus (96.000 S Einnahmen, 128.368,83 S Ausgaben).

Für 2001 erklärte der Bf einen Verlust aus Vermietung vom -47.669,01 S .

Die Einnahmen aus Vermietung betrugen 98.512,05 €. Einnahmen aus Betriebskostenakonti betrugen 16.797,25 €.

Die Ausgaben betrugen 163.566,42 S, davon AfA 123.323,35 S. Davon entfielen 48.917,65 S (seit 1997), 34.057,57 S (seit 1998) und 3.252,40 S (ab 1999), insgesamt somit 86.227,62 S auf Zehntelabsetzungen aus Hausinstandsetzungen.

Mit Einkommensteuerbescheid vom 7.6.2002 wurde antragsgemäß entschieden.

2002:

Der Bf erklärte Einnahmen aus Vermietung von 7.073,39 € und Einnahmen aus Betriebskostenakonti von 944,75 €.

Der Bf erklärte Ausgaben aus Vermietung von 12.769,81 €, davon 8.815,77 € AfA (darunter 6.266,41 € Hausinstandsetzungen 1997-1999 1/10 und Diäten 982,88 €). Der Bf erklärte daher einen Verlust aus Vermietung von -4.734,93 €. Mit Bescheid vom 25. 6. 2003 betreffend Einkommensteuer wurde antragsgemäß entschieden.

2003

Der Bf erklärte Einnahmen aus Vermietung von 8.038,93 € und Ausgaben von 14.509,10 €. Er erklärte einen Verlust von -6.470,16 €, darunter (laut Anlagenverzeichnis 2002) 6.266,41 € Hausinstandsetzungen 1997-1999 1/10. Mit Einkommensteuerbescheid vom 5.8.2004 wurde antragsgemäß entschieden.

2004 :

Der Bf erklärte Einnahmen aus Vermietung von 8.055,12 € und Ausgaben von 15.338,54 €. Er erklärte einen Verlust von -7.283,41 €, darunter (laut Anlagenverzeichnis 2002)

6.266,41 € Hausinstandsetzungen 1997-1999 1/10. Mit Einkommensteuerbescheid vom 17.1.2006 wurde antragsgemäß entschieden.

Ad Einkommensteuer 2005-2009, Umsatzsteuer 2009: In diesen Angelegenheiten ergingen zunächst jeweils erklärungskonforme Erstbescheide. Sodann wurden die Verfahren in Bezug auf diese Jahre wiederaufgenommen. Sodann wurden mit BVE alle Wiederaufnahmebescheide aufgehoben. Sodann ergingen erneut Wiederaufnahmebescheide in Bezug auf alle diese Jahre und Abgaben. Diese wurden mit Erkenntnis des BFG vom 3.10.2015 , RV/4100425/2013 aus verfahrensrechtlichen Gründen aufgehoben.

Soweit die Verfahren 1997-2009.

2010:

Mit Umsatzsteuererklärung 2010 erklärte der Bf einen Umsatz (10%) von 4.629,44 € und einen Umsatz (20%) von 488,36 €, sowie Vorsteuern von 1.228,31 €. Mit Umsatzsteuerbescheid vom 10.5.2011 wurde antragsgemäß entschieden.

Mit Einkommensteuererklärung 2010 erklärte der Bf einen Verlust aus Vermietung von --3.363,06 €.

Der Bf erklärte Einnahmen aus Vermietung von 4.294,55 € und Einnahmen aus Betriebskosten von 488,36 €. Er erklärte Werbungskosten von 8.145,97 €, darunter AfA von 2.041,15 € und Diäten von 2.350,37 €, Instandsetzungsaufwand 2009 von 732,39 € (1/10 Verteilung), sowie einen Instandsetzungsaufwand 2010 von 298,64 € (1/10 Verteilung).

Im März 2011 (19.3. laut Schreiben vom 30.6.2011 HA 2009) erlitt der Bf einen Schlaganfall.

Mit Schreiben vom 28.3.2011 (HA 2009) brachte der Bf vor: Das Mietobjekt sei ihm 1985 von seinem Vater geschenkt worden. Dieses Haus sei seit seiner Errichtung im Jahr 1920 vermietet worden. 40 Jahre lang habe sich derselbe Mieter im Hause befunden. Damals habe das Haus keine dichten Fenster gehabt, einen nicht bewohnbaren Dachboden, keine zeitgemäßen sanitären Einrichtungen wie Wasser und Klosett im Haus. 1997 -2000 habe er das Wohnhaus mit Eigenmitteln und mit umfangreichen Eigenleistungen umgebaut; Der Wohnstandard wurde durch den Einbau von Zentralheizung und Nasseinheiten verbessert. Das Dach wurde angehoben , wodurch eine zweite , vom Erdgeschoß getrennt vermietbare Wohneinheit geschaffen wurde. Im Jahr 2000 seien nach Baufertigstellung für beide Wohneinheiten Mieter gefunden worden (3. Seite).

Bis April 2007 sei es dabei geblieben, dann habe der Mieter des Obergeschoßes gekündigt. Die Mieterin des Erdgeschoßes sei bis dato im Haus geblieben. Durch die Aufkündigung des Mietverhältnisses für das Obergeschoß habe sich die grundsätzlich nicht eingeplante Möglichkeit ergeben, die aus bautechnischen Gründen und aus Gründen des Wärmeschutzes noch dringend ausstehenden Sanierungsmaßnahmen durchzuführen (Fenstertausch mit Verputzausbesserungen, Malerarbeiten,

Bodenausbesserung und **Beseitigung von nicht unbeträchtlichen Erdbebenschäden an den tragenden Innenwänden, deren Notwendigkeit erst bei den laufenden Fensteraustauscharbeiten sichtbar geworden sei**(3. Seite).

Die genannten Arbeiten seien erst nach **unwägbar**en Verzögerungen (3. Blatt) im Dezember 2009 abgeschlossen worden. Vorübergehend habe die Mieterin des Erdgeschoßes die Wohnung im Obergeschoß benützt.

...insbesondere sei der Bf bestrebt gewesen, eine Fremdfinanzierung zu vermeiden. Dies sei jedoch zu Lasten einer rascheren Durchführung der Sanierungsmaßnahmen gegangen (4. Seite).

Im Jahr 2010 seien sodann noch Sanierungsarbeiten im Keller durchgeführt worden. Dabei seien Nebenräumlichkeiten im Keller, die bis damals noch im Bauzustand des Jahres 1920 gewesen seien, saniert worden (Verputzarbeiten an den Steinmauern, Verlegung eines Fliesenbodens) (3. Seite).

Infolge dieser durchgeführten Maßnahmen stelle sich das **Mietobjekt auch im Erdgeschoß in einer verbesserten und somit höherpreisig vermietbaren und sanierten Bausubstanz dar (Wärmedämmung durch Sanierung der Fenster). Es sei daher eine Verbesserung der Bewirtschaftungsart erfolgt. Dadurch sei die Qualität des Vermietungsobjektes erhöht und die Ertragsfähigkeit gesteigert worden (3. und 4. Seite).**

In den künftigen Jahren werde hinsichtlich der Werbungskosten eine drastische Reduktion der Fahrtkosten und Diäten durch Wegfall der Eigenleistungen im Bereich der Sanierungsmaßnahmen angestrebt. Die Abschreibungen würden ab 2016 auf 619 € reduziert werden. Zudem strebe der Bf eine Vermietung der 2. Wohnung im Obergeschoß wieder an wodurch ein positives Gesamtergebnis zu erwarten sei.

Im Schreiben des Finanzamtes vom 14.4.2011 (HA 2009) wurde der Bf u.a. gefragt: Das Carport sei im Jahr 2000 um 7.775,99 € angeschafft worden. Seine Nutzungsdauer betrage 10 Jahre . Der Buchwert am 31.12.2008 werde immer noch mit 5.403,50 € (Anlagenverzeichnis 2009) angesetzt. Der Bf wurde gefragt, ob das Anlagenverzeichnis korrekt sei.

Die Einrichtung Haus 1. Halbjahr (HJ) 2000 sei um 7.775,99 € angeschafft worden. Die Nutzungsdauer betrage 10 Jahre. Der Buchwert zum 31.12.2008 betrage immer noch 4.625,90 . Auch in diesem Zusammenhang wurde der Bf befragt, ob das Anlagenverzeichnis korrekt sei.

Der Bf antwortete mit Schreiben vom 1.5.2011:

In Bezug auf die Einrichtung Haus 1. HJ sei dem Finanzamt wohl ein Lesefehler unterlaufen. Diese Anschaffung sei mit Anschaffungskosten von 1.169,76 € und einer Jahres-AfA von 116,07 € ausgewiesen worden. Einen Wertansatz von 4.625,90 könne der Bf nicht nachvollziehen.

Zum Carport: Im Jahre 2000 sei die Generalsanierung des in Holzbauweise bestehenden Zubaus zum Mietobjekt in Form eines Großreparaturaufwandes erfolgt. Bis zu diesem Zeitpunkt habe der Holzschuppen dem Altmietler als Holzlage gedient. Durch die beauftragte Zimmermannsarbeit im Jahr 2000 sei der Zubau mit Lärchenholzbrettern verschalt und reparaturbedürftige Dachsparren und Holzsteher ausgetauscht worden. Der Zubau sei dabei nicht nur saniert, sondern in einen offenen überdachten KfZ-Abstellplatz umgestaltet worden. Für den Zeitraum 2000-2006 sei diese Großreparatur mit dem viel zu niedrigen Abschreibungssatz von jährlich 1,5% (gültig für vermietete Wohngebäude) abgeschrieben worden. Daraus resultiere der Wertansatz von 6.958,70 € per 31.12.2006 (siehe Beilage Anlagenverzeichnis 2006).

Bis jetzt sei dieses Carport wie folgt abgeschrieben worden: 7 Jahre (2000-2006) AfA von je 116,76 (1,5% der ursprünglichen Kosten), das ergebe den Buchwert von 6.958,70 zum 31.12.2006. Mit Wirksamkeit ab 2007 habe der Bf diesen Aufwand mit 1/10 pro Jahr abgeschrieben (777,60 pro Jahr).

Die Monatsmiete für die Wohnung im Erdgeschoß sei im Hinblick auf die bereits geplante Verbesserung schon per 1.1.2009 von bisher Euro 316 auf Euro 330 brutto einvernehmlich erhöht worden (4,43 %). Dieser Betrag werde auch bis dato vorgeschrieben.

Zur Vermietung der Wohnung im Obergeschoß: Der Mieter habe per Ende April 2007 das Mietverhältnis aus beruflichen Gründen gekündigt. Der Bf habe danach die Wohnungseinheit saniert. Ab September 2007 habe der Bf die Wohnung wieder zur Vermietung öffentlich angeboten. Diese Bemühungen hätten im September 2010 Erfolg gehabt.

Seit Anfang 2009 sei der Fenstertausch geplant gewesen. Für die Zeit des Fenstertausches in der Wohnung im Erdgeschoß (EG) im Oktober – Dezember 2009 sei die Wohnung im Obergeschoß (OG) durch die Mieterin des Erdgeschoßes genutzt worden. Es sei im Zuge der Arbeiten offensichtlich gewesen, wie notwendig auch die Sanierung der Erdbeschäden in den Steinmauern des Hauses gewesen sei. In den ersten Monaten 2010 sei die Wohnung im OG gereinigt worden und für das Angebot an künftige Mieter vorbereitet worden.

Im Oktober 2010 sei ein Mieter für die Wohnung im OG gefunden worden. Es werde derzeit ein Mietzins inklusive Betriebskostenpauschale von 450 € vereinnahmt. Ab 2011 sei jährlich mit einer Nettoeinnahme aus Vermietung und Betriebskosten von 8.430 € zu rechnen.

Gründe für die Nichterreichung der im Jahr 2000 prognostizierten Ergebnisse (Schreiben der Bf vom 1.5.2011, S. 10):

- eingetretenes Mietausfallswagnis ab 4/2007
- Notwendigkeit der zwingenden Sanierung der Fenster im EG bei sonst im Raum stehendem drohenden Mieterverlust (schlechte Wärmedämmung der Fenster mit dem Baujahr 1920)

-Notwendigkeit der Sanierung von hervorgekommenen Mauerschäden an den Hausmauern des EG (Erdbebenschäden, die im Zuge des Fenstertausches entdeckt worden seien)

-Eigenleistungen im Zusammenhang mit den Sanierungen, um Fremdfinanzierungen zu vermeiden. Dadurch habe sich ein höherer als der geplante Fahrt- und Reparaturaufwand ergeben.

-nicht planbare Schwierigkeiten beim Erhalt von zahlungsfähigen und zahlungswilligen Mietern.

Der Bf gab eine weitere Prognose ab:

Der Bf rechne mit einer AfA von 619 € ab 2016.

In Bezug auf die Sanierung der Fenster (2009) und der Sanierung der Kellerräume (2010) brachte der Bf vor: Für den wirtschaftlichen Ansatz einer Prognose sei der gesetzlich erlaubte steuerliche Wertansatz um die Komponente des vorzeitigen Abschreibungsanteils bei Wirtschaftsgütern, welche eine längere als die steuerlich anzusetzende Nutzungsdauer aufweisen, zu korrigieren. Dies erhöhe den PrognoseÜberschuss.

Die steuerliche Jahres-AfA der Fenstersanierung 2009 betrage 1/10 der Sanierungskosten von 7.323,94 €, somit 732,39 €. Die wirtschaftliche Jahres-AfA betrage nach Ansicht des Bf 244,13 €.

Die steuerliche Jahres-AfA der Kellersanierung 2010 betrage nach Ansicht des Bf 1/10 der Sanierungskosten von 2.986 €, somit 298,60 €. Die wirtschaftliche Jahres-AfA betrage nach Ansicht des Bf 44,79 € (Schreiben des Bf vom 1.5.2011 , S. 11).

Auf Grund der Fenstersanierung im EG 2009 habe man bereits im Jahr 2010 mit dem noch vorrätigen Heizöl aus 2009 das Auslangen gefunden. In Zukunft sei daher mit einer wesentlichen Reduktion der Heizkosten zu rechnen.

Kilometergelder, Diäten: Nach der in der Vergangenheit gänzlich abgeschlossenen Sanierung und Verbesserung des Objektes werde die Notwendigkeit von Betreuungs- und Reparaturarbeiten stark sinken. Daher werde sich der Aufwand nicht unwesentlich reduzieren.

Der Bf rechne für die Zukunft mit folgenden laufenden Ausgaben:

200 € Strom:

500 € Gemeindeabgaben (Müll, Kanal, Grundsteuer, OT)

500 € Reparaturen, Instandhaltung

750 € Heizöl, Heizungsservice

300 € unvorhersehbare Kosten

Soweit das Vorbringen vom 1.5.2011 (HA 2009).

Mit Umsatz- und Einkommensteuerbescheid 2010 vom 10.5.2011 wurde antragsgemäß entschieden.

Mit Schreiben des Finanzamtes vom 23.5.2011 kündigte das Finanzamt an, die Vermietungstätigkeit ab 2005 als Liebhaberei zu beurteilen, da die tatsächlichen Ergebnisse weit von den prognostizierten Ergebnissen abwichen. Die tatsächlichen Verluste 1997-2009 betrügen 1,538.484,20 S. Ein Gesamtüberschuss könne nicht erzielt werden.

Der Bf replizierte mit Schreiben vom 1.6.2011 (HA 2009): Er spreche sich gegen eine Liebhabereibeurteilung aus.

Mit Bescheid vom 10.10.2011 wurde der Umsatzsteuer- und Einkommensteuerbescheid 2010 gem. § 299 BAO aufgehoben. Im Umsatzsteuerbescheid 2010 vom 10.10.2011 wurden keine Umsätze aus Vermietung und keine Vorsteuern aus Vermietung mehr anerkannt. Es wurde daher lediglich ein Umsatz (10%) in Höhe von 33,49 € anerkannt. Es wurde kein Vorsteuerabzug anerkannt. Im Einkommensteuerbescheid 2010 vom 10.10.2011 wurden keinerlei Einkünfte aus Vermietung anerkannt. Auf die Bescheidbegründung 2009 wurde verwiesen.

Der Einkommensteuerbescheid 2009 vom 10.10.2011 wurde in Bezug auf Vermietung wie folgt begründet: „Die Einkünfte aus Vermietung werden als Liebhaberei betrachtet. Das Nichteinhalten der Prognoserechnung stellt eine neue Tatsache im Sinne des § 303 Abs 4 BAO dar, weshalb Wiederaufnahmen erfolgten“.

Der Umsatzsteuerbescheid 2009 vom 10.10.2011 wurde in Bezug auf die Vermietung wie folgt begründet: „ Auf die Maßgeblichkeit der ertragsteuerlichen Liebhabereibeurteilung für die Umsatzsteuer wird verwiesen.“

Mit Berufung vom 19.10.2011 u.a. betreffend Aufhebungs- und Sachbescheide U und E 2010 bemängelte der Bf die fehlende Begründung. Das Finanzamt habe den erwähnten Sachverhalt über erlittene Mietausfälle nicht berücksichtigt. Unter Berücksichtigung aller Unwägbarkeiten (erhöhte Bewirtschaftungskosten, nicht weiter verrechenbare Aufwendungen in der Bewirtschaftung) und der seit Oktober 2009 wieder stattfindenden Vollvermietung sei in einem Zeitraum von 23 Jahren ab Änderung der Bewirtschaftung mit einem Gesamtüberschuss zu rechnen. Ab dem Veranlagungsjahr 2011 sei das Betriebsergebnis positiv. Dies stünde im Zusammenhang mit dem Wegfall bisher anfallender Bewirtschaftungskosten durch Sanierung und Reparaturarbeiten am Gebäude und durch die erfolgreich vorgenommenen Energiesparmaßnahmen am Gebäude.

Mit Bescheid vom 10.7.2012 (BVE) wurden die Aufhebungsbescheide vom 10.10.2011 betreffend U und E 2010 aufgehoben. Der Berufung vom 19.10.2011 wurde somit stattgegeben.

Mit Bescheiden vom 8.1.2013 wurde das Verfahren betreffend Umsatz- und Einkommensteuer 2010 wiederaufgenommen. Die Wiederaufnahme sei erfolgt, da die vorgelegte Prognoserechnung von den tatsächlichen Ergebnissen abweiche.

Mit Umsatzsteuerbescheid 2010 vom 8.1.13 wurde wiederum kein Umsatz aus Vermietung und keine Vorsteuer aus Vermietung anerkannt. Der gesamte Umsatz wurde daher mit 33,49 € (10%) angesetzt. Vorsteuern wurden nicht zum Abzug zugelassen. Die Begründung dafür lautete: „Bei der Vermietung eines Zweifamilienhauses handle es sich um eine Tätigkeit nach § 1 Abs 2 Z 3 LVO. Da Verluste aufgetreten seien und die in der Prognoserechnung vom 7.4.2001 dargestellten Ergebnisse nicht erzielt worden seien, liege nach Ansicht des Finanzamtes eine Betätigung nach der oben zitierten Bestimmung vor. Ein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten sei in einem absehbaren Zeitraum nicht zu erwarten.

Mit Einkommensteuerbescheid 2010 vom 8.1.2013 wurden keine Einkünfte aus Vermietung angesetzt. Die Begründung dieses Bescheides ist ident wie die Begründung des Umsatzsteuerbescheides 2010 vom 8.1.13.

Im Schreiben vom 15.1.2013 an das Finanzamt (Berufung betreffend Einkommensteuer 2005-2010, Umsatzsteuer 2009, 2010, jeweils Wiederaufnahme- und Sachbescheide) erwähnt der Bf:

Die Wiederaufnahmen u.a. auch für 2010 seien ohne Begründung erfolgt. Es seien keine neuen Tatsachen festgestellt worden. Dass die Prognoserechnung von den tatsächlichen Ergebnissen abweiche, sei keine neu hervorgekommene Tatsache.

Die letzte Wiederaufnahme des Verfahrens auch für U und E 2010 widerspreche der BVE vom 10.7.2012, mit welcher das Finanzamt bereits in derselben Sache mit Stattgabe des Berufungsantrages entschieden habe. Die Berufungsbegründung im vorangegangenen Verfahren sei dieselbe wie heute (Bestreitung von Wiederaufnahmegründen wegen Fehlens eines Neuerungsstatbestandes). Deshalb habe das Finanzamt im vorherigen Verfahren dem Berufungsantrag durch Bescheidaufhebung entsprochen.

Seit dem Zeitpunkt der Zustellung der stattgebenden BVE vom 10.7.12 seien keine Tatsachen neu hervorgekommen. Eine Wiederholung der Wiederaufnahme in derselben Sache sei nicht möglich.

Es fehle auch die Begründung hinsichtlich der Übung des Ermessens.

Zudem habe das Finanzamt bei den Wiederaufnahmen mit zweierlei Maß gemessen, indem es in Bezug auf u.a. 2010 die Wiederaufnahme verfügt und Liebhaberei angenommen habe, während es für 2011 (für dieses Jahr seien positive Einkünfte erklärt worden) die Einkunftsquelle Vermietung anerkannt habe (7. Blatt der Berufung vom 15.1.2013).

Es sei auch nicht nachvollziehbar, warum in Bezug auf Umsatzsteuer 2005-2008 und 2011 sowie in Bezug auf Einkommensteuer 2011 antragsgemäß entschieden worden sei, jedoch in Bezug auf Einkommensteuer und Umsatzsteuer 2010 Liebhaberei nach einer Wiederaufnahme angenommen werde.

Zu den Sachbescheiden betreffend Einkommensteuer und Umsatzsteuer:

Die Einkünfte aus Vermietung würden sich ab dem Jahr 2011 durch Auslaufen von Abschreibungsposten, die Vollvermietung und die **künftig stark verminderten Bewirtschaftungskosten** positiv entwickeln. Es sei im absehbaren Zeitraum ein Gesamtüberschuss zu erwarten (10. und 11. Blatt der Berufung).

Mit Schreiben des BFG an das Finanzamt vom 13.7.2015 und vom 7.8.2015

wurden die Dauerbelege im Steuerakt des Bf und alle Unterlagen betreffend 2005-2010 angefordert. Das Finanzamt legte diese Unterlagen am 18.8.2015 vor; Diese Unterlagen enthielten allerdings keine Einkünfteermittlungen und Anlagenverzeichnisse betreffend 2005-2008 und 2010. Diese unvollständigen Unterlagen wurden zusammen mit dem Erkenntnis vom 3.10.2015 , RV/4100425/2013 dem Finanzamt retourniert (siehe Endverfügung 6.10.2015).

Mit Schreiben des BFG vom 29.9.2015 wurde das Finanzamt aufgefordert, in Bezug auf den Bf. alle Dauerbelege und Unterlagen betreffend 1997-2004 zu übermitteln. Das Finanzamt konnte in Bezug auf 1997 keine Unterlagen mehr auffinden, legte aber die Unterlagen betreffend 1998-2004 vor . Einkünfteermittlungen und Anlagenverzeichnisse 2003 und 2004 fehlten allerdings (Einkommensteuerakt Bf betreffend „1997-2004“, der tatsächlich nur die Unterlagen 1998-2004 enthält).

Mit Schreiben des BFG vom 9.10.2015 wurde das Finanzamt aufgefordert, die Unterlagen betreffend den Bf aus den Jahren 2011-2014 vorzulegen.

Mit Schreiben vom 14.10.15 teilte das Finanzamt FA dem BFG mit: Sämtliche Akten und Aktenteile seien an ein anderes Finanzamt abgetreten worden. Beim Finanzamt FA befänden sich keine weiteren Unterlagen.

Am 29. 10.2015 legte das andere Finanzamt mit dem Vermerk „ für 1997 liegen keine Unterlagen auf“ folgende Unterlagen vor:

- Schreiben des Amtes der Landesregierung vom 15.10.2009
- Schreiben des Bf vom 7.12.12 an das Finanzamt mit beiliegenden Rechnungen über außergewöhnliche Belastungen
- Schreiben des Bf an das Finanzamt vom 14. 12.12 mit Arztbriefen
- Schreiben des Bf an das Finanzamt vom 6.1.13 mit medizinischen Unterlagen.

Mit Schreiben des BFG vom 9.3.2016 an den Bf wurden folgende Unterlagen angefordert: Überschussermittlungen betreffend Vermietung einschließlich aller Anlagenverzeichnisse samt aller AfA-Berechnungen aus den Jahren 2003-2008, 2010-2014.

Der Bf replizierte mit Schreiben vom 30.3.2016:

Die angeforderten Unterlagen 2003-2008 seien dem Finanzamt übermittelt worden. Er selbst habe diese Unterlagen nicht mehr. Er legte die Anlagenverzeichnisse mit Daten aus 2007-2014 sowie die Einkünfteermittlungen 2010-2014 vor.

Am 18.5.2016 wurde der Bf schriftlich ersucht, folgende Fragen zu beantworten:

1.) In Bezug auf die frei gewordene Wohnung im OG: Welche konkreten Tätigkeiten habe der Bf im Jahr 2007 verrichtet oder verrichten lassen? In welcher Höhe schätze der Bf die dabei angefallenen Aufwendungen?

Antwort des Bf vom 23.5.2016:

Ad 1.) Er habe eine Grundreinigung der Wohnung persönlich durchgeführt und persönlich Reparaturen insbesondere des Sanitärbereichs , Bad- und Küchenbereichs vorgenommen.

Die Materialkosten hätten insgesamt ca 3.100 € betragen. Arbeitskosten seien keine angefallen, da er die Leistungen selbst erbracht habe.

2.) Am 18.5.2016 wurde der Bf ersucht, nähere Auskünfte zu den Erdbebenschäden zu erteilen und eine Skizze des Mietobjektes vorzulegen.

Antwort des Bf vom 23.5.2016:

Zunächst bemerkte der Bf im Allgemeinen:

Ad 2.): Die Bausubstanz sei nach der Sanierung in ihrer Abmessung, Bauform und Nutzung unverändert geblieben. Das OG sei in zwei nutzbare Wohnräume und dem Stiegenaufgang getrennt gewesen. Der Wohnungsstandard sei einfach gewesen. Er habe das Mietobjekt 1985 übernommen und sodann positive Einkünfte aus Vermietung erklärt. Seit seinem Bestand sei das Objekt in derselben Bewirtschaftungsart vermietet worden. Es habe durch die durchgeführte Sanierung in seiner Bauform und Nutzbarkeit keine Änderung erfahren. Es sei nur der Standard verbessert worden (Sanitäranlage, Dach, Fenster). Der Bf verweise auf seine Vorhaltsbeantwortung vom 13.3.2011 . Er lege dieses Schreiben (Ein Schreiben vom 13.3.2011 befand sich bis zur Vorhaltsbeantwortung des Bf vom 23.5.2016 nicht im Akt) nochmals vor.

Der Bf legte mit seiner Vorhaltsbeantwortung auch den Text des Schreibens vom 13.3.2011 und Skizzen des OG und EG des Objektes vor. Der Text des Schreibens vom 13.3.2011 entspricht abgesehen von geringfügigen Unterschieden bei manchen Formulierungen dem Text der Vorhaltsbeantwortung des Bf vom 28.3.2011.

Das Finanzamt habe die positiven Wirtschaftsabschlüsse seiner Rechtsvorgänger (Vater, Großvater seit 1920) und seine eigenen positiven Wirtschaftsabschlüsse bis zum Zeitpunkt der Sanierung nicht berücksichtigt. Der Bf verwies auch auf die positiven Einkünfte ab 2011, die vom Finanzamt anerkannt worden seien.

Sodann nahm der Bf zu den Erdbebenschäden Stellung:

Die Rechtsvorgänger und die Mieter hätten die versteckten Mauerschäden nach dem schon viele Jahre zurückliegenden Erdbeben möglicherweise nicht richtig erkannt und daher auch nicht saniert. Nachträglich habe der Bf festgestellt, dass nur eine notdürftige Überspachtelung der Schadstellen im Mauerwerk vorgenommen worden sei. Aus Gründen seiner Finanzierungsmöglichkeit seien erst im Jahr 2009 die alten Kastenfenster im EG gegen neue, thermisch isolierte Holzfenster getauscht worden. Dabei seien von ihm die Mauerrisse im Bereich der Fensterbänke und Fensterstürze entdeckt worden. Diese

seien bisher immer von den Altmietern offenbar mit Spachtelmaterial und Mauerfarbe überdeckt worden. Diese verdeckten Mauerschäden hätten in etwa aus 1 cm breiten und ca 1 m langen Rissen im Steinmauerwerk bestanden. Die Reparatur sei nach Beratung der Baufirma durch Verschließung der Mauerrisse mit Betoninjektion erfolgt.

Die entstandenen Materialkosten der Wandsanierung seien wirtschaftlich als Teil der Fensteraustauschkosten zu bewerten und in den geltend gemachten Baumeisterkosten enthalten. Sie seien auf 10 Jahre verteilt ab 2009 geltend gemacht worden.

Diese Kosten der Sanierung und des Fenstertausches hätten 7.323,94 € betragen. Diese hätten sich wie folgt zusammen gesetzt:

5.800 € Zimmerei und Holzbau (Fenster)

900 € Baumeister (Maurerarbeiten)

300 € Spenglerarbeiten und Fensterbank

324 € Baumarkt (Malerbedarf, sonstiges)

3.)-5.) Auf Befragen (Vorhalt vom 18.5.2016) teile der Bf (Schreiben vom 23.5.2016) mit, er könne den Reparaturaufwand der Jahre 2003-2008 nicht mehr schätzen; Gleiches gelte für die jährlichen Heizkosten der Jahre 2003-2008 und die jährlichen Reisekosten 2003-2008. In Bezug auf die Heizkosten brachte der Bf nur noch vor, der Heizölbedarf richte sich natürlich auch nach der Witterung. Jedenfalls hätten sich die Extremwetterlagen mit Schneehöhen bis zu mehreren Metern der Jahre 2009, 2010 nicht mehr wiederholt. Man müsse derzeit jedenfalls mit laufend fallenden Heizölpreisen rechnen. Aus den Steuerabschlüssen 2010 bis 2014 lasse sich ein durchschnittlicher Heizölaufwand von 780 € errechnen.

6.) Auf Befragen (Vorhalt vom 18.5. 2016) teilte der Bf (Schreiben vom 23.5.2016) mit, welche Teile der Umsätze und Vorsteuern in den Zeiträumen 2011-2014 auf die Vermietungstätigkeit entfallen seien:

| Jahr | Entgelte V+V | Davon 10% | Davon 20% | Vorsteuern V+V |
|------|--------------|-----------|-----------|----------------|
| 2011 | 8430,64 | 7567,28 | 863,36 | 514,22 |
| 2012 | 8430,64 | 7.567,28 | 863,36 | 437,15 |
| 2013 | 8.539,72 | 7.676,36 | 863,36 | 449,27 |
| 2014 | 8.539,72 | 7.676,36 | 863,36 | 361,57 |

Über die Beschwerde wird erwogen:

1.)Wiederaufnahmsgründe:

Der Bf hat sein Haus vermietet. Im Jahr 1997 hat er im Zusammenhang mit umfangreichen Investitionen , durch die aus einer Substandardwohnung in einem Einfamilienhaus 2 Wohnungen der Kategorie A in einem Zweifamilienhaus wurden, die Art der Bewirtschaftung geändert. Das Finanzamt hat für das Jahr 2010 in seinen Erstbescheiden vom 10.5.2011 betreffend Umsatz- und Einkommensteuer diese Vermietung nicht als

Liebhabelei beurteilt und negative Einkünfte aus Vermietung und einen Überhang von Vorsteuern anerkannt.

Mit Wiederaufnahme – und Sachbescheiden betreffend Umsatz- und Einkommensteuer 2010 vom 8.1.13 wurde jedoch durch das Finanzamt darauf hingewiesen, dass

- die Prognoserechnung von den tatsächlichen Ergebnissen abweiche;
- zudem sei ein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten in einem absehbaren Zeitraum nicht zu erwarten.

Diese Behauptungen des Finanzamtes wurden erstmals nach Ergehen der Erstbescheide erhoben.

Es stellt sich auf Grund des Vorbringens des Bf in der Beschwerde die Frage, ob derartige Feststellungen bereits unter Zugrundelegung der Beweislage, wie sie sich unmittelbar vor der Erlassung der Erstbescheide dargestellt hat, möglich gewesen wären:

Zur Beweislage unmittelbar vor Erlassung der Erstbescheide vom 10.5.2011:

Bereits damals bekannt waren:

- Die nicht nachvollziehbare Prognoserechnung des Bf vom 14.1.2000 (HA 1998/39 ff)
Diese Prognoserechnung enthält nur nicht näher begründete pauschale Behauptungen über zukünftige Verluste und Überschüsse, ohne darzulegen, wie diese voraussichtlichen Ergebnisse geschätzt worden sind. Welche konkreten Erwartungen über Einnahmen und einzelne Ausgaben dieser Prognose zu Grunde gelegt worden sind, wurde nicht offen gelegt. Mit dieser „Prognoserechnung“ hat der Bf dem Auftrag des Finanzamtes vom 7.1.2000, eine Prognoserechnung über den zu erwartenden Gesamtüberschuss vorzulegen, nicht entsprochen.
- Die nicht nachvollziehbare Prognoserechnung des Bf vom 7.4.2001 (HA 1999/36 ff). Auch diese Prognoserechnung enthält nur nicht näher begründete pauschale Behauptungen über zukünftige Verluste und Überschüsse, ohne darzulegen, wie diese voraussichtlichen Ergebnisse geschätzt worden sind. Welche konkreten Erwartungen über Einnahmen und einzelne Ausgaben dieser Prognose zu Grunde gelegt worden sind, wurde nicht offen gelegt. Mit dieser „Prognoserechnung“ hat der Bf dem Auftrag des Finanzamtes vom 2.4..2001, eine allenfalls zu korrigierende Prognoserechnung vorzulegen, nicht entsprochen.
- Die nur insgesamt feststehenden Einnahmen und Ausgaben 1997, dargelegt im Schreiben des Bf vom 14.1.2000, HA 1998/39ff und im Einkommensteuerbescheid 1997 vom 26.6.1998
- Die Einkünfteermittlungen 1998-2002 und 2009 (HA 98-02 und 09) [Die Einkünfteermittlung 2010 und das Anlagenverzeichnis (AVz) 2010 wurden auf die Aufforderung des BFG hin durch den Bf erst am 4.4.2016 , somit erst lange nach Erlassung der Erstbescheide vorgelegt (Schreiben vom 30.3.2016 mit Beilagen)]

-Die Anlagenverzeichnisse 1998(HA 4/1998), 1999 (HA 10/1999),2001 (HA 2001), 2002 (HA 2002)

-Einkommensteuererklärungen 2003 und 2004 mit lediglich zusammengefassten Darstellungen der Einnahmen und Ausgaben in den Beilagen E 1 b(HA 2003, 2004).

-Einkommensteuererklärung 2005 mit Beilage E 1 b (kursorisch zusammengefasste Einnahmen und Werbungskosten) (HA 2005)

-Einkommensteuererklärungen 2006-2008 mit darin integrierten kursorisch zusammengefassten Einnahmen und Werbungskosten aus Vermietung (HA 2006-2008)

-Einkünfteermittlung 2009 (HA 2009)

-Anlagenverzeichnis 2006 (HA 2009)

-Anlagenverzeichniss 2009 (HA 2009)

-Anlagenverzeichnis 2009 und Folgejahre (HA 2009)

-Erstbescheide betreffend Einkommensteuer 1997-2010, spätestens ergangen am 10.5.2011

-Schreiben des Bf vom 28.3.2011

-Schreiben des Bf vom 1.5.2011 mit Teilprognose für die Jahre 2011-2016 (S. 11-13).

Soweit die Beweismittel , die dem Finanzamt bereits bei Erlassung der Erstbescheide vom 10.5.2011 zur Verfügung standen.

Aus diesen Beweismitteln ergab sich bereits bei Erlassung der Erstbescheide vom 10.5.2011 folgende Situation betreffend die bisherigen Einnahmen und Ausgaben seit 1997-2010 und die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben im Zeitraum 2011-2020:

1.Zur Frage der Änderung der Bewirtschaftungsart:

1997-2010:

Vor 1997 war die Bausubstanz des vermieteten Hauses seit dem Baujahr 1920 unsaniert geblieben (Schreiben des Bf vom 28.3.2011, 3. Blatt). Im Jahr 1997 gab es nur eine Wohneinheit im Erdgeschoß (EG) dieses Hauses, waren die Fenster des Erdgeschoßes undicht, der Dachboden (Obergeschoß = OG) war nicht bewohnbar, es gab auch keine zeitgemäßen sanitären Einrichtungen wie z.B. Wasser oder ein WC im Hause. Die Mieteinnahmen betrugen im letzten Jahr vor der Beendigung des Mietverhältnisses mit der Altmietlerin im April 1997 257,66 € in 3 Monaten, somit 85,89 € pro Monat, d.s. 1.030,68 € im Jahr (Schreiben vom 14.1.2000, S. 3= HA 39/1998; Schreiben des Bf vom 28.3.11, 3. Blatt).

Als das Mietverhältnis mit der 40 Jahre lang in diesem Hause wohnenden Mieterin einvernehmlich beendet wurde (April 1997), begann der Bf wenig später , das Haus nach Maßgabe der vorhandenen Eigenmittel ohne jedwedes Fremdkapital mit umfangreichen Eigenleistungen vollständig zu sanieren. Die wichtigsten und kostspieligsten Sanierungsmaßnahmen, Instandsetzungen, Reparaturen, Herstellungsaufwendungen und

Anschaffungen wurden hierbei durch den Bf 1997-2000 verwirklicht (Schreiben des Bf vom 28.3.11; Schreiben des Bf vom 1.5.11; Anlagenverzeichnisse, Überschussermittlungen 1998-2000). Es gab jedoch auch in den Jahren 2002-2010 (vor allem 2007, 2009, 2010, vgl. Schreiben vom 28.3. 2011 , S. 3 und 4 und 1.5.2011, S. 10, Einkünfteermittlung 2009) Investitionen in wesentlicher Höhe, die der Erhaltung der Einnahmen dienten. Alle Investitionen im Zeitraum 1997-2010 waren ursächlich dafür, dass ab 2011 jährliche Überschüsse zu erwarten waren (vgl. Schreiben BF vom 1.5.2011, S. 13).

Der Bf hatte im Jahr 1997 die Absicht, das alte Haus allmählich vollständig zu sanieren, soweit sein Eigenkapital dazu ausreichte und soweit dies angesichts der vorliegenden Mietverhältnisse möglich war. Dies ergibt sich rückblickend aus dem Umstand, dass er in dieser Weise vorgegangen ist. Der Bf hat nie Fremdkapital aufgenommen; er hatte dies auch nie vor (Einkünfteermittlungen 1998-2002, 2009, Schreiben vom 1.5.11, S. 10-13; Schreiben vom 28.3.11, 4. Blatt; siehe die in Punkt 1.2. , den Anlageverzeichnissen und den Einkünfteermittlungen erwähnten Reparaturen , Sanierungen , und Herstellungskosten, die 1997-2010 angefallen sind: Anlagenverzeichnisse 1998-2002, 2006, 2009, Einkünfteermittlungen 1998-02, 2009).

Er hat nicht alle bis 1997 unterlassenen Reparaturen und Sanierungen des alten Hauses (Baujahr 1920) sofort durchgeführt, sondern allmählich

- im Zeitraum 1997-2000 (hauptsächliche Investitionen mit Kosten von 105.690,5 €-vgl. Anlagenverzeichnisse und Einkünfteermittlungen 1998-2000),
- im Jahr 2002 (Reparaturaufwand 788,61 €, 982,88 € Reisekostenaufwand, vgl. Einkünfteermittlung 2002),
- in den Jahren 2003 und 2004 (Reparaturaufwand ca 2.800 € pro Jahr, siehe unten Punkt 1.2),
- in den Jahren 2005 und 2006 (Reparaturaufwand von je 2.800 € im Jahr- siehe unten Punkt 1.2),
- im Jahr 2007 (Reinigung und Reparatur der Wohnung im OG nach Beendigung des Mietverhältnisses betreffend das OG um ca 2.800 €, siehe unten Punkt 1.2.,
- im Jahr 2008 (Reparaturaufwand von 2.800 €, vgl. unten Punkt 1.2),
- im Jahr 2009 (Erneuerung der Fenster im EG, Sanierung der Schäden an tragenden Wänden im EG -Kosten von 11.722,82 €, vgl. Einkünfteermittlung 2009, Schreiben des Bf vom 28.3.11)-
- und im Jahr 2010 (insbesondere restliche Kellersanierung mit Kosten von zumindest 2.986 € (Schreiben des Bf vom 1.5.2011, S. 11; Schreiben vom 28.3.11, 3. Blatt);

Der Bf hat nie Fremdkapital aufgenommen. Daraus folgt: Er hatte nie die Absicht, Fremdkapital aufzunehmen. Der Bf hat seine bereits seit 1997 existente Absicht der vollständigen Sanierung des Hauses im Großen und Ganzen bis zum Jahr 2010 verwirklicht (Schreiben vom 1.5.2011, insbesondere S. 12).

1997 – 2000 baute der Bf eine Zentralheizung und zeitgemäße Nasseinheiten ein. Im Keller wurden ein Raum für die Aufstellung der Zentralheizungsanlage und ein Öllageraum in zeitgemäßer Form adaptiert. Vor Beginn der Sanierungsarbeiten 1997 war der Dachboden des Hauses nicht bewohnbar gewesen. Der Bf ließ 1997 das Dach anheben und dadurch eine zweite, vom Erdgeschoß getrennt vermietbare Wohneinheit errichten. Spätestens am 1.10. 2000 fand der Bf nach Fertigstellung des ersten und auch größten Teiles der Sanierungsarbeiten Mieter für die Wohnungen im Erdgeschoß (EG) und Obergeschoß (OG). Er konnte dadurch den jährlichen Mietzins im Vergleich mit der Zeit vor den Sanierungen 1997-2000 vervielfachen: Seit 2001-2006 betrugen die Einnahmen aus der Vermietungstätigkeit immer über 8000 € jährlich ganz zum Unterschied von den Einnahmen vor den Sanierungen ab 1997. Vor den Sanierungen, die im Juni 1997 begannen, betrugen die jährlichen Einnahmen aus der Vermietung der Substandard-Wohnung im Hause des Bf 1.030 € pro Jahr (1.030 € pro Jahr laut Schreiben des Bf vom 14.1.2000= HA 39/1998, S. 3)(Schreiben des Bf vom 28.3.2011, 3. und 4. Blatt; Mietvertrag vom 27.5.2000 mit der Mieterin des OG= HA 1998/84; Mietvertrag vom 30.9.2000 mit der Mieterin des EG= HA 1999/52; Einkünfteermittlungen 2001-2002, Steuererklärungen 2003-2006).

Der Großteil dieser Herstellungs-und Instandsetzungskosten fiel in den Jahren 1997-1999 an:

26.005,35 € Herstellungskosten des Umbaus 97 (insb. Errichtung einer neuen Whg im OG)

35.549,84 € Instandsetzungskosten 1997 (Zentralheizung, Nasseinheiten)

24.750,60 € Instandsetzungskosten 1998 (Zentralheizung, Nasseinheiten)

2.363,61 € Instandsetzungskosten 1999 (Zentralheizung, Nasseinheiten)

88.669,40 € Summe Sanierung 1997-1999 (Anlagenverzeichnisse 1998-2000).

Hiezu kamen noch beträchtliche Reparaturkosten und Reisekosten (die Mietobjekte befinden sich in Dorf 2, PLZ Gemeinde, während der Wohnsitz des Bf 115 km entfernt in PLZ2 Stadt2 liegt- Wann immer der Bf Reparaturen selbst durchführte oder nur beaufsichtigte, nahm er hohe Reisekosten auf sich):

3.966,22 € (54.576,38 S) Reparaturen 1998

5.793,08 € (79.714,49 S) Reisekosten= Diäten 1998 (9.759,3)

3.522,30 € (48.467,90 S) Diäten 1999

924,81 € (12.725,68 S) Diäten 2000

2.814,69 € (38.730,93 S) Reparaturen 2000

17.021,1 € Summe Reparaturen, Diäten 1998-2000 (Einkünfteermittlungen 1998-2000)

105.690,5 € Summe Sanierungs-, Herstellungs- Reparatur- und Reisekosten 1997-2000

Auf Grund der im Jahr 2000 nicht ausreichend gegebenen finanziellen Möglichkeiten nahm der Bf im Jahr 2000 u.a. noch davon Abstand, die undichten Fenster des Erdgeschoßes zu sanieren. Er nahm damals auch davon Abstand, 2 Nebenräume des Kellers, die seit dem Hausbau im Jahr 1920 noch unsaniert waren, zu sanieren. Im Jahr

2000 wusste der Bf noch nicht, dass es nicht unbeträchtliche Schäden in den tragenden Wänden des Erdgeschoßes gab (Schreiben des Bf vom 28.3.2011).

Im April 2007 endigte das Mietverhältnis mit dem Mieter der Wohnung im OG. Der Bf reinigte und reparierte die Wohnung nach der Verwendung durch den Mieter und bot sie im Herbst 2007 wieder auf dem Wohnungsmarkt an, fand aber zunächst keinen Mieter. Das Mietverhältnis mit der Mieterin des EG blieb aufrecht (Schreiben des Bf vom 28.3.11, 3. Blatt; Schreiben des Bf vom 1.5.11, S. 10).

Anfang 2009 fasste der Bf den Entschluss, die undichten Fenster des EG zu sanieren. Er verwirklichte diesen Plan im Zeitraum Oktober-Dezember 2009 (Schreiben des Bf vom 1.5.2011, S. 10).

Von Oktober – Dezember 2009 erneuerte der Bf die undichten Fenster des Erdgeschoßes, um die Wärmedämmung zu verbessern. Zusammen mit diesen Arbeiten erfolgten Verputzausbesserungen, Malerarbeiten, und Bodenausbesserungen. Bei diesen Arbeiten wurde erstmals entdeckt, dass es an den tragenden Wänden des Erdgeschoßes nicht unbeträchtliche Schäden gab, die auf ein viele Jahre zurückliegendes Erdbeben zurückzuführen waren. Auch diese Schäden an den tragenden Wänden des Erdgeschoßes wurden im Zeitraum Oktober-Dezember 2009 saniert. Während dieser Arbeiten nutzte die Mieterin des EG die Wohnung im OG (Schreiben des Bf vom 28.3.2011).

Im Jahr 2010 führte der Bf Sanierungsarbeiten an Nebenräumen im Keller durch (Verlegung eines Fliesenbodens, Verputzarbeiten auf den Steinmauern) (Schreiben des Bf vom 28.3.2011, 3. Blatt).

Die Kosten der Investitionen 2009 und 2010 betrugen:

7.323,94 € 10-12/2009 Fenstertausch inkl. Sanierung Mauerschäden nach Erdbeben

2.966,57 € Diäten und Kilometergelder insbesondere wegen der Sanierung 10-12/2009

632,93 € Reparaturen 09

799,38 € Instandhaltung 09

11.722,82 Summe Sanierungskosten 2009

Die genaue Höhe der Sanierungskosten der Mauerschäden 2009 war bei Erlassung der Erstbescheide unbekannt. Bekannt war nur, dass diese Kosten im Jahr 2009 im Zusammenhang mit der Fenstersanierung angefallen sein müssen (Schreiben Bf vom 28.3.11,3. Blatt; 1.5.2011, S. 10). Daher können diese Kosten maximal in Höhe von 11.722,82 € festgestellt werden, wobei ein Teilbetrag von höchstens 7.323,94 € auf Kosten entfällt, die auf 10 Jahre hin ab 2009 abgeschrieben werden. Dieser Teilbetrag wirkte sich auf die Einkünfte 2009-2018 in Höhe von 732,39 € pro Jahr aus. Ein Teilbetrag von höchstens 4.398,88 € entfällt somit nach dem Wissensstand bei Erlassung der Erstbescheide vom 10.5.2011 auf die Kosten des Jahres 2009.

2.986 € Kellersanierung 2010 (laut Schreiben des Bf vom 1.5.2011, S. 11)

14.708,82 € Summe Sanierungskosten 2009, 2010

2.800 € Reparaturkosten 2007 (siehe unten 1.2.)

Vor den Investitionen, die 1997 begannen, bestand das Mietobjekt aus einer Substandardwohnung (Kategorie D) in einem Einfamilienhaus, das im Jahr 1920 errichtet worden war.

Durch diese Investitionen der Jahre 1997-2010 stellte der Bf aus einer über 77 Jahre alten Substandardwohnung (Kategorie D, vgl. Aktenvermerk des Finanzamtes vom 22.9.1988; vgl. Schreiben des Bf vom 14.1.2000, S. 2 HA 1998/40) in einem Einfamilienhaus (Zugang zum WC außerhalb des Wohnbereiches, keine sonstigen zeitgemäßen sanitären Einrichtungen, dh kein Badezimmer, fließendes Wasser gab es nur am Gang vor den Wohnräumen) eine neuwertige (OG) und eine vollständig sanierte (EG) Wohnung der Kategorie A in einem Zweifamilienhaus her. In diesem Zusammenhang versiebenfachte der Bf seine jährlichen Einnahmen, die im ursächlichen Zusammenhang mit der Vermietung anfielen. Daher hat sich 1997 die Art der Bewirtschaftung geändert (vgl. diese Schlussfolgerung bestätigend die ersten Stellungnahmen des Bf in seinen ersten beiden „Prognoserechnungen“ von 2000 und 2001, HA 1998/45); HA 1999/44; Schreiben vom 14.1.2000, S. 3).

Reparaturen und/oder Sanierungsaufwendungen 2002-2010, insbesondere 2007, 2009-2010 (Schreiben vom 28.3.2011, insbesondere 3. und 4. Seite):

2007 wurde die Wohnung im OG nach dem Auszug des Mieters wieder gereinigt und repariert; Im Oktober – Dezember 09 wurden insbesondere die alten Fenster im Erdgeschoß durch neue Fenster ersetzt und Erdbebenschäden an tragenden Wänden behoben (Schreiben des Bf vom 28.3.2011, 1.5.2011).

Ferner wurden im Jahr 2010 die restlichen Räume des Kellers saniert. Während der ersten Monate 2010 wurde die Wohnung im OG nach deren Nutzung durch die Mieterin des EG wieder gereinigt (Schreiben des Bf vom 1.5.2011).

Die Gesamtheit der dabei angefallenen Kosten betrug zumindest 14.708,82 € (2009, 2010) und 2.800 € (2007-siehe Punkt 1.2.).

Während bei den ersten Sanierungsmaßnahmen (1997-2000) das Wesen des vermieteten Objektes bereits völlig verändert worden ist (aus einer Substandardwohnung in einem Einfamilienhaus wurden bereits im Herbst 2000 zwei Wohnungen der Kategorie A in einem Zweifamilienhaus), wurden später (insbesondere 2002-2010) lediglich restliche Sanierungsmaßnahmen oder Reparaturen nachgeholt; bei der Vermietungstätigkeit selbst (Vermietung von zwei größtenteils neuwertigen Wohnungen der Kategorie A) traten keine substanziellen Veränderungen der Art der Bewirtschaftung ein. Die laufenden jährlichen Kosten versprachen nach Abschluss der restlichen Sanierungen bzw Reparaturen (2002-2010), dh ab 2011, wesentlich geringer zu sein, da mittlerweile die beträchtlichen Investitionen der Jahre 1997-2000 zum Großteil abgeschrieben waren und da die umfangreichen Sanierungsarbeiten, deren Kosten das Budget belastet hatten, beendet worden waren (Schreiben des Bf vom 1.5.2011, S. 11-13); Daher versprachen insbesondere die Reisekosten des Bf, der bei den Sanierungen umfangreiche

Eigenleistungen erbracht hatte, nach dem Abschluss der Sanierungen (ab 2011) unvergleichlich geringer zu sein (Reduktion von über 2900 € jährlich im Jahre 2009 auf durchschnittlich erwartete 500 € jährlich ab 2011, vgl Schreiben vom 1.5.2011, S. 12). Zudem reduzierte sich die jährliche AfA von ursprünglich 8.238,83 € (2000) auf 1.263,55 € (2010) da die meisten der hohen Investitionen der Jahre 1997-2000 jedenfalls nach 2009 abgeschrieben waren (Einkünfteermittlungen samt Anlagenverzeichnissen 1998-2002 und 2009; Schreiben vom 1.5.2011 , S. 11).

Zur AfA-Reduktion im Zeitraum 2000-2010 (Anlagenverzeichnisse 2000, 2009, Schreiben vom 1.5.2011, S. 11, 13; siehe Punkt 1.2):

Der Großteil der ursprünglich hohen Afa von über 8.000 € jährlich resultierte aus Herstellungs-, vor allem Instandsetzungsaufwendungen und Anschaffungskosten diverser Güter (PC, Einrichtung) der Jahre 1997-2000. Sämtliche der hohen Instandsetzungsaufwendungen wurden auf 10 Jahre abgeschrieben und waren daher spätestens 2009 abgeschrieben (EA-Rechnungen und Anlagenverzeichnisse 1997-2002 und 2009):

Die AfA betrug im Jahr 2000 8.238,83 €. Dieser Betrag setzte sich wie folgt zusammen:

228,92 1,5% fiktive Anschaffungskosten (AK) 1985
390,08 € 1,5% Herstellungskosten 1997
3.554,98 € Instandsetzung 1997 10%
2.475,06 € Instandsetzung 1998 10%
236,36 € Instandsetzung 1999 10%
427,39 € 25% AfA Computer 1997
31,79 € 25% Computer 1999
484,69 € 20% Küche 1997
14,76 € 10% Küche 1999
116,98 € 10% Einrichtung Haus 2000 1. Halbjahr (Hj)
161,05 € 10% Einrichtung Haus 2000, 2.Hj
116,76 € 1,5% Carport 2000 (richtig wären 10% gewesen)
8.238,83 € Summe AfA 2000

Der weitaus überwiegende Teil dieser AfA von 8.238,83 € abgesehen von 619 € war daher auf maximal 10 Jahre angelegt.

(228,92 1,5% fiktive Anschaffungskosten (AK) 1985
390,08 € 1,5% Herstellungskosten 1997
619 € Summe)

Betrachtet man die aus dem vorhandenen Beweismaterial bereits erkennbare AfA von 2010, sieht man, dass diese AfA wegen späterer Investitionen und wegen der restlichen Abschreibung der Einrichtung Haus 2000 (Anschaffung 2. Hj 2000) etwas höher war:

228,92 1,5% fiktive Anschaffungskosten (AK) 1985

390,08 € 1,5% Herstellungskosten 1997

161 € 10% Einrichtung Haus **2000 2. Hj**

777,6 € Carport 2000 1. Hj

483,55 € 10% Einrichtung 2002, im Jahr 2011 endgültig abgeschrieben

2.041,15 € Summe AfA 2010 laut AVz 2009 und lt Schreiben des Bf vom 1.5.2011, S. 11)

-777,6 Carport, 1.HJ 2000, das bereits Ende 2009 abgeschrieben war

1.263,55 € AfA 2010 , soweit diese anhand des AVz 2009 und des Schreibens des Bf vom 1.5.2011 ermittelt werden konnte. Die Investition betreffend Carport wurde im Jahr 2000, 1. Hj, bereits in Verwendung genommen (AVz 2000) und war daher Ende 2009 vollständig abgeschrieben.

(Das Anlagenverzeichnis 2010 wurde ebenso wie die Einkünfteermittlung 2010 durch den Bf erst am 4.4.2016 dem BFG auf dessen Aufforderung hin vorgelegt).

Dazu kamen noch folgende Investitionen der Jahre 09 und 2010, die auf 10 Jahre abzuschreiben (siehe Einkünfteermittlung V+V 2009, Schreiben vom 1.5.2011, S. 11) waren:

732,39 Fenstertausch 2009

298,60 Kellersanierung 2010.

Aus der Reduktion der AfA von über 8000 € im Jahr 2000 auf **1.263,55 €** im Jahr 2010 ergibt sich daher kein Grund für die Annahme, es könnte nach dem Jahr 2010 eine Änderung der Art der Bewirtschaftung erfolgt sein. Diese Reduktion war von Anfang (dh ab dem Beginn des Ansatzes der AfA 2000) an vorhersehbar.

Vergleich der Aufwendungen 2010 mit den laut Schreiben vom 1.5.2011, S. 13, voraussichtlichen Aufwendungen 2011:

Die Aufwendungen 2010 waren insbesondere deshalb wesentlich höher als die voraussichtlichen Aufwendungen im Jahr 2011, weil es 2010 noch beträchtliche Sanierungstätigkeiten im Keller und restliche Aufwendungen gegeben hat, die folgende aufwandswirksame Kosten verursacht haben:

2010:

8.145,97 € Aufwand 2010 laut Schreiben vom 1.5.2011, S. 13 (2.986 € von diesen Aufwendungen entfielen auf die Kellersanierung, vgl. Schreiben 1.5.11, S. 11).

Für das Jahr 2011 war mit wesentlich geringeren Aufwendungen wegen der Beendigung der Sanierungstätigkeit zu rechnen:

zu erwartender Aufwand 2011 laut Schreiben vom 1.5.2011, S.11 12,13:

200 € Strom

500 € Diäten, Kilometergeld

500 € Gemeindeabgaben

200 € Reparaturen

300€ Instandhaltung
 60 € Kaminfeger
 700 € Heizöl
 50 € Heizugsservice (Schreiben vom 1.5.2011, S. 12)
 732,39 Fenstersanierung 2009 (Einkünfteermittlung 09)
 298,60 € Kellersanierung 2010 (Schreiben 1.5.2011, S. 11, 13)
 1102,58 € AfA laut Schreiben vom 1.5.2011, S. 11, 13 vermindert um 777,60 € wegen Carport
 300 € unvorhersehbare Kosten (Schreiben 1.5.2011, S. 13)
4.943,57€ Summe des für 2011 zu erwartenden Aufwandes

zur zu erwartenden AfA 2011:

Laut Schreiben vom 1.5.2011, S. 11 erwartete der Bf eine AfA von 1.880,18 €. Tatsächlich war aber das Carport bereits Ende 2009 als abgeschrieben anzusehen, weshalb sich diese vom Bf angenommene AfA um 777,60 € (Vgl. Schreiben vom 1.5.2011, S. 9, vgl. AVz 2009) reduziert

1.880,18€

-777,60 €

1102,58 € Differenz (zur Zusammensetzung der AfA 2011-2020 siehe auch Punkt 1.2.)

Dass nach Beendigung der Sanierungstätigkeiten im Jahr 2010 (mit Kosten von mindestens 2.986 € im Jahr 2010 wegen Kellersanierung , vgl. Schreiben des Bf vom 1.5.2011, S. 11, 12, 13) die jährlichen Ausgaben wegen Entfalles der Sanierungsausgaben wesentlich geringer sein würden, war bereits bei Beginn der Sanierungen und auch bei erstmaliger Beabsichtigung aller Sanierungen (1997) vorhersehbar. Bereits 1997 hatte der Bf die Absicht, das Gebäude nach Maßgabe der vorhandenen finanziellen Mittel vollständig zu sanieren. Dass während der Sanierungen mit hohen Kosten zu rechnen war, war von Anfang an (1997) klar. Dass mit Beendigung der Sanierungstätigkeit die hohen Sanierungskosten entfallen würden, war von Anfang an (1997) vorhersehbar . Durch die unvergleichliche Reduzierung dieser Ausgaben ab 2011 (erwarteter Aufwand aus Instandhaltung und Reparaturen von 500 €, vgl Schreiben vom 1.5.2011, S. 12) ließ sich daher keine Änderung der Art der Bewirtschaftung für 2011 erwarten.

Eine substanzielle Erhöhung der Mieteinnahmen ließ sich durch die restlichen Reparatur- oder Sanierungsarbeiten der Jahre 2002 - 2010 nicht erwarten. Die Mieteinnahmen einschließlich Betriebskostenzahlungen betrugen 2001-2006 zwischen 8.034 € und 8.422,59 €. Nach den restlichen Sanierungstätigkeiten der Jahre 2002-2010 ließen sich Mieteinnahmen in den Jahren 2011-2016 von 8.430€ erwarten. (Einkünfteermittlungen 2001, 2002, Steuererklärungen 2003-2008, Einkünfteermittlung 2009; Prognose 2011-2016 laut Schreiben vom 1.5.2011, S. 13). Das kommt einer Erhöhung zwischen 2006 und 2011 von 8.071,31 € auf 8.430 € , das sind 358,69 €, d.s. 4,4 % der Einnahmen von 2006 gleich. Die per 1.5.2011 erwartete Erhöhung der Einnahmen aus Vermietung lag somit

selbst nach der Nachholung der restlichen Sanierungsarbeiten unter dem Ausmaß der üblichen Geldentwertung.

Da durch die restlichen Reparatur- und Sanierungsarbeiten der Jahre 2002-2010 das Wesen der Vermietungstätigkeit des Bf nicht substantiell verändert worden ist, sind diese restlichen Sanierungsarbeiten jedenfalls nicht als neuerliche Änderung der Art der Bewirtschaftung anzusehen.

Die Reparatur der Wohnung im OG nach der Auflösung des Mietverhältnisses mit dem Mieter im OG war keine Änderung der Art der Bewirtschaftung. Dass man nach dem Auszug eines Mieters die Wohnung wieder reparieren muss, liegt in der Natur der Sache.

Auch im ganzen Zeitraum 2007-2010 war die Tätigkeit des Bf ebenso wie in der Zeit davor auf die Vermietung von zwei Wohnungen angelegt. Im Großteil dieses Zeitraumes kam es nur deshalb nicht zu einer Vermietung beider Wohnungen, weil der Bf damals keinen zweiten Mieter finden konnte (Schreiben des Bf vom 1.5.2011, S. 10) und weil der Bf zum Teil Reparatur-, Reinigungs- oder Sanierungsarbeiten durchführte (insbesondere Austausch der Fenster im EG im Zeitraum Oktober –Dezember 2009, Reinigung, Reparatur der Wohnung im OG im Jahr 2007 nach April 2007, neuerliche Reinigung der Wohnung im OG in den ersten Monaten des Jahres 2010 nach der vorübergehenden Benützung dieser Wohnung durch die Mieterin des EG in der Zeit der Fenstersanierung von Oktober –Dezember 2009), die eine Vermietung zweier Wohnungen nicht zuließen (Schreiben des Bf vom 1.5.2011, S. 10).

Für die Zeit seit Beginn 2011 erwartete der Bf am 1.5.2011 Jahr für Jahr jährliche Überschüsse (Prognose des Bf 2011-2016, vgl. Schreiben vom 1.5.2011, S. 13). Die Ursache dieser erwarteten jährlichen Überschüsse liegt in der regen Investitionstätigkeit in den Jahren 1997-2010, durch die insgesamt der Wohnstandard verglichen mit der Zeit bis April 1997 unvergleichlich verbessert und ausgeweitet worden ist (1997-2000 Zentralheizungseinbau, Einbau zeitgemäßer Nasseinheiten, dadurch Anhebung des Wohnstandards im EG auf Kategorie A, Anhebung des Daches und Herstellung einer zusätzlichen Kategorie A-Wohnung im Obergeschoß; 2009 Sanierung der Fenster im EG) und ab 2002 zumindest erhalten worden ist (2002-2008 insbesondere laufende Reparaturen; 2009 Behebung von Erdbebenschäden, 2010 Kellersanierung).

Dass nach dem Wissensstand per 1.5.2011 ab 2011 die laufenden Kosten wesentlich geringer zu werden versprochen, liegt an der Beendigung der Sanierungstätigkeiten per Ende 2010 (vgl. Schreiben des Bf vom 1.5.2011, S. 12) und an dem Umstand, dass die AfA der höchsten Investitionen, die im Zeitraum 1997, 1998 erfolgt waren, bereits spätestens 2008 zum Großteil beendet war (Anlagenverzeichnisse 1998-2000, 2006, 2009; Siehe Punkt 1.2). Dass die laufenden Kosten sich nach Beendigung der Sanierungstätigkeiten und nach dem Ende der Abschreibungsdauer der höchsten Investitionen wesentlich verringern würden, war von Anfang an vorhersehbar.

Es ist daher nur im Jahr 1997 und nicht in späteren Jahren bis 2010 eine Änderung der Art der Bewirtschaftung (Einleitung von Maßnahmen zur Vermietung zweier Wohnungen der Kategorie A statt , wie vorher geschehen, einer Wohnung der Kategorie D) feststellbar.

2011-2020:

Über diese Jahre lagen bei Erlassung der Erstbescheide vom 10.5.2011 abgesehen vom Schreiben vom 1.5.2011 keinerlei Unterlagen vor.

1.2.) Gesamtergebnis 1997-2020 (€) (Schreiben des Bf vom 14.1.2000 im HA 1998, Einkünfteermittlungen 1998-2002, Einkommensteuererklärungen mit Beilagen 2003-2008, Einkünfteermittlung 2009; Schreiben des Bf. vom 1.5.2011; Anlagenverzeichnisse 1998-2002, 2006, 2009):

| | 1997 |
|---|--------------------------------------|
| Einnahmen | 257,66 € |
| Ausgaben | - 13.515,24 €, davon -5.086,07 € AfA |
| Verlust (E-Bescheid 1997, Schreiben vom 14.1.2000 im HA 1998) | -13.257,58 € |
| AfA 1997 (lt AVz 1998) | |
| 1,5% fiktive AK 1985 | 3.150 S |
| HK 1997 1,5% | 5.367,62 S |
| Instandsetzung 97 10% | 48.917,65 S |
| PC 97 2.Hj 25% | 5.881,04 S |
| Küche 1997 2. Hj 20% | 6.669,50 S |
| Summe AfA 1997 | 69.985,81 S=5.086,07 € |

Ergebnisse 1998-2000 (Einkünfteermittlungen 1998-2000, Anlagenverzeichnisse 1998-2000)

| | 1998 € | 1999 € | 2000 (€) |
|--|---------------|---------------|-----------------|
| | | | |
| Einnahmen | 0 | 181,80 | 3,488,30 |
| Einnahmen Betriebskosten | | | 526,88 |
| Einnahmen Versicherungs-entschädigung | | | 2.563,03 |
| Privatanteil | | | 183,67 |

| | | | |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| Summe Einnahmen | 0 | 181,80 | 6.761,88 |
| | Ausgaben | Ausgaben | Ausgaben |
| AfA | 7.561,13€ | 8132,23 € | 8.238,83 |
| Strom | 166,23 € | 176,29€ | 110,77 |
| Telefon | 268,10 € | 143,78 € | 126,84 |
| Porti | 14,53 € | 14,53 € | 14,53 |
| Diäten | 5.793,08 € | 3.522,30 € | 924,81 |
| Grundsteuer | 15,26 € | 15,26 € | 15,26 |
| Reparatur | 3.966,22€ | 132,43 € | 2814,69 |
| Kaminfeger | 25,44 € | 25,44 € | 36,34 |
| sonstiger Aufw | 1.326,58€. | 449,25 € | 1450,47 |
| Verbrauchswerkzeug | 277,07€ | 207,71 € | 175,02 |
| Summe Ausgaben | -19.513,65 € | -12.819,23 € | -13.916,29 |
| Verlust | -19.513,65 € | -12.637,43€ | -7.154,41 |
| | AfA in € | AfA in € | AfA in € |
| 1,5% fiktive AK 1985 | 228,92 € | 228,92 € | 228,92 |
| 1,5%Herstaufw 1997 | 390,08 € | 390,08 € | 390,08 |
| 1/10 Instands.1997 | 3.554,98 € | 3.554,98 € | 3.554,98 |
| 1/10 Instands. 1998 | 2.475,06 € | 2.475,06 € | 2.475,06 |
| 1/10 Instands 1999 | | 236,36 € | 236,36 |
| ¼ Computer 1997 | 427,39 € | 427,39 € | 427,39 |
| ¼ Computer 1999 | | 27,10 € | 31,79 |
| Küche 1997:1/5 | 484,69 € | 484,69 € | 484,69 |
| Küche 1999: 1/5 | | 307,64 S | 14,76 |
| Einrichtung Haus 00 1. Hj | | | 116,98 |

| | | | |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-----------|
| 10% | | | |
| Einrichtung Haus 00 2. Hj 10% | | | 161,05 |
| Carport 2000 1. Hj | | | 116,76 |
| Summe AfA | -7.561,12 € | -8.132,23 € | -8.238,83 |

Durchschnittlicher Aufwand 1997-2000:

-13.515,24 € 1997

-19.513,65 € 1998

-12.819,23 € 1999

-13.916,29 € 2000

-59.764,41 € Summe 1997-2000

-14.941,10 € durchschnittlicher Jahresaufwand 1997-2000

restlicher Aufwand abzüglich AfA 1997-1998:

-8.429,17 € restlicher Aufwand 97

-11.952,52 € restlicher Aufwand 1998

-20.381,69 € Summe

10.190,85 € durchschnittlicher restlicher Aufwand 97, 98

4.687 € restlicher Aufwand 1999 (Diäten 3.522,30 €, Reparaturen 132,43 €)

5.677,46 € restlicher Aufwand 2000 (Diäten 924,81 €; Reparatur 2814,69 €)

10.364,46 € Summe

5.182,23 € durchschnittlicher restlicher Aufwand 1999, 2000

Die Diäten von 3.522,30 (1999) und der geringe Reparaturaufwand von 132,43 € deuten darauf hin, dass der Bf beträchtliche Reparaturen selbst in Eigenregie durchgeführt hat.

Die geringeren Diäten (2000) von 924,81 € und der höhere Reparaturaufwand (2.814,69 €) deuten darauf hin, dass der Bf beträchtliche Reparaturen hauptsächlich durch Professionisten durchführen ließ.

AfA-Durchschnitt 1997-2000

5.086,07 € AfA 1997 laut Anlagenverzeichnis (AVz) 1998

7.561,13 € AfA 1998 lt. AVz 1998

8.132,23 € AfA 1999 (lt. AVz 1999)

8.238,83 € AfA 2000 (lt. AVz 2000)

29.018,26 € AfA Summe 97-2000

7.254,57 € AfA Durchschnitt 97-2000

AfA 1997:

5.086,07 €

AfA 1998-2000

7.561,13 € AfA 1998 lt. AVz 1998

8.132,23 € AfA 1999 (lt. AVz 1999)

8.238,83 € AfA 2000 (lt AVz 2000)

23.932,19 € AfA Summe 98-2000

7.977,4 € AfA Durchschnitt 98-2000

**Jahre 2001-2004 (Einkünfteermittlungen 2001-2002, Steuererklärungen 2003, 2004;
Anlagenverzeichnisse AVz 2002, 2002, 2006)**

| | 2001 (€) | 2002 (€) | 2003 (€) | 2004 (€) |
|--|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Einnahmen | | | | |
| Vermietung | 7.159,15 € (98.512,05 S) | 7.073,39 | 8.038,93 | 8.055,12 |
| Betriebskosten- akonti, -nach- zahlungen | 1.220,70 € (16.797,25 S) | 944,75 | | |
| Privatanteil PC | 42,74 € (588,10 S) | 16,74 | | |
| Summe Ein- nahmen | 8.422,59 € (115.897,40 S) | 8.034,89 | 8.038,93 | 8.055,12 |
| | Werbungskosten | Werbungskosten | Werbungskosten | Werbungskosten |
| AfA | 8.962,26 € (123.323,35 S) | 8.815,77 | -8955,04 | -9.440,87 |
| Strom | 265,45 € (3.652,63 S) | 204,73 | | |
| Telefon | 85,80 € (1.180,69 S) | 63,75 | | |
| Porti | 7,48 € (102,90 S) | 5 | | |
| Feuerversicherung | | 205,31 | | |
| Diäten | 130,81 € (1800 S) | 982,88 inkl. Km.Geld | | |
| Km-Gelder | 420,19 € (5.782 S) | | | |
| Müll | 26,16 € (360 S) | 34,91 | | |
| Wasser | | 127,01 | | |
| Kanal | | 179,15 | | |
| Grundsteuer | 15,26 € (210 S) | 15,25 | | |
| Ortstaxen | | 348,84 | | |

| | | | | |
|--|--|---|--|--|
| pauschale | | | | |
| Reparatur | 466,27 € (6.416 S) | 787,61 | | |
| Kaminfeger | 13,57 € (186,67 S) | 13,57 | | |
| Heizöl | 520,57 € (7.163,20 S) | 532,50 | | |
| Sonstiger Aufwand | | 47,94 | | |
| Kanalanschluss- gebühr-rate | 770,77 € (10.606,06 S) | | | |
| Verbrauchswerk- zeug | 202,24 € (2.782,92 S) | 405,6 | | |
| Summe Aus- gaben | -11.886,83 € (163.566,42 S) davon AfA -8.962,26 davon Rest -2.924,59 | -12.769,81 davon Afa-8.815,71 davon Rest -3.954,04 | -14.509,10 €, davon AfA -8955,04, davon Rest -5.554,06 | -15.338,54 € davon AfA -9.440,87 davon Rest -5.897,67 |
| Verlust | -3.464,24 € [-47.669,01 S] | -4.734,93 € | -6.470,16 € | -7.283,41 € |
| | | | | |
| Afa | 2001 | 2002 | 2003(AVz.06) | 2004(AVz.06) |
| AfA 1997 1,5%(fiktive Anschaffungs- kosten) | 228,92 € (3.150 S) | 228,92 | 228,92 | 228,92 |
| AfA 1,5%Hausumbau 1997 | 390,08 € (5.367,62 S) | 390,08 | 390,08 | 390,08 |
| AfA 10% 1997 Instandsetzung | 3.554,98 € (48.917,65 S) | 3.554,98 | 3.554,98 | 3.554,98 |
| AfA 10% 1998 Instandsetzung | 2.475,06 € (34.057,57 S) | 2.475,06 | 2.475,06 | 2.475,06 |
| AfA 10% 1999 Instandsetzung | 236,36 € (3.252,40 S) | 236,36 | 236,36 | 236,36 |

| | | | | |
|--|--------------------------------------|---------------------------------|----------|-----------|
| Pc 1997 2. Hj 25% | 213,70 € [2.940,52 S] | 0 | | |
| PC 1999 1. Hj 25% | 31,79 € (437,50 S) | 31,72 | | |
| Küche 1997 20% EG | 484,62 € (6.668,50 S] | 0 | | |
| Küche 1999 OG 20% | 615,28 € (8.466,41 S) | 615,28 | | |
| Einrichtung 2000 10%1. Hj. | 116,98€ (1.609,63 S) | 116,98 | 116,98 | 116,98 |
| Einrichtung 2000 10% 2. Hj | 322,11 S (4.432,27 S) | 322,11 | 322,11 | 322,11 |
| Carport 2000 1,5%1. Hj. | 116,76 € (1.606,61 S) | 116,76 | 116,76 | 116,76 |
| Einrichtung 2001 20% | 175,63 € (2.416,67 S) | 351,25 | 351,25 | 351,25 |
| Einrichtung 02 2. Hj, 10% | | 241,79 | 483,58 | 483,58 |
| Gartengeräte 02 2. Hj 20% | | 82,50 | 165 | 165 |
| PC Bildschirm 02 2.Hj 25% | | 51,98 | 103,96 | 103,96 |
| Kücheneinrichtung 03 1. HJ: 33% | | | 410 | 410 |
| Kücheneinrichtung 04 1. HJ: 25% | | | | 404,89 |
| PC 2004 2. HJ: 25% | | | | 80,94 |
| | | | | |
| AfA Summe | -8.962,26 € (123.323,35 S) | -8.815,77 2002 | -8955,04 | -9.440,87 |

Durchschnittlicher Aufwand 2001-2004:

- 11.886,85 € Ausgaben 01
- 12.769,81 € Ausgaben 02
- 14.509,10 € Ausgaben 03
- 15.338,54 € Ausgaben 04
- 54.504,3 € Summe** Ausgaben 01-04
- 13.626,08 € Durchschnitt der Ausgaben 01-04

Durchschnittlicher Aufwand 2001-2002 und 2003-2004

- 11.886,85 € Ausgaben 01
- 12.769,81 € Ausgaben 02
- 24.656,66 € Summe**
- 12.328,33 € Durchschnitt der Ausgaben 01, 02
- 14.509,10 € Ausgaben 03
- 15.338,54 € Ausgaben 04
- 29.847,64 € Summe**
- 14.923,82 € durchschnittliche Ausgaben 03, 04

Durchschnittliche Afa 2001-2004

- 8.962,26 € AfA 2001
- 8.815,77 € AfA 2002
- 8.955,04 € AfA 2003
- 9.440,87 € AfA 2004
- 36.173,94 € Summe** AfA 01-04
- 9.043,49 € Durchschnitt der AfA 01-04

restliche Ausgaben nach Abzug der AfA 01-02 und 03-04:

- 2.924,59 € restliche Ausgaben 01
- 3.954,04 € restliche Ausgaben 02 (982,88 € Diäten, 788,61 € Reparaturen)
- 6.878,63 € Summe**
- 3.439,32 € Durchschnitt restliche Ausgaben 01, 02
- 5.554,06 restliche Ausgaben 03
- 5.897,67 restliche Ausgaben 04
- 11.451,73 € Summe**
- 5.725,87 € Durchschnitt restliche Ausgaben 03, 04

Die Höhe der restlichen Ausgaben der Jahre 03 und 04 ähnelt der Höhe der restlichen Ausgaben des Jahres 2000 (5.677,46 €). Im Jahr 2000 gab es einen Reparaturaufwand von 2.814,69 €. Daraus ist zu schließen, dass es auch in den Jahren 2003 und 2004 jeweils einen beträchtlichen Reparaturaufwand in ähnlicher Größenordnung wie im Jahr 2000 (ca. 2.800 € im Jahr) gegeben hat.

Ergebnisse 2005-2008 (Einkommensteuererklärungen 05-08; AVz 2006, 2009, Schreiben vom 1.5.2011, S. 10,13)

| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|-------------------------------------|--|---|---|--|
| Einnahmen | 8.071,31 € | 8.071,31 € | 8.430 | 8.430 |
| Ausgaben | -13.936,87 €, davon AfA -9.521,79 davon Rest -4.415,08 | -16.722 €, davon AfA -8.883,98 davon Rest -7.838,02 | -14.256,80, davon AfA -5.679,75 davon Rest -8.577,05 | -9.081,68 davon AfA -2.636,42 davon Rest -6.445,26 |
| Verlust | -5.865,56 € | -8.650,69 € | -5.826,8 | -651,68 |
| AfA 05-08 (AVz02,06,09) | 2005 | 06 | 07 | 08 |
| AfA 1997 1,5% | 228,92 | 228,92 | 228,92 | 228,92 |
| AfA 1,5% 1997 (Umbau) | 390,08 | 390,08 | 390,08 | 390,08 |
| AfA 10% 1997 Instandsetzung | 3.554,98 | 3.554,98 | - | - |
| AfA 10% 1998 Instandsetzung | 2.475,06 | 2.475,06 | 2.474,99 | - |
| AfA 10% 1999 Instandsetzung | 236,36 | 236,36 | 236,36 | 236,29 |
| Einrichtung 2000 1.Hj 10% | 116,98 | 116,98 | 116,98 | 116,98 |
| Einrichtung 2000 2. Hj 10% | 322,11 | 322,11 | 322,11 | 322,11 |
| Carport 2000 1. Hj 1,5% | 116,76 | 116,76 | 777,6 | 777,6 |
| Einrichtung Haus 01 2. Hj 20% | 351,25 | 175,56 | - | - |
| Einrichtung Haus 02 2. Hj 10% | 483,58 | 483,58 | 483,58 | 483,58 |
| Gartengeräte 02 2. Hj 20% | 165 | 165 | 82,43 | - |
| PC Bildschirm 02 2. Hj 25% | 103,96 | 51,91 | - | - |

| | | | | |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Kücheneinr. 03 1.Hj 33,33% | 410 | - | - | - |
| Kücheneinr. 04 1.Hj 25% | 404,89 | 404,89 | 404,82 | - |
| PC 04 2. Hj 25% | 161,88 | 161,88 | 161,88 | 80,86 |
| AfA gesamt | 9.521,79 (Anl.Vz 06) | 8.883,98 (Anl.Vz 06) | 5.679,75 (Anl.Vz 09) | 2.636,42 (Anl.Vz 09) |
| | | | | |

Die Höhe der Einnahmen 2007, 2008 wurde in Höhe der zu erwartenden Mieteinnahmen ab 2011 (vgl. Schreiben vom 1.5.2011, S. 10,13) fingiert, um den Mietausfall 2007-2010, der durch Wegfall eines Mieters während des Großteiles dieser Zeit entstanden war, zu kompensieren. Dieser Mietausfall wird als Unwägbarkeit angesehen, da es ungewöhnlich erscheint, dass eine im Großen und Ganzen neuwertige Wohnung (die Wohnung im OG) über 3 Jahre lang keinen Mieter gefunden hat. Dabei wird davon ausgegangen, dass der fiktive Mietzins keinesfalls höher sein kann als der für den Zeitraum ab 2011 zu erwartende (vgl. Schreiben des Bf vom 1.5.11 , S. 10, 13) Mietzins von 8.430 €.

Durchschnittlicher Aufwand 2005-2008:

- 13.936,87 € Ausgaben 05
- 16.722 € Ausgaben 06
- 14.256,80 € Ausgaben 07
- 9.081,68 € Ausgaben 08
- **53.997,35 € Summe** Ausgaben 05-08
- 13.499,34 € Durchschnitt der Ausgaben 05-08

Durchschnittlicher Aufwand 2005-2006:

- 13.936,87 € Ausgaben 05
- 16.722 € Ausgaben 06
- 30.658,87 Summe** Ausgaben 05 und 06
- 15.329,44 € Durchschnitt der Ausgaben 05 und 06

Durchschnittliche AfA 2005-2008

- 9.521,79 € AfA 2005
- 8.883,98 € AfA 2006
- 5.679,75 € AfA 2007
- 2.636,42 € AfA 2008
- **26.721,94 € Summe** AfA 05-08
- 6.680,49 € Durchschnitt der AfA 05-08

Durchschnittliche AfA 2005-2006

- 9.521,79 € AfA 2005

- 8.883,98 € AfA 2006

-18.405,77 Summe AfA 05, 06

9.202,89 € Durchschnitt der AfA 05, 06

restliche Ausgaben nach Abzug der AfA 05-08

-4.415,08 Rest 2005

-7.838,02 € Rest 2006

-8.577,05 € Rest 07 nach Abzug AfA und Reparatur OG

-6.445,26 € Rest 08

22.860,33 € Summe Rest nach Abzug AfA 06-08

-7.620,11 € Durchschnitt Restaufwand nach Abzug AfA 06-08

Die Höhe der restlichen Ausgaben 2005 von 4.415,08 € ähnelt sehr der Höhe der restlichen Ausgaben 1999 von 4.687 €. 1999 gab es einen beträchtlichen Reparaturaufwand aus Eigenleistungen des Bf, der sich in beträchtlichen Reisekosten von 3.522,30 € niedergeschlagen hat (siehe oben). Dies könnte darauf hindeuten, dass es auch im Jahr 2005 beträchtliche Reparaturkosten in der Größenordnung von 3000 € gegeben hat oder erhöhte Reisekosten wegen Reparaturen durch den Bf in Eigenregie in derselben Größenordnung. Allerdings liegt die Höhe der restlichen Ausgaben 2005 von 4.415,08 € wesentlich unter den restlichen Ausgaben 2000 von 5.677,46 €. In den restlichen Ausgaben 2000 war ein Reparaturaufwand von nur 2.814,69 € enthalten. Aus den Aufwendungen 1999,2000 und den vergleichbaren Aufwendungen des Bf für 2005 ist zu schließen, dass im Jahr 2005 ein Reparaturaufwand von ca 2.800 € angefallen ist.

Die Höhe der restlichen Ausgaben 2006 von 7.838,02 € liegt wesentlich höher als die Höhe der restlichen Ausgaben 2000 von 5.677, 46 € . Da in diesen restlichen Ausgaben von 2000 ein Reparaturaufwand von 2.814,69 € enthalten ist, ist auch in Bezug auf die restlichen Ausgaben 2006 auf einen Reparaturaufwand in zumindest ähnlicher Größenordnung (ca. 2.800 €) zu schließen.

Die Höhe der restlichen Ausgaben 2007 von 8.577,05 € liegt wesentlich höher als die Höhe der restlichen Ausgaben 2000 von 5.677, 46 € . Da in diesen restlichen Ausgaben von 2000 ein Reparaturaufwand von 2.814,69 € enthalten ist, ist auch in Bezug auf die restlichen Ausgaben 2007 auf einen Reparaturaufwand in zumindest ähnlicher Größenordnung (ca. 2.800 €) zu schließen.

Die Höhe der restlichen Ausgaben 2008 von 6.445,26 € liegt höher als die Höhe der restlichen Ausgaben 2000 von 5.677,46 € . Da in den restlichen Ausgaben 2000 ein Reparaturaufwand von 2.814,69 € ist anzunehmen, dass auch in den restlichen Ausgaben 2008 ein wesentlicher Reparaturaufwand in zumindest ähnlicher Größenordnung wie im Jahr 2000, dh in der Größenordnung von ca 2.800 € enthalten war.

Ergebnisse 2009-2012 (Einkünfteermittlung 2009, Schreiben des Bf vom 1.5.11, S. 13; Anlagenverzeichnis AVz 2009)

| | 2009 (€) | 2010 (€) | 2011 (€) | 2012 (€)/ |
|--|----------|----------|----------|-----------|
|--|----------|----------|----------|-----------|

| | | | | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Einnahmen Vermietung | 8.430 | 8.430 | 8.430 | 8.430 |
| 2,5 % Inflationsausgleich | | | | 210 |
| Ausfallswagnis | | | -1000 | -1000 |
| Summe Einnahmen | 8.430 | 8.430 | 7.430 | 7.640, |
| | Werbungskosten | Werbungskosten | Werbungskosten | Werbungskosten |
| AfA | -2.319,19 | -1263,55 | -1102,58 | -860,71 |
| Nachholung Afa Carport | | 0 | | |
| Strom | -321,71 | | -200 | -200 |
| Diäten u.Km.Geld | -2.966,57 | | -500 | -500 |
| Müll | -56,55 | | | |
| Wasser | -82,95 | | | |
| Bankspesen | -30 | | | |
| Kanal | -140,35 | | | |
| Grundsteuer | -3,65 | | | |
| Ortstaxen pauschale | -87 | | | |
| Gemeindeabgaben | -180 | | -500 | -500 |
| Reparaturen | -632,93 | | -200 | -200 |
| Instandhaltung | -799,38 | | -300 | -300 |
| Kaminfeger | -30,26 | | -60 | -60 |
| Heizöl | -1.732,20 | | -700 | -700 |
| Heizungsservice | -149,16 | | -50 | -50 |
| Sonstiger Aufwand, unvorhersehbare Kosten | -27,50 | | -300 | -300 |
| Außenanlagen | -610,35 | | | |
| Verbrauchswerk- | -360,12 | | | |

| | | | | |
|---|--------------------------|-----------------|------------------|------------------|
| zeug | | | | |
| Fenster- austausch inklusive Mauersanierung 2009 1/10 | -732,39 | -732,39 | -732,39 | -732,39 |
| Mauersanierung 1/10 | +732,39 | +732,39 | +732,39 | +732,39 |
| Mauersanierung | +4.398,88 | | | |
| Kellersanierung 2010 1/10 | | -298,60 | -298,60 | -298,60 |
| Summe Aus- gaben | -6.130,99 | -8145,97 | -4.211,18 | -3.969,31 |
| Verlust | - | - | | |
| Überschuss | +2.299,01 | +284,03 | +3.218,82 | +3670,69 |
| Afa | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| AfA 1997 1,5%(fiktive Anschaffungs- kosten) | 228,92 € (3.150 S) | 228,92 | 228,92 | 228,92 |
| AfA 1,5%Hausumbau 1997 | 390,08 € (5.367,62 S) | 390,08 | 390,08 | 390,08 |
| Einrichtung 2000 10%1. Hj. | 116,90€ (1.609,63 S) | | | |
| Einrichtung 2000 10% 2. Hj | 322,11 (4.432,27 S) | 160,97 | | |
| Carport 2000 1. Hj. 10% | 777,60 | 0 | 0 | 0 |
| Nachholung AfA Carport | | 0 | | |
| Einrichtung 02 2. Hj, 10% | 483,58 | 483,58 | 483,58 | 241,71 |
| AfA Summe | -2.319,19 € | -1263,55 | -1102,58 | -860,71 |

Die Höhe der Einnahmen 2009, 2010 wurde in Höhe der zu erwartenden Mieteinnahmen ab 2011 (vgl. Schreiben vom 1.5.2011, S. 10,13) fingiert, um den Mietausfall 2007-2010, der durch Wegfall eines Mieters während des Großteiles dieser Zeit entstanden war, zu kompensieren. Dieser Mietausfall wird durch das BFG als Unwägbarkeit angesehen (vgl. Schreiben des Bf vom 1.5.11 , S. 10, 13). Dies führt zum Ansatz eines jährlichen Mietzinses von 8.430 € auch für die Jahre 2009, 2010 (siehe oben auch betreffend die Jahre 2007, 2008).

Die AfA 2010, 2011,2012 wurde verglichen mit den Werten im Schreiben vom 1.5.2011, S. 11, um jeweils 777,60 € (Carport-AfA) gekürzt, weil das Carport, das im 1. Hj 2000 in Betrieb genommen worden ist, im Jahr 2009 (31.12.) als vollständig abgeschrieben anzusehen ist . Deshalb werden hier niedrigere AfA-Werte als im Schreiben des Bf vom 1.5.11, S. 11 und 13 angesetzt.

Die gesamten Werbungskosten 2010 ergeben sich aus dem Schreiben des Bf vom 1.5.11, S. 13. In Bezug auf 2010 sind bei Erlassung des Erstbescheides neben der Summe der gesamten Werbungskosten nur einige Eckdaten bekannt gewesen (AfA, Fenstersanierung und Kellersanierung sowie die maximale Höhe der von den Kosten wieder abzuziehenden Mauersanierung).

Die Sanierung des Kellers wurde ab 2010 pro Jahr mit 298,60 €, d. s. 10% von 2.986 € angesetzt (Schreiben des Bf vom 1.5.11, S. 11) und nicht, wie durch den Bf auf S. 13 dieses Schreibens dargestellt, in Höhe von 289,64 €.

Jahre 2013-2016 (Schreiben vom 1.5.2011)

| | 2013 | 2014 | 2015 Prognose | 2016 Prognose |
|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|
| Einnahmen Vermietung | 8.640 (s.Inflationsausgl.2012) | 8.640 | 8.640 | 8.856 (s.2015 Inflationsausgl.) |
| Inflationsausgleich 2,5 % | | | +216 | |
| Ausfallswagnis | -1000 | -1000 | -1000 | -1000 |
| Summe Einnahmen | 7.640 | 7.640 | 7856 | 7.856 |
| | Werbungskosten | Werbungskosten | Werbungskosten | Werbungskosten |
| AfA | -619 € | -619 | -619 | -619 |
| Strom | -200 | -200 | -200 | -200 |
| Diäten u.Km.Geld | -500 | -500 | -500 | -500 |

| | | | | |
|--|-----------------------------|-------------|-------------|-----------|
| Gemeindeabgaben, inkl. Müll, Kanal | -500 | -500 | -500 | -500 |
| Reparaturen | -200 | -200 | -200 | -200 |
| Instandhaltung | -300 | -300 | -300 | -300 |
| Kaminfeger | -60 | -60 | -60 | -60 |
| Heizöl | -700 | -700 | -700 | -700 |
| Heizungsservice | -50 | -50 | -50 | -50 |
| unvorhersehbare Kosten | -300 | -300 | -300 | -300 |
| Fensteraustausch inklusive Mauersanierung 2009 1/10 | -732,39 | -732,39 | -732,39 | -732,39 |
| + Mauersanierung | +732,39 | +732,39 | +732,39 | +732,39 |
| Kellersanierung 2010 1/66,67 | -298,60 | -298,60 | -298,60 | -298,60 |
| Summe Aus- gaben | -3.727,60 | -3.727,60 | -3.727,60 | -3.727,60 |
| Verlust | | | | |
| Überschuss | +3.912,4 | +3.912,4 | +4.128,40 | +4.128,40 |
| Afa | | | | |
| AfA 1997 1,5%(fiktive Anschaffungs- kosten) | 228,92 € (3.150 S) | 228,92 | 228,92 | 228,92 |
| AfA 1,5%Hausumbau 1997 | 390,08 € (5.367,62 S) | 390,08 | 390,08 | 390,08 |
| Carport 2000 1. Hj 10% | 0 | 0 | 0 | 0 |
| AfA Summe | -619 € | -619 | -619 | 619 |

Zur Abweichung bei den Einnahmen verglichen mit der Prognose 2011-2016 des Bf (vgl. Schreiben des Bf vom 1.5.2011, S. 13): Der Bf nahm in seinem Schreiben für 2012 und für 2015 eine Valorisierung vor, die er in den darauffolgenden Jahren 2013, 2014 und 2016 wieder rückgängig machte. Dies ist unrealistisch, da bei Erlassung der Erstbescheide

(10.5.2011) Mietzinsminderungen im Zusammenhang mit Valorisierungen unüblich waren. Daher werden bei den Ansätzen des BFG die Valorisierungen der Mieten entgegen der Prognose des Bf im Schreiben vom 1.5.2011 in den Folgejahren 2013, 2014 und 2016 nicht rückgängig gemacht.

Die AfA 2013-2015 wurde verglichen mit den Ansätzen im Schreiben des Bf vom 1.5.2011, S. 11-13 um die AfA für das Carport (777,60 € jährlich in den Jahren 2013 und 2014, 737,83 € im Jahr 2015, vgl. AVz 2009 und Folgejahre im HA 2009) reduziert, da diese AfA seit 31.12.2009 beendet ist. Die Instandhaltungskosten des Carports wären zwischen 2000 und 2009 mit je 1/10 der Instandhaltungskosten des Jahres 2000 abzuschreiben gewesen. Angesichts der in den Jahren 2000-2006 zu geringen Abschreibung von nur 1,5 % der Instandhaltungskosten blieb für eine nachträgliche Abschreibung bis zum Jahr 2015 unter Zugrundelegung der Rechtslage bei Erlassung der Erstbescheide (10.5.2011) kein Raum

Jahre 2017-2020 (vgl. Schreiben vom 1.5.2011, S. 11-13)

| | 2017 (€) Prognose | 2018 (€) Prognose | 2019 (€) Prognose | 2020 (€) Prognose |
|--------------------------|------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| Einnahmen Vermietung | 8.856 (s.2015 Inflationsausgl.) | 8.856 | 9.077,4 s.2018 Inflationsausgleich | 9.077,40 |
| Inflationsausgleich 2,5% | | 221,4 | | |
| Ausfallwagnis | -1000 | -1000 | -1000 | -1000 |
| Summe Einnahmen | 7.856 | 8.077,40 | 8.077,40 | 8.077,4 |
| | Werbungskosten | Werbungskosten | Werbungskosten | Werbungskosten |
| AfA | -619 | -619 | -619 | -619 |
| Strom | -200 | -200 | -200 | -200 |
| Diäten u.Km.Geld | -500 | -500 | -500 | -500 |
| Gemeindeabgaben | -500 | -500 | -500 | -500 |
| Reparaturen | -200 | -200 | -200 | -200 |
| Instandhaltung | -300 | -300 | -300 | -300 |
| Kaminfeger | -60 | -60 | -60 | -60 |
| Heizöl | -700 | -700 | -700 | -700 |

| | | | | |
|--|--------------------------|-------------|-----------|-----------|
| Heizungsservice | -50 | -50 | -50 | -50 |
| Unvorhersehbare Kosten | -300 | -300 | -300 | -300 |
| Fenster- austausch inklusive Mauersanierung 2009 : 1/10 | -732,39 | -732,39 | 0 | 0 |
| Abzügl.Mauer sanierung | +732,39 | +732,39 | | |
| Kellersanierung 2010 1/10 | -298,60 | -298,60 | -298,60 | 0 |
| | | | | |
| Summe Aus- gaben | -3.727,60 | -3.727,60 | -3.727,60 | -3.727,60 |
| Verlust | | | | |
| Überschuss | +4.128,40 | +4.349,80 | +4.349,80 | +4.349,80 |
| Afa | | | | |
| AfA 1997 1,5%(fiktive Anschaffungs- kosten) | 228,92 € (3.150 S) | 228,92 | 228,92 | 228,92 |
| AfA 1,5%Hausumbau 1997 | 390,08 € (5.367,62 S) | 390,08 | 390,08 | 390,08 |
| AfA Summe | -619€ | -619 | -619 | -619 |

Nach dem Wissensstand zum Zeitpunkt der Erlassung der Erstbescheide wurden die Jahre 2011-2016 prognostiziert (Schreiben des Bf vom 1.5.2011, S. 11-13). Nach demselben Wissensstand gab es keinen Grund, für die Jahre 2017-2020 substantiell andere Verhältnisse anzunehmen.

Zu den „Prognosen“ des Bf, die dieser als Beilagen zu seinen Schreiben vom 7.4.2001 (HA 1999/38ff) und vom 14.1.2000 (HA 1998/39ff) vorgelegt hat: Diese „Prognosen“ bestehen aus nicht nachvollziehbaren Zahlen. Es ist nicht einmal erkennbar, wie hoch die saldierten Einnahmen und die saldierten Werbungskosten geschätzt worden waren. Es ist auch nicht erkennbar, wie sich die erwarteten Einnahmen und die Ausgaben in diesen Prognosen konkret zusammensetzten. Diese Prognosen waren daher

geradezu unbrauchbar. Mit diesen beiden Prognosen ist der Bf seiner Beweislast für einen möglichen erzielbaren Gesamtgewinn in einem absehbaren Zeitraum nicht nachgekommen. Anders die Prognose des Bf, die dieser in sein Schreiben vom 1.5.2011, S. 11-13, integriert hat. Das BFG hat sich weitgehend an diese Prognose gehalten. Soweit das BFG in Details davon abgewichen ist, wurde dies bereits begründet. Aber auch bei weitgehender Beachtung der Prognose des Bf laut dessen Schreiben vom 1.5.2011, S. 11-13 ergibt sich ein Gesamtverlust (siehe sogleich).

Zu den Wünschen des Bf, die Sanierung der Fenster des EG und die Kellersanierung bei der Prognose und bei der Berücksichtigung der bisherigen Einkünfte in geringerer Höhe anzusetzen, als in der Einkünfteermittlung (vgl. Schreiben des Bf vom 1.5.2011): Siehe Beweiswürdigung (siehe Punkt 1.4).

Zur Frage, ob sich innerhalb von 23 Jahren nach der Änderung der Art der Bewirtschaftung (1997-2000) und innerhalb von 20 Jahren nach Beginn der entgeltlichen Überlassung (2000 – 2020) voraussichtlich ein Gesamtüberschuss ergeben wird:

1997-2006 haben sich folgende Verluste ergeben; 2007 -2008 sind folgende Verluste anzusetzen; 2009-2010 sind folgende Gewinne anzusetzen; von 2011-2020 ergibt sich folgende Prognose des BFG (Unwägbarkeiten- der weitgehende Ausfall des zweiten Mieters 2007-2010 und die Kosten der Mauersanierung 2009-2018 wurden aus den Ergebnissen eliminiert- sind in diesen Ergebnissen bereits berücksichtigt):

| | |
|-------------------------|------------------------|
| 1997 Verlust | -13.257,58 € |
| 1998 Verlust | -19.513,65 € |
| 1999 Verlust | -12.637,43 € |
| 2000 Verlust | -7.154,41 € |
| 2001 Verlust | -3.464,24 € |
| 2002 Verlust | -4.734,93 € |
| 2003 Verlust | -6.470,16 € |
| 2004 Verlust | -7.283,41 € |
| 2005 Verlust | -5.865,56 |
| 2006 Verlust | -8.650,69 € |
| 2007 Verlust | -5.826,8 € |
| 2008 Verlust | -651,68 € (-95.510,54) |
| 2009 Überschuss | +2.299,01 € |
| 2010 Überschuss | +284,03€ |
| 2011 Überschussprognose | +3.218,82 € |

| | |
|--|--------------------------|
| 2012 Überschussprognose | +3.670,69 € |
| 2013 Überschussprognose | +3.912,4 € |
| 2014 Überschussprognose | +3.912,4 € |
| 2015 Überschussprognose | +4.128,4 € |
| 2016 Überschussprognose | +4.128,40 € |
| 2017 Überschussprognose | +4.128,4 € |
| 2018 Überschussprognose | +4.349,8 € |
| 2019 Überschussprognose | +4.349,8 € |
| 2020 Überschussprognose | +4.349,80 € (+42.731,35) |
| Voraussichtlicher Gesamtverlust bis zum Jahr 2020 | -52.779,79 |

Innerhalb von 23 Jahren nach der Änderung der Art der Bewirtschaftung (1997-2020) und innerhalb von 20 Jahren nach dem Beginn der entgeltlichen Überlassung nach Änderung der Art der Bewirtschaftung (2000-2020) war daher auch unter Zugrundelegung des Wissensstandes bei Erlassung der Erstbescheide (10.5.2011) ein beträchtlicher Gesamtverlust zu erwarten. Bemerkenswert erscheint, dass dieser Gesamtverlust erwarten ist, obwohl durch das BFG wesentlich höhere Jahresgewinne prognostiziert worden sind, als der Bf selbst angenommen hat (vgl. Schreiben des Bf vom 1.5.2011, S. 11-13).

Bereits zum Zeitpunkt der Erlassung der Erstbescheide (10.5.2011) war bekannt, dass die „Prognosen“ des Bf der Jahre 2000 und 2001 bei weitem verfehlt wurden:

Laut der für den Bf ungünstigeren (geringerer Gesamtgewinn) der beiden soeben erwähnten alten „Prognosen“ („Prognose“ 2000, vorgelegt dem Finanzamt mit Schreiben vom 14.1.2000, HA 72ff/1998) hätten sich folgender Gesamtgewinn bei folgenden jährlichen Verlusten und Gewinnen ergeben sollen:

-45.408,66€ (-624.836,74 S Verluste 1997-1999)
-6.732,06 € (-92.635,12 S Verlust 2000)
-1.971,99 € (-27.735,12 S Verlust 2001)
-924,70 € (-12.724,12 S Verlust 2002)
-406,72 € (-5.596,62 S Verlust 2003)
+396,35 € (+5.453,92 S Überschuss 2004)
+588,87€ (+8.103,07 S Überschuss 2005)
+786,21 € (+10.818,45 S Überschuss 2006)
+ 4.543,46 € (+62.519,37 S Überschuss 2007)
+7.225,84 € (+99.429,78 S Überschuss 2008)
+7.674,71 € (105.606,35 S Überschuss 2009)
+7.892,53 € (108.603,63 S Überschuss 2010)

+8.115,80 € (111.675,83 S Überschuss 2011)
+8.344,65 € (114.824,84 S Überschuss 2012)
+8.579,21 € (118.052,57 S Überschuss 2013)
+8.819,65 € (121.361 S Überschuss 2014)
+9.066,1 € (124.752,13 S Überschuss 2015)
+9.318,70 € (128.228,05 S Überschuss 2016)
+9.577,62 € (131.790,86 S Überschuss 2017)
+9.843,01 € (135.442,75 S Überschuss 2018)
+10.115,04 € (139.185,93 S Überschuss 2019)
+10.393,87 € (143.022,69 S Überschuss 2020)

111.202,54 € (1.530.180,25 S) Gesamtüberschuss 1997-2020 (lt Prognose vom 14.1.2000, HA1998/ 39 ff und 72 ff)

Diese Prognose hält einem Vergleich mit der tatsächlichen Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben im Beobachtungszeitraum 1997-2010 nicht stand (siehe oben). Der Bf nahm zudem in dieser Prognose aus dem Jahr 2000 für die Zeit ab 2011 Überschüsse an, die größenordnungsmäßig in Höhe der zu erwartenden Einnahmen (vgl. Schreiben vom 1.5.11, S. 13) oder sogar über den zu erwartenden Einnahmen lagen. Daher ist anzunehmen, dass der Bf bei seiner äußerst vagen Prognose vom 14.1.2000 Ausgaben erst gar nicht berücksichtigt hat.

Jedenfalls ist auch bei Berücksichtigung von Unwägbarkeiten (Die Kosten der Mauersanierung 2009 wurden dem Ergebnis in den Zeiträumen 2009-2018 wieder hinzugerechnet; wegen der langen Dauer des Mietausfalles im Großteil der Zeit zwischen 2007-2010 wurde ein Weiterlaufen jener Mieteinnahmen unterstellt, die sich ergeben hätten, wenn der zweite Mieter das Mietverhältnis nicht gekündigt hätte) ein beträchtlicher Gesamtverlust im Zeitraum 1997-2020 feststellbar (siehe oben). Dieser Gesamtverlust ergab sich bereits bei Berücksichtigung jenes Beweismaterials, welches bei Erlassung der Erstbescheide (10.5.2011) vorhanden war (siehe oben). Das Sachverhaltselement „Gesamtverlust im Zeitraum 1997-2020“ ist daher nicht nach Erlassung der Erstbescheide vom 10.5.2011 neu hervorgekommen, es hätte vielmehr bereits bei Erlassung der Erstbescheide festgestellt werden müssen.

Die Prognose vom 7.4.2001 kommt zu noch höheren Überschüssen als die Prognose vom 14.1.2000 und ist daher noch unrealistischer.

Die Prognose vom 1.5.2011 im Schreiben selben Datums (S. 11-13) wurde durch das BFG weitgehend übernommen; Es wurden lediglich bei einigen Ansätzen höhere Einnahmen und niedrigere Ausgaben angesetzt (siehe oben). An der Feststellung eines beträchtlichen Gesamtverlustes im Zeitraum 1997-2020 änderte dies nichts.

Zur Höhe der AfA des Carports : siehe Beweiswürdigung (Punkt 1.4.).

Zur Höhe des jährlich anzusetzenden Aufwandes im Zusammenhang mit der Sanierung der Fenster und des Kellers (vgl. Schreiben des Bf vom 1.5.2011, S. 11):
Siehe Beweiswürdigung (Punkt 1.4).

1.3.) Vom Bf als Unwägbarkeiten angesehene Umstände (vgl. insbesondere die Hinweise des Bf in den Schreiben vom 28.3.2011 und vom 1.5.2011):

Zur Sanierung der Fenster (zur Mauersanierung siehe unten) im EG 2009: Diese Fenster waren seit dem Baujahr des Gebäudes (1920) nicht saniert worden (Schreiben vom 1.5.2011, S. 10). Sie waren daher undicht und es konnte den Bf bereits bei Annahme der Schenkung des Hauses im Jahr 1985 unmöglich überrascht haben, dass er früher oder später diese Fenster werde erneuern müssen. Selbstverständlich muss der Bf auch schon 1997 erkannt haben, dass er diese Fenster werde früher oder später sanieren müssen. In dieses Bild fügt sich das Vorbringen des Bf selbst, der diese Sanierungsmaßnahme des Jahres 2009 in seinem Schreiben vom 28.3.2011, 3. Blatt als dringend ausstehende Sanierungsmaßnahme bezeichnet. Die Notwendigkeit, diese Fenster sanieren zu müssen, war daher keine Unwägbarkeit.

Der Bf behauptet, diese Fenstersanierung habe erst nach unwägbarer Verzögerungen durch die beauftragten Handwerker im Dezember des Jahres 2009 abgeschlossen werden können (Schreiben des Bf vom 28.3.2011, 3. Blatt).

Hiezu wird bemerkt : Dass die Höhe der Kosten der Fenstersanierung (zur Mauersanierung siehe unten) eine Unwägbarkeit sein könnte, wurde durch den Bf nicht behauptet. Es gibt dafür auch keinerlei Anhaltspunkte.

Die hohen Reisekosten waren jedenfalls keine Unwägbarkeit. Der Bf hat kein Fremdkapital eingesetzt und hat deshalb umfangreiche Eigenleistungen erbracht. Da er seinen Wohnsitz in Stadt 2 hatte, und da die beiden vermieteten Wohnungen im 115 km entfernten Dorf, Gemeinde Gemeinde, lagen, musste er zwangsläufig hohe Reisekosten auf sich nehmen. Unwägbarkeiten sind in diesem Zusammenhang nicht feststellbar.

Dass die Fenstersanierung so spät (September-Dezember 2009) durchgeführt worden ist, war auch keine Unwägbarkeit, sondern hing damit zusammen, dass der Bf erst Anfang 2009 finanzierungsbedingt den Entschluss gefasst hat, die Fenster zu sanieren (Schreiben des Bf vom 1.5.2011, S.10).

Auch die **Höhe der Reparaturkosten** kann nicht als Unwägbarkeit angesehen werden. Der Bf hat sich 1985 ein Haus schenken lassen, das seit seiner Errichtung im Jahr 1920 nicht saniert worden war. Dass er daher von Anfang an mit hohen Reparaturkosten zu rechnen hatte, liegt auf der Hand. Die Höhe dieser Kosten ist daher keine Unwägbarkeit.

Dass die Reparaturkosten deshalb höher gewesen seien, weil der Bf in diesem Zusammenhang viele Eigenleistungen erbracht hat, ist jedenfalls nicht anzunehmen (vgl. Schreiben des Bf vom 1.5.11, S. 10). Gerade durch seine Eigenleistungen hat sich der Bf viel Geld erspart. Eine Arbeitsstunde eines Facharbeiters kostet mehr als die Diäten eines ganzen Tages (26,40 €) , die der Bf in Bezug auf die Zeiträume 1997-2010 jahrelang regelmäßig angesetzt hat.

Auch die lange Dauer der Sanierungsmaßnahmen insgesamt (1997-2010) , ist keine Unwägbarkeit , sondern die nicht überraschende Konsequenz der Entscheidung des Bf,

kein Fremdkapital einzusetzen (vgl. Schreiben des Bf vom 28.3.2011, 4. Blatt). Daher konnte der Bf nur dann sanieren, wenn ihm ausreichende liquide Mittel zur Verfügung standen. Daher zogen sich die Sanierungsarbeiten so in die Länge. All das ist keine Unwägbarkeit.

Zum Vorbringen des Bf im Schreiben vom 1.11.2000, S. 4 (HA 28/1999), „nicht durch den Steuerpflichtigen beeinflussbare Faktoren (Wirtschaftserschwerisse, etc,) könnten die prognostizierten Ergebnisse bei Vorliegen von objektiv erreichbaren Ansätzen nicht in Abrede stellen: Dieses Vorbringen ist substanzlos. Der Bf ist insoweit seiner Beweislast in Bezug auf Unwägbarkeiten nicht nachgekommen.

Der Bf brachte vor: Unter Berücksichtigung aller Unwägbarkeiten (erhöhte Bewirtschaftungskosten, nicht weiter verrechenbare Aufwendungen in der Bewirtschaftung) sei in einem Zeitraum von 23 Jahren ab Änderung der Bewirtschaftung mit einem Gesamtüberschuss zu rechnen (Berufung vom 19.10.2011, S. 9) . Dieses Vorbringen ist substanzlos. Der Bf ist insoweit seiner Beweislast in Bezug auf Unwägbarkeiten nicht nachgekommen.

Zum im Zeitraum 2007-2010 verwirklichten Mietausfallswagnis: Die nach dem Auszug des ersten Mieters vollständig reparierte, neuwertige Wohnung im OG fand im Zeitraum 4/2007-10/2010 keinen Mieter. Diese lange Zeitdauer ist ein ungewöhnliches Ereignis, mit welchem jedenfalls nicht gerechnet werden konnte. Das Mietobjekt befindet sich zwar weitab von einem Ballungszentrum (Die Bezirksstadt Stadt3 (6.800 Einwohner) ist **38** km , die Bezirksstadt Stadt123 (12.000 Einwohner) ist **35** km entfernt. Dennoch ist eine derart lange Leerstehung eines fast vollständig sanierten Objektes als ungewöhnlich anzusehen. Es liegt insoweit ein unvorhersehbares Problem im Zusammenhang mit der Suche nach einem Nachfolgemmieter (Unwägbarkeit , vgl. VwGH 16.2.2006, 2004/14/0082) vor. Daher wird das unveränderte Weiterlaufen der Mieteinnahmen ab April 2007-Ende 2010 fingiert, um diese Unwägbarkeit auszugleichen (siehe oben 1.2).

Zu den sehr spät erkannten Schäden an den tragenden Wänden des Erdgeschoßes (Erdbebenschäden) : Der Bf hat bei allen Sanierungsarbeiten seit 1997 tatkräftig selbst mitgewirkt und in diesem Zusammenhang viele Eigenleistungen erbracht (Schreiben vom 28.3.2011, Schreiben vom 1.5.2011, S 10). Dass er die Notwendigkeit der Sanierung der Schäden an tragenden Wänden des EG erst im Jahr 2009 während der Sanierung der Fenster des EG erkannte (so sein Vorbringen in den Schreiben vom 28.3.11,S. 3; 1.5.11, S. 10), deutet darauf hin, dass es sich um einen versteckten, bei Anwendung eines durchschnittlichen Sorgfaltsmaßstabes nicht erkennbaren Mangel gehandelt hat . In diesem Zusammenhang liegt daher eine unvorhersehbar notwendig gewordene Investition (Unwägbarkeit, vgl. VwGH vom 16.2.2006, 2004/14/0082) vor.

Allerdings betrugen die Kosten der Sanierung dieses versteckten Mangels höchstens 11.722,82 €:

7.323,94 € 10-12/2009 Fenstertausch inkl. Mauersanierung (Schreiben 1.5.11, S. 11)
2.966,57 € Diäten und Km-geld 2009

632,93 € Reparaturen 09

799,38 € Instandhaltung 09

11.722,82 € Summe Sanierungskosten 2009 (Einkünfteermittlung 2009, HA 2009)

Von den Sanierungskosten 2009 entfiel ein Teil auf die unwägbare Mauersanierung und ein Teil auf die Sanierung der Fenster, die keine Unwägbarkeit war. In Ermangelung genauerer Informationen werden zu Gunsten des Bf die unwägbaren Kosten der Mauersanierung in Höhe von 11.722,82 € geschätzt. Davon wird ein Teilbetrag von 7.323,94 € verteilt auf 10 Jahre im Zeitraum 2009-2018 angesetzt (732,39 € pro Jahr). Die restlichen Kosten von 4.398,88 € werden im Jahr 2009 dem Ergebnis als Unwägbarkeit hinzugerechnet. All dies ändert jedoch nichts am beträchtlichen Gesamtverlust (siehe Punkt 1.2.).

Fingiert man das unveränderte Weiterlaufen der Mieteinnahmen ab April 2007 bis Ende 2010 (so geschehen oben Punkt 1.2) , und eliminiert man die Kosten der Sanierung der versteckten Mängel (Erdbebenschäden) an den tragenden Wänden des Erdgeschoßes im Jahr 2009 (so geschehen oben Punkt 1.2.) ergibt sich trotzdem der bereits oben festgestellte Gesamtverlust (Punkt 1.2.) im Zeitraum 1997-2020.

1.4. Beweiswürdigung:

1.4.1.) Zur Abschreibung der Instandhaltungskosten betreffend das Carport:

Laut Anlagenverzeichnis 2009 ist das Carport, dessen Instandhaltungskosten jährlich mit Wirksamkeit seit 2007 mit 10% (777,60 € jährlich) abgeschrieben wurden, bereits im 1. Halbjahr 2000 verwendet worden. Dies wurde durch den Vermerk „2000 1. Hj 7775,99 Nutzungsdauer 10 Jahre, Jahres AfA 777,60“ (siehe Anlagenverzeichnis 2009) zum Ausdruck gebracht. Daher läuft diese AfA per 31.12.2009 aus.

Der Bf bringt vor (Schreiben vom 1.5.2011, S. 9): mit Wirksamkeit für die Jahre 2000-2006 seien die Kosten der Großreparatur des Carports mit dem viel zu niedrigen AfA- Satz von 1,5% abgeschrieben worden. Erst mit Wirksamkeit ab 2007 habe er den AfA-Satz auf 10% geändert.

Hiezu wird bemerkt: Der Bf hat die Instandhaltungskosten des Carports zu Recht mit 10% der gesamten Instandhaltungskosten pro Jahr jedenfalls ab 2007 abgeschrieben (§ 28 Abs 2 EStG).

Es wurde im Jahr 2000 der Zubau zum Mietobjekt, der bis 1997 als Holzlager gedient hatte, mit einem Aufwand von 7.775,99 € saniert. Nach dieser Sanierung wurde darin nicht mehr Holz gelagert, sondern Kraftfahrzeuge abgestellt. Die Wesensart des Zubaus blieb jedoch unverändert: Es wurde der Zubau lediglich neu verschalt und es wurden reparaturbedürftige Dachsparren und Holzträger erneuert (Schreiben des Bf vom 1.5.2011, S. 8, 9). Es liegt daher Instandhaltungsaufwand vor, den der Bf sofort hätte absetzen, oder auf Wunsch auch auf 10 Jahre verteilen hätte dürfen. Statt dessen hat er den Aufwand in den ersten 7 Jahren zu Unrecht mit nur 1,5 % jährlich abgeschrieben. Für die Zeit zwischen 2000 und 2006 wurden jährlich zu Unrecht nur 116,76 € von den

Instandhaltungskosten abgeschrieben, obwohl es richtig gewesen wäre, diese Kosten im Ausmaß von 777,60 € jährlich abzuschreiben.

777,60

-116,76

660,84 € zu geringe jährliche Abschreibung der Instandhaltung Carport im Zeitraum 2000-2006 (Schreiben des Bf vom 1.5.2011, HA 2009)

Diese zu geringe AfA durfte nach der Rechtslage bei Erlassung der Erstbescheide (10.5.2011) nicht nachgeholt werden (VwGH 27.5.1987, 84/13/0270).

Fazit: Die für die Veranlagungszeiträume 2001-2006 unterlassene 10%- Verteilung des Instandhaltungsaufwandes betreffend das Carport darf nicht mehr nachgeholt werden: Daher reduziert sich die AfA 2010-2015 um die durch den Bf (Schreiben vom 1.5.11, S. 11, 13) angesetzte Carport – AfA von jährlich 777,60 (Jahre 2010-2014) und restlich 737,83 € (2015)(AVz 2009 und Folgejahre, HA 2009; siehe oben Punkt 1.2).

Nichts anderes gilt für die Prognose gem. § 2 Abs 4 L-VO: Liebhaberei liegt nicht vor, wenn die Vermietungstätigkeit die objektive Eignung aufweist, innerhalb eines absehbaren Zeitraumes einen der positiven Steuererhebung zugänglichen Gesamterfolg zu erwirtschaften (vgl. VwGH 3.7.1996, 93/13/0171 ;VwGH 23.10.1990, 90/14/0086) . Dieser Gesamterfolg muss sich grundsätzlich unter Zugrundelegung der steuerlichen Vorschriften ergeben. Daher wirkt sich die nicht nachholbare Abschreibung des Instandhaltungsaufwandes auch auf die Prognose gemäß § 2 Abs 4 L-VO aus.

1.4.2.) Zur AfA Fenster und Keller (2009, 2010):

Der Bf hat die Sanierung der Fenster (Kosten: 7.323,94 €) ab 2009 mit 1/10 der Sanierungskosten pro Jahr abgeschrieben. Die Sanierung der Fenster war ein Instandsetzungsaufwand, der in der Einkünfteermittlung zu Recht mit 10% jährlich (732,39 € jährlich) abgesetzt worden ist (§ 28 Abs 2 EStG 1988; Doralt/Ruppe, Steuerrecht I , 11. Auflage, S. 218, TZ 518).

In den Fenstersanierungskosten sind Baumeisterkosten (Mauersanierung nach Erdbebenschäden) enthalten. Insoweit (dh betreffend die Mauersanierung) liegen Instandhaltungskosten vor, die der Bf mit 10% pro Jahr abschreiben darf. Im Rahmen der Neutralisierung von Unwägbarkeiten (siehe oben Punkte 1.2 und 1.3) wurden diese Aufwendungen in Höhe von einem Zehntel jährlich (732,39 €) für die Zeiträume 2009-2018 dem Ergebnis hinzugerechnet. Dh, zu Gunsten des Bf wurde vom denkbar günstigsten Fall ausgegangen, dass sämtliche Kosten der Sanierung der Fenster gleichzeitig auch unwägbare Kosten der Mauersanierung nach Erdbebenschäden gewesen seien.

Der Bf möchte denselben Aufwand (7.323,94 € nicht für die Einkünfteermittlung, aber für die Prognoserechnung nur in Höhe von 1/30 des Sanierungsaufwandes pro Jahr (244,13 € jährlich) berücksichtigt wissen (Schreiben des Bf vom 1.5.2011, S. 11). Da ohnedies sämtliche Kosten der Fenstersanierung als unwägbare Kosten der Mauersanierung

behandelt worden sind und dem Ergebnis hinzugerechnet worden sind, wurde dieses Begehren des Bf „übererfüllt“.

Ein ähnliches Begehren äußerte der Bf aber auch

zu den Sanierungsarbeiten im Keller 2010:

Der Bf hat die Sanierung der Nebenräume des Kellers (insbesondere Verlegung eines Fliesenbodens , Verputzarbeiten bei den Steinmauern; Kosten: 2.986 €, vgl. Schreiben des Bf vom 28.3.2011, 3. Blatt und Schreiben des Bf vom 1.5.11, S. 11) ab 2010 bei seiner Einkünfteermittlung mit 1/10 der Sanierungskosten pro Jahr abgeschrieben. Insbesondere die Verlegung des Fliesenbodens in Nebenräumen hat den Nutzungswert und die Nutzungsdauer des Gebäudes nicht wesentlich erhöht. Dasselbe gilt für die Verputzarbeiten an den Steinmauern. Eine Veränderung der Wesensart des Gebäudes war mit diesen Arbeiten ebenso nicht verbunden. Es lag daher nicht regelmäßig jährlich anfallender Instandhaltungsaufwand vor, der in der Einkünfteermittlung zu Recht mit 10% jährlich (298,60 € jährlich) abgesetzt worden ist (§ 28 Abs 2 EStG 1988; Doralt/Ruppe, Steuerrecht I , 11. Auflage, S. 218, TZ 518).

Der Bf möchte denselben Aufwand für die Prognoserechnung nur in Höhe von 1/66,67 des Sanierungsaufwandes pro Jahr (44,79 € jährlich) berücksichtigt wissen (Schreiben des Bf vom 1.5.2011).

Hiezu wird bemerkt:

Liebhabelei liegt nicht vor, wenn die Vermietungstätigkeit die objektive Eignung aufweist, innerhalb eines absehbaren Zeitraumes einen der positiven Steuererhebung zugänglichen Gesamterfolg zu erwirtschaften (VwGH 3.7.1996, 93/13/0171 ;VwGH 23.10.1990, 90/14/0086) . Dieser Gesamterfolg muss sich grundsätzlich unter Zugrundelegung der steuerlichen Vorschriften ergeben.

Weist die Prognose wie hier in Bezug auf die Sanierungen im Keller auf Normal-AfA umgerechnete Aufwendungen auf (Schreiben des Bf vom 1.5.2011, S. 11), ist zu prüfen, ob es sich bei diesen Aufwendungen um begünstigten Herstellungsaufwand (§ 28 Abs 3 EStG) handelt. Andere verteilungspflichtige oder –fähige Aufwendungen, speziell Aufwendungen iS des § 28 Abs 2 EStG dürfen bei der Prognose gem. § 2 Abs 2 L-VO nicht auf Normal-AfA umgerechnet werden (Rauscher/Grübler, Steuerliche Liebhabelei, 2. Auflage, S. 169 und S. 297 = TZ 278, TZ 525; vgl. VwGH vom 26.6.1990, 89/14/0295; vgl. UFS 12.7.2005, RV/0164-K/04).

Daher sind die Kosten der Sanierung der Räume des Kellers (2010) nicht nur bei der Einkünfteermittlung, sondern auch bei der Prognose gem. § 2 Abs 4 L-VO auf 10 Jahre zu verteilen.

1.4.3) Zu den geschätzten Kosten für Strom ab 2011: Siehe insoweit Schreiben des Bf vom 1.5.2011, S. 12,13

1.4.4.) Die Heizölkosten ab 2011 wurden wie im Schreiben des Bf vom 1.5.2011, S. 11,12 geschätzt.

1.4.5.) Ad Diäten und Kilometergeld ab 2011: Siehe Schreiben des Bf vom 1.5.2011, S. 12, 13.

1.4.6.) Ad Schätzung der Kosten für Müll und Kanalkosten ab 2011

siehe Schreiben des Bf vom 1.5.2011, S. 12, 13.

1.4.7.) Ad Schätzung Gemeindeabgaben ab 2011: Siehe Schreiben des Bf vom 1.5.2011, S. 12, 13

1.4.8.) Zu den geschätzten Instandhaltungskosten einschließlich Reparaturkosten ab 2011: Siehe Schreiben des Bf vom 1.5.2011, S. 12, 13

1.4.9.) Die Kaminfegerkosten ab 2011 wurden wie im Schreiben des Bf vom 1.5.2011, S. 12, 13 geschätzt.

12.) Zu den unvorhersehbaren Kosten: Siehe Schreiben des Bf vom 1.5.2011, S. 13.

13.) Zur Valorisierung der Einnahmen aus Vermietung ab 2011: Siehe Schreiben des Bf vom 1.5.2011, S. 13

1.5.) Rechtsfolgen:

Nicht erst nach Ergehen der Erstbescheide, sondern bereits unter Zugrundelegung des Sachverhaltes, der bereits vorher bekannt war (siehe oben) hat sich herausgestellt, dass seit Beginn der Sanierungstätigkeit im Juni 1997 (Änderung der Bewirtschaftung im Jahr 1997) ein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten in einem Zeitraum von 23 Jahren (1997-2020) nicht zu erwarten war.

Die Behauptung, dass ein derartiger Gesamtüberschuss nicht erzielbar sein werde, wurde durch das Finanzamt erstmals nach Ergehen der Erstbescheide vom 10.5.2011 in den Sachbescheiden vom 8.1.13 betreffend Umsatz- und Einkommensteuer 2010 erhoben. Dies liegt daran, dass das Finanzamt die bereits vor der Erlassung der Erstbescheide bekannten Beweismittel (siehe Punkte 1.2.-1.4, insbesondere Punkte 1.1. und 1.2) nicht beachtet hat.

Dass die „Prognosen“ der Jahre 2000 und 2001 völlig unrealistisch waren, ergab sich ebenfalls bereits aus den Beweismitteln, die bei Erlassung der Erstbescheide bekannt waren (siehe oben Punkt 1.2.).

Die Nichterzielbarkeit eines Gesamtüberschusses in diesem Zeitraum (1997-2020) ist daher keine erst nach Ergehen der Erstbescheide neu hervorgekommene Tatsache i.S. des § 303 Abs 1 lit b BAO.

Ein Wiederaufnahmsgrund liegt somit nicht vor. Die Wiederaufnahme der Verfahren betreffend Umsatz- und Einkommensteuer 2010 ist nicht zulässig.

Zur Frage der umsatzsteuerlichen Liebhaberei:

Die Nichterzielbarkeit eines Gesamtüberschusses in diesem Zeitraum von 23 (1997-2020) Jahren (§ 2 Abs 4 LVO) ist auch keine erst nach Ergehen des Erstbescheides betreffend Umsatzsteuer 2010 vom 10.5.2011 neu hervorgekommene Tatsache. Diese Tatsache

ist bereits bei Ergehen des Erstbescheides betreffend Umsatzsteuer 2010 bekannt gewesen, und wäre bereits im Erstbescheid betreffend Umsatzsteuer 2010 zu beachten gewesen. Es hätte bereits im Erstbescheid betreffend Umsatzsteuer 2010 vom 10.5.2011 in Bezug auf diese Vermietungstätigkeit Liebhaberei festgestellt werden müssen. Die umsatzsteuerliche Beurteilung ist insoweit mit der ertragsteuerlichen Beurteilung ident (VwGH vom 16.2.2006, 2004/14/0082; vgl VwGH 30.4.15, Ra 2014/15/0015; § 2 Abs 5 Z 2 und § 28 Abs 5 Z 4 UStG 1994; § 2 Abs 4 und § 6 LVO, Doralt/Ruppe, Steuerrecht II, 7. Auflage, 156 TZ 237; 157 TZ 239).

Sowohl in Bezug auf Umsatz- als auch Einkommensteuer 2010 war daher kein Wiederaufnahmsgrund gegeben.

2.) Begründung des Ermessens:

Eine Ermessensentscheidung ist nicht mehr zu treffen, da kein Wiederaufnahmsgrund vorliegt.

3.) Anspruchszinsen 2010

Der Anspruchszinsenbescheid ist an die Nachforderung oder Gutschrift gebunden, die im Spruch des Bescheides, welcher zur Nachforderung oder Gutschrift führt, ausgewiesen ist. Der Zinsenbescheid ist nicht mit Aussicht auf Erfolg mit der Begründung anfechtbar, der maßgebende Einkommensteuerbescheid sei inhaltlich rechtswidrig (Ritz, BAO, § 205, Tz 33, 34).

Die einzige Begründung der Beschwerde gegen den Anspruchszinsenbescheid 2010 waren die aus der Sicht des Bf unrichtigen Feststellungen des Finanzamtes in dem zu Grunde liegenden Bescheid (Einkommensteuer 2010) zur Liebhaberei. Damit hat der Bf sinngemäß zu erkennen gegeben, er bekämpfe den Anspruchszinsenbescheid wegen eines inhaltlich rechtswidrigen, dem Anspruchszinsenbescheid zu Grunde liegenden Abgabenbescheid.

Daher ist die Beschwerde gegen den Anspruchszinsenbescheid abzuweisen.

4.) Begründung gemäß § 25 a Abs 1 VwGG:

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.

4.1.) Ad Wiederaufnahme betreffend Umsatz- und Einkommensteuer 2010:

Durch dieses Erkenntnis wird keine Rechtsfrage iS von Art 133 Abs 4 B-VG berührt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt.

Der Bf hat ein Haus vermietet. Im Jahr 1997 hat er im Zusammenhang mit umfangreichen Investitionen, durch die aus einer Substandardwohnung in einem Einfamilienhaus

2 Wohnungen der Kategorie A in einem Zweifamilienhaus wurden, die Art der Bewirtschaftung geändert. Das Finanzamt hat für das Jahr 2010 in seinen Erstbescheiden vom 10.5.2011 betreffend Umsatz- und Einkommensteuer diese Vermietung nicht als Liebhaberei beurteilt und negative Einkünfte aus Vermietung und einen Überhang von Vorsteuern anerkannt. Mit Bescheiden vom 8.1.2013 wurden die Verfahren betreffend Umsatz- und Einkommensteuer 2010 wieder aufgenommen.

Es stellt sich die Frage, ob bereits unter Zugrundelegung der Beweislage bei Erlassung der Erstbescheide (10.5.2011) in einem absehbaren Zeitraum (23 Jahre) nach Änderung der Art der Bewirtschaftung (1997) mit einem Gesamtverlust zu rechnen war oder nicht. Die Würdigung der Beweismittel, die bereits bei Erlassung der Erstbescheide dem Finanzamt zur Verfügung standen, ergab, dass diese Frage zu bejahen war. Die Wiederaufnahmebescheide ergingen daher nicht zu Recht.

Es handelt sich insoweit nicht um eine Rechtsfrage, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, sondern um eine Tatfrage (Beurteilung der Beweislage bei Erlassung der Erstbescheide). Daher ist eine Revision nicht zuzulassen.

4.2.) Ad Umsatz- und Einkommensteuer 2010

Durch die Aufhebung der Wiederaufnahmebescheide treten die Sachbescheide betreffend U und E 2010 außer Wirksamkeit. Die dagegen gerichtete Beschwerde ist daher zurückzuweisen. Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt sich insoweit nicht.

4.3.) Ad Anspruchszinsen 2010:

Dass ein Anspruchszinsenbescheid nicht mit der Begründung, der zu Grunde liegende Einkommensteuerbescheid sei inhaltlich rechtswidrig, erfolgreich angefochten werden kann, bedarf keiner näheren Erörterung durch den VwGH (Ritz, BAO, § 205, TZ 33,34).

Klagenfurt am Wörthersee, am 17. Juni 2016