

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Mag.<sup>a</sup> Ingrid Enengel in der Beschwerdesache Bf., Adresse1, vertreten durch DDr. Jaklitsch & Mag.Picej Steuerberatungsgesellschaft mbH, Pischeldorfer Straße 107, 9020 Klagenfurt, gegen die Bescheide des Finanzamtes Klagenfurt vom 16.10.2012 betreffend Umsatz- und Einkommensteuer 2007 bis 2009 zu Recht erkannt:

Die Beschwerde gegen die Umsatz- und Einkommensteuerbescheide 2007 bis 2009 wird als unbegründet abgewiesen.

Die Bescheide bleiben unverändert.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) unzulässig.

## Entscheidungsgründe

Der Beschwerdeführer (Bf.) wies in den **Einkommensteuererklärungen 2005 bis 2009** die in den nachfolgenden Aufstellungen unter „Ist/Ist kum.“ angeführten Beträge als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung der Objekte, und zwar eines Zimmers inkl. Mitbenützung von Räumlichkeiten in der ObjektA (in weiterer Folge „Objekt A“) und einer Wohnung in der ObjektB (in weiterer Folge „Objekt B“), aus.

In einer im Akt des Finanzamtes aufliegenden Prognoserechnung hatte der Bf. die in der Aufstellung unter „Prognose/Prognose kum.“ ausgewiesenen Einkünfte, des Weiteren aber auch die Einnahmen und Werbungskosten - letztere gegliedert in Positionen - festgehalten:

**Aufstellung - Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung Objekt A lt. Erklärung und Prognose (alle Beträge in €):**

Jahr	Prognose	Prognose kum.	Ist	Ist kum.	Differenz Progn.kum - Ist kum.
2005	- 2.646,00	- 2.464,00	- 2.646,00	- 2.646,00	
2006	- 1.185,00	- 3.831,00	- 1.696,33	- 4.342,33	

2007	- 986,00	- 4.817,00	- 1.730,56	- 6.072,89	
2008	- 787,00	- 5.604,00	- 1.650,28	- 7.723,17	
<b>2009</b>	<b>- 587,00</b>	<b>- 6.191,00</b>	<b>- 1.407,07</b>	<b>- 9.130,24</b>	<b>- 2.939,24</b>
	Prognose	Prognose kum.	Prognose	Ist+Progn. kum.	
2010	- 387,00	- 6.578,00	- 387,00	- 9.517,24	
2011	- 186,00	- 6.764,00	- 186,00	- 9.703,24	
2012	15,00	- 6.749,00	15,00	- 9.688,24	
2013	218,00	- 6.531,00	218,00	- 9.470,24	
2014	- 21,00	- 6.552,00	- 21,00	- 9.491,24	
2015	564,00	- 5.988,00	564,00	- 8.927,24	
2016	767,00	- 5.222,00	767,00	- 8.160,24	
2017	970,00	- 4.251,00	970,00	- 7.190,24	
2018	1.175,00	- 3.077,00	1.175,00	- 6.015,24	
2019	1.379,00	- 1.697,00	1.379,00	- 4.636,24	
2020	1.585,00	- 112,00	1.585,00	- 3.051,24	
2021	1.702,00	1.589,00	1.702,00	- 1.349,24	
2022	1.739,00	3.328,00	1.739,00	389,76	
2023	1.776,00	5.104,00	1.776,00	2.165,76	
2024	1.815,00	6.919,00	1.815,00	3.980,76	

**Aufstellung - Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung Objekt B lt. Erklärung und Prognose (alle Beträge in €):**

Jahr	Prognose	Prognose kum.	Ist	Ist kum.	Differenz Progn.kum - Ist kum.
2005	- 4.273,00	- 4273,00	- 4.272,83		
2006	1.045,00	- 3.228,00	- 4.940,52	- 9.213,35	
2007	979,00	- 2.249,00	- 98,56	- 9.311,91	
2008	912,00	- 1.337,00	- 21,82	- 9.333,73	
<b>2009</b>	<b>963,00</b>	<b>- 374,00</b>	<b>- 3.538,02</b>	<b>- 12.871,75</b>	<b>- 12.497,75</b>

	Prognose	Prognose kum.	Prognose	Ist +Prognose kum.	
2010	1.015,00	641,00	1.015,00	- 11.856,75	
2011	1.068,00	1.708,00	1.068,00	- 10.788,75	
2012	1.121,00	2.830,00	1.121,00	- 9.667,75	
2013	1.176,00	4.006,00	1.176,00	- 8.491,75	
2014	1.233,00	5.239,00	1.233,00	- 7.258,75	
2015	1.290,00	6.529,00	1.290,00	- 5.968,75	
2016	1.401,00	7.929,00	1.401,00	- 4.567,75	
2017	1.460,00	9.390,00	1.460,00	- 3.107,75	
2018	1.521,00	10.911,00	1.521,00	- 1.586,75	
2019	1.583,00	12.494,00	1.583,00	- 3,75	
2020	1.646,00	14.140,00	1.646,00	1.642,25	
2021	1.711,00	15.851,00	1.711,00	3.353,25	
2022	1.776,00	17.627,00	1.776,00	5.129,25	
2023	1.844,00	19.471,00	1.844,00	6.973,25	
2024	1.912,00	21.383,00	1.912,00	8.885,25	

**An Entgelten und Vorsteuern wies der Bf. aus der Vermietung der beiden Objekte in den Umsatzsteuererklärungen aus:**

in €	Entgelte	Vorsteuern
2005	1.409,09	4.843,45
2006	6.554,65	1.780,47
2007	8.060,17	823
2008	8.111,41	737,44
2009	7.369,89	835,99

Das Finanzamt hatte vorerst für 2007 bis 2009 gemäß § 200 Abs. 1 BAO vorläufige Umsatz- und Einkommensteuerbescheide erlassen.

In den Steuererklärungen für 2010 gab der Bf. bekannt, dass er die Vermietung der Objekte A und B aufgegeben habe.

In der **Vorhaltsbeantwortung vom 09.11.2010** brachte der Bf. eine Aufstellung mit den Einnahmen und Werbungskosten für 2005 bis 2009 bei, in der er mit Ablauf des Jahres 2009 zu den in der obigen Aufstellung angeführten Ergebnissen betreffend das Objekt A von - € 9.130,28 und betreffend das Objekt B von - € 12.871,75 gelangte. Für das Objekt B hielt er noch die in der Prognoserechnung ausgewiesenen Zahlen bis zum 18. Jahr der Vermietung fest und gelangte so nach Ablauf des 18. Jahres zu einem Gesamtwerbungskostenüberschuss von € 6.219,15. Er führte im beiliegenden Schreiben noch aus, dass betreffend das Objekt B laut Prognoserechnung für 2009 bis 2022 mit einem Gesamtüberschuss von € 3.114,58 zu rechnen sei.

In den sodann erlassenen **endgültigen Umsatz- und Einkommensteuerbescheiden 2007 bis 2009** qualifizierte das Finanzamt die Vermietung der Objekte A und B als steuerlich unbeachtliche Liebhaberei. Aufgrund der Beendigung der Vermietung liege ein abgeschlossener Beobachtungszeitraum mit einem negativen Gesamtüberschuss vor.

In der Berufung - nunmehr **Beschwerde** genannt - **gegen die Umsatz- und Einkommensteuerbescheide 2007 bis 2009** beehrte der Bf. die Anerkennung als Einkunftsquelle. Die Vermietungstätigkeit sei für Verkaufszwecke der Immobilien lediglich unterbrochen worden. Der Mandant rechne unter Einbeziehung des nunmehr steuerpflichtigen Verkaufserlöses mit einem Gesamtüberschuss, in eventu würde die Vermietung fortgeführt.

Das Finanzamt führte in der **abweisenden Berufungsvorentscheidung betreffend Umsatz- und Einkommensteuer 2007 bis 2009** begründend aus, dass der Bf. laut eigenem Schreiben die Vermietung des Objektes A bereits 2010 beendet habe. Der Beobachtungszeitraum sei somit abgeschlossen. Sollte das Objekt A nicht veräußert werden (können) und tatsächlich wieder vermietet werden, würde ein neuer Zeitraum beginnen. Das negative Ergebnis von € 9.130,28 im abgeschlossenen Zeitraum sowie die Entwicklung der Überschüsse würden einen positiven Gesamtüberschuss nicht erwarten lassen. Auch sei eine deutliche Abweichung der Ergebnisse gegenüber der Prognose zu erkennen.

Das Objekt B habe der Bf. bereits 2010 mit einem im abgeschlossenen Zeitraum erzielten Gesamtüberschuss der Werbungskosten in Höhe von € 12.871,75 verkauft. Anhand der Ergebnisse der letzten Jahre könne auch nicht davon ausgegangen werden, dass bei weiterer Vermietung ein positiver Gesamtüberschuss erzielt worden wäre. Dieser Sachverhalt und die hohe Abweichung der Ergebnisse von der Prognoserechnung würden für die Qualifikation der Vermietung als Liebhaberei sprechen.

Der Bf. brachte den **Vorlageantrag** ein.

Beim **BFG** erging an den Bf. folgender **Vorhalt**, den der Bf. nicht beantwortete:

*„ Im vorliegenden Fall sind noch einige Fragen zu klären. Sie werden daher gebeten, nachfolgend angeführte Fragen zu beantworten und die angeforderten bzw. alle Ihre Angaben dokumentierenden Unterlagen sogleich beizulegen:*

### **Zum Objekt A:**

1. *An wen und seit wann haben Sie das Zimmer, Bad und die mitbenutzten Räumlichkeiten vermietet?*
2. *In wessen Eigentum stand die Liegenschaft im Beschwerdezeitraum?*
3. *Legen Sie bitte den Mietvertrag vor bzw. geben Sie den Inhalt der mündlich abgeschlossenen Vereinbarung bekannt?*
4. *Legen Sie bitte die Zahlungsnachweise für die bezahlten Mieten und Betriebskosten bzw. sonstige vom Mieter/der Mieterin zu tragenden Kosten für 2007 bis 2009 vor.*
5. *Es wird Ihnen mitgeteilt, dass Sie laut Auskunft des Zentralen Melderegisters in den Jahren 2007 und 2008 sowie bis 23.09.2009 im Objekt A Ihren Hauptwohnsitz hatten.*
6. *Welchen Plan hatten Sie zu Beginn der Vermietung?*  
*Innerhalb welchen Zeitraumes beabsichtigten Sie,*
  - a. *einen Einnahmenüberschuss bzw.*
  - b. *einen Gesamt-Einnahmenüberschuss zu erzielen?**Auf welchen Einnahmen, Werbungskosten und sonstigen Voraussetzungen basierte dieser Plan?*  
*Ließ sich dieser Plan verwirklichen?*  
*Wenn nein, warum nicht?*  
*Haben Sie - und wenn ja, wann und welche – Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage unternommen?*
7. *Weisen Sie nach, dass die Vermietung bereits zu Beginn zumindest bis zur Erzielung eines Gesamteinnahmenüberschusses geplant war.*
8. *Warum haben Sie die Vermietung beendet?*  
*Welche Gründe waren für die Beendigung ausschlaggebend?*  
*Wann haben Sie das Mietverhältnis konkret beendet?*
9. *Wann und wie erfolgte die Kündigung bzw. die sonstige Beendigung des Mietverhältnisses?*

### **Zum Objekt B:**

1. *Um welches Objekt handelte es sich beim Objekt B (z. B. Eigentumswohnung, etc.)?*
2. *Seit wann vermieteten Sie die Liegenschaft im Objekt B?*  
*Wer waren die Mieter von Beginn der Vermietung an?*
3. *Legen Sie bitte den Mietvertrag vor bzw. geben Sie den Inhalt der mündlich abgeschlossenen Vereinbarung bekannt?*
4. *Legen Sie bitte die Zahlungsnachweise für die bezahlten Mieten und Betriebskosten bzw. sonstige vom Mieter/der Mieterin zu tragenden Kosten für 2007 bis 2009 vor.*
5. *Welchen Plan hatten Sie zu Beginn der Vermietung?*  
*Innerhalb welchen Zeitraumes beabsichtigten Sie,*
  - a. *einen Einnahmenüberschuss bzw.*
  - b. *einen Gesamt-Einnahmenüberschuss zu erzielen?**Ließ sich dieser Plan verwirklichen?*  
*Wenn nein, warum nicht?*

*Haben Sie - und wenn ja, wann und welche - Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage unternommen?*

6. *Weisen Sie nach, dass die Vermietung bereits zu Beginn zumindest bis zur Erzielung eines Gesamteinnahmenüberschusses geplant war.*

7. *Warum haben Sie die Liegenschaft veräußert?*

*Welche Gründe waren für die Veräußerung ausschlaggebend?*

*Welche Gründe waren für den Zeitpunkt der Veräußerung entscheidend?*

8. *Wann und wie erfolgte die Kündigung bzw. die sonstige Beendigung des Mietverhältnisses?“*

### **Über die Beschwerde wurde erwogen:**

**Das BFG geht von folgendem Sachverhalt aus und stützen sich die Feststellungen auf die in Klammer angeführten Beweismittel bzw. wird dort die Unstrittigkeit festgehalten:**

Gegenstand des Verfahrens sind die Vermietung eines Teiles eines Hauses (Objekt A) sowie einer Wohnung (Objekt B). Das Finanzamt qualifizierte die Vermietung als Liebhaberei (angefochtene Bescheide), der Bf. will die Anerkennung als Einkunftsquelle (Beschwerde).

Der Bf. hatte im Objekt A im Zeitraum 2007 bis 23.09.2009 seinen Hauptwohnsitz (Auskunft des Zentralen Melderegisters, unbeantwortet gebliebener Vorhalt des Bf.).

Den Mieter/die Mieterin der Objekte A und B sowie den Inhalt der Mietvereinbarung hat der Bf. nicht bekannt gegeben und keine Nachweise über die Bezahlung der Mieten und Betriebskosten beigebracht.

Er hat auch keine Auskunft darüber gegeben, wie sein Plan zu Beginn der Vermietung des jeweiligen Objektes ausgesehen hat, ob sich dieser Plan realisieren ließ bzw. welche Umstände der Realisierung seines Plans entgegen gestanden wären und welche Maßnahmen zur Verbesserung der Bf. unternommen hat.

Ebenso fehlt es an einem Nachweis dafür, dass der Bf. die Vermietung zumindest bis zur Erzielung eines Gesamteinnahmenüberschusses zu betreiben beabsichtigte. Er hat auch keine Stellung dazu genommen, warum er die Liegenschaften zu veräußern beabsichtigte bzw. veräußert hat und welche Gründe für den Veräußerungszeitpunkt maßgeblich waren (unbeantwortet gebliebener Vorhalt des BFG).

### **Rechtliche Beurteilung:**

Der Einkommensteuer ist gemäß **§ 2 Abs. 1 EStG 1988** das Einkommen zugrunde zu legen, das der Steuerpflichtige innerhalb eines Kalenderjahres bezogen hat.

Der Einkommensteuer unterliegen gemäß **§ 2 Abs. 3 Z. 6 EStG 1988** Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 28).

Gemäß **§ 1 Abs. 2 Z 3 LVO** ist Liebhaberei bei einer Betätigung anzunehmen, wenn Verluste aus der Bewirtschaftung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücken mit qualifizierten Nutzungsrechten entstehen.

Die Annahme von Liebhaberei kann in diesen Fällen nach Maßgabe des § 2 Abs. 4 ausgeschlossen sein. Das Vorliegen der Voraussetzungen der Z 1 und 2 ist für jede organisatorisch in sich geschlossene und mit einer gewissen Selbständigkeit ausgestattete Einheit gesondert zu beurteilen.

Bei Betätigungen gemäß § 1 Abs. 2 liegt gemäß **§ 2 Abs. 4 LVO** Liebhaberei dann nicht vor, wenn die Art der Bewirtschaftung oder der Tätigkeit in einem absehbaren Zeitraum einen Gesamtgewinn oder Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten (§ 3) erwarten lässt. Andernfalls ist das Vorliegen von Liebhaberei ab Beginn dieser Betätigung so lange anzunehmen, als die Art der Bewirtschaftung oder der Tätigkeit nicht im Sinn des vorstehenden Satzes geändert wird. Bei Betätigungen im Sinne des § 1 Abs. 2 Z 3 gilt als absehbarer Zeitraum ein Zeitraum von 20 Jahren ab Beginn der entgeltlichen Überlassung, höchstens 23 Jahren ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen.

Unter Gesamtüberschuss ist gemäß **§ 3 Abs. 2 LVO** der Gesamtbetrag der Überschüsse der Einnahmen über die Werbungskosten abzüglich des Gesamtbetrags der Verluste zu verstehen.

Wie der Verwaltungsgerichtshof u.a. im Erkenntnis vom 21. November 2007, 2003/13/0032, zum Ausdruck gebracht hat, ist sowohl für Zeiträume vor Inkrafttreten der Liebhaberei -VO 1990 als auch für Zeiträume, in welchen die Liebhaberei -VO 1990 zur Anwendung kommt, eine Liegenschaftsvermietung dann als Liebhaberei zu qualifizieren, wenn nach der konkret ausgeübten Art der Vermietung nicht innerhalb eines Zeitraumes von ca. 20 Jahren ein "Gesamtgewinn" bzw. Gesamteinnahmenüberschuss erzielbar ist. Dies gilt auch für die Rechtslage nach der Stammfassung der Liebhaberei -VO 1993.

Dieser Zeitraum von ca. 20 Jahren kommt nur zur Anwendung, wenn der Plan des Steuerpflichtigen dahin geht, die Vermietung zumindest bis zum Erreichen eines gesamtpositiven Ergebnisses fortzusetzen. Enthält der Plan hingegen das Vermieten auf einen begrenzten Zeitraum, so muss das positive Ergebnis innerhalb dieses Zeitraumes erzielbar sein.

Es muss der Ertragsfähigkeit einer Vermietungsbetätigung nicht entgegenstehen, wenn die Liegenschaft vor der tatsächlichen Erzielung eines gesamtpositiven Ergebnisses übertragen wird. Dies gilt entsprechend für den Fall der Einstellung einer Vermietung. Die Behörde kann allerdings in der Regel keine Kenntnis davon haben, ob der Steuerpflichtige geplant hat, die Vermietung unbegrenzt (bzw. zumindest bis zum Erzielen eines gesamtpositiven Ergebnisses) fortzusetzen, oder ob er die Vermietung für einen zeitlich begrenzten Zeitraum geplant hat. Daher wird es, wenn der Steuerpflichtige die Vermietung tatsächlich einstellt, an ihm gelegen sein, den Nachweis dafür zu erbringen, dass die Vermietung nicht von vornherein auf einen begrenzten Zeitraum geplant gewesen ist, sondern sich die Beendigung erst nachträglich, insbesondere durch den Eintritt konkreter Unwägbarkeiten, ergeben hat. In diesem Zusammenhang kommt nach ständiger Rechtsprechung auch solchen Umständen steuerlich beachtliche Indizwirkung zu, die den

Bereich der privaten Lebensführung betreffen (vgl. VwGH vom 24.06.2010, 2006/15/0343, sowie die dort zitierte Literatur und Judikatur).

Gemäß **§ 2 Abs. 1 UStG 1994** ist Unternehmer, wer eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbständig ausübt. Das Unternehmen umfasst die gesamte gewerbliche oder berufliche Tätigkeit des Unternehmers. Gewerblich oder beruflich ist jede nachhaltige Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen, auch wenn die Absicht, Gewinn zu erzielen, fehlt oder eine Personenvereinigung nur gegenüber ihren Mitgliedern tätig wird.

Nicht als gewerbliche oder berufliche Tätigkeit gilt gemäß **§ 2 Abs. 5 Z. 2 UStG 1994** eine Tätigkeit, die auf Dauer gesehen Gewinne oder Einnahmenüberschüsse nicht erwarten lässt (Liebhaberei).

Der Unternehmer kann gemäß **§ 12 Abs. 1 Z. 1 erster Satz UStG 1994** die von anderen Unternehmern in einer Rechnung (§ 11) an ihn gesondert ausgewiesene Steuer für Lieferungen oder sonstige Leistungen, die im Inland für sein Unternehmen ausgeführt worden sind, als Vorsteuer abziehen.

Gemäß **§ 28 Abs. 5 Z 4 UStG 1994** gilt die Verordnung des Bundesministers für Finanzen über das Vorliegen von Einkünften, über die Annahme einer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit und über die Erlassung vorläufiger Bescheide (Liebhabereiverordnung), BGBl. Nr. 33/1993 als auf Grund dieses Bundesgesetzes ergangen.

Liebhaberei im umsatzsteuerlichen Sinn kann gemäß **§ 6 LVO** nur bei Betätigungen im Sinne des § 1 Abs. 2, nicht hingegen bei anderen Betätigungen vorliegen.

Der VwGH hat in seinem **Erkenntnis vom 30. 04. 2015, Ra 2014/15/0015**, betreffend wirtschaftlich geführte verlustbringende Tätigkeiten ausgesprochen, dass die die verlustträchtige kleine Vermietung iSd § 1 Abs. 2 LVO unmittelbar aufgrund des § 2 Abs. 5 Z 2 UStG 1994 als unternehmerische Tätigkeit anzusehen ist. Sie ist (weiterhin) zwingend (unecht) steuerfrei ohne die Möglichkeit, zur Steuerpflicht zu optieren. Das Recht auf Vorsteuerabzug ist ausgeschlossen.

Das Finanzamt qualifizierte die Vermietungstätigkeit des Bf. als umsatz- und einkommenssteuerlich unbeachtliche Liebhaberei, der Bf. begehrt die Anerkennung als Einkunftsquelle und somit die Veranlagung der Werbungskostenüberschüsse, Entgelte und Vorsteuern.

### **Liegt eine fremdübliche Tätigkeit vor?**

Aufgrund der Nichtbeantwortung des Vorhalts des BFG drängt sich für das BFG - insbesondere betreffend das Objekt A, in dem der Bf. den Großteil des Beschwerdezeitraumes seinen Hauptwohnsitz hatte und nur ein Zimmer mit Bad vermietet worden sein soll, aber mangels Angaben zum Mieter bzw. zur Mieterin auch betreffend das Objekt B - der Gedanke auf, dass hier der Bf. an „nahe Angehörige“ „vermietet“ hat. Angesichts des Umstandes, dass der Bf. keine Namen der Mieter/Mieterinnen bekannt gab und jegliche sonstige Inhalte der „Mietverhältnisse“, wie auch die Nachweise für Zahlungseingänge von Mieten und Betriebskosten schuldig blieb, lässt sich nicht



mit Bestimmtheit ausschließen, dass hier eine unentgeltliche bzw. nicht fremdüblich abgegoltene (Mit-Benutzung) der Objekte A und B durch nahe Angehörige in den „Rahmen“ eines Mietverhältnisses gekleidet worden sein könnte. Dass und welche Hindernisse der Beibringung der angeforderten Unterlagen entgegen gestanden sein sollen, hat der Bf. nicht dargetan.

Geht man davon aus, dass hier kein Mietverhältnis vorlag, weil z. B. keine Mieten geflossen sind, sondern nur die (Mit)benutzung der Objekte A und B in ein Mietverhältnis gekleidet worden ist, wären schon als Folge der mangelnden Offenlegung die Werbungskostenüberschüsse, Entgelte und Vorsteuern steuerlich nicht zu erfassen.

### **Einkunftsquelle oder Liebhaberei?**

Selbst wenn man die Vermietungstätigkeit als fremdübliche und auch „wirtschaftliche“ Tätigkeit qualifizieren wollte, lässt sich im vorliegenden Fall die Liebhaberei aus folgenden Gründen nicht entkräften:

Der Bf. hat nicht nachgewiesen, dass er zu Beginn der Vermietung den Plan hatte, die Vermietung zumindest bis zur Erzielung eines Gesamteinnahmenüberschusses zu betreiben und er den Entschluss zur Beendigung nachträglich aufgrund von Unwägbarkeiten gefasst hätte. Beim vorliegenden Zahlenmaterial hat der Bf. das BFG nicht zur Auffassung kommen lassen, dass von Beginn an eine als Einkunftsquelle zu beurteilende Tätigkeit vorgelegen wäre. Wenn bereits in den ersten Jahren die tatsächlichen Ergebnisse bei den Objekten A und B (deutlich) von den prognostizierten Zahlen abgewichen sind, so spricht dies vielmehr dafür, dass die in den Prognoserechnungen nach Ablauf eines Zeitraumes von 20 Jahren ausgewiesenen Einnahmenüberschüsse durch tatsächlich schlechtere Ergebnisse auch für die Jahre nach 2009 „aufgezehrt“ worden wären und statt dessen jeweils ein Gesamtwerbungskostenüberschuss angefallen wäre. Der Bf. hat auch in keiner Weise bekannt gegeben, aus welchen Gründen die tatsächlichen Ergebnisse gegenüber den prognostizierten bei beiden Objekten deutlich zurückgeblieben sind. Allfällige „Unwägbarkeiten“, die ihn die Entscheidung zum Verkauf treffen ließen, fehlen zur Gänze.

Daher sind im vorliegenden Fall nicht die erzielten Ergebnisse unter einer fiktiven Fortführung bis zum Ablauf von 20 Jahren zu betrachten, sondern sind hier nur die Ergebnisse des tatsächlich vermieteten Zeitraums für die Beurteilung heranzuziehen. Für das Objekt A erzielte der Bf. in den Jahren 2005 bis 2009 einen Gesamtwerbungskostenüberschuss von € 9.130,24 und für das Objekt B einen Gesamtwerbungskostenüberschuss von € 12.871,75. Obigen Ausführungen folgend ist die Vermietung beider Objekte aus einkommensteuerlicher Sicht als unbeachtliche Liebhaberei zu qualifizieren.

Im **Erkenntnis vom 30. 04.2015, Ra 2014/15/0015**, hielt der VwGH fest:

*„Wie ausgeführt, ergibt sich aus § 2 Abs. 5 Z 2 und § 28 Abs. 5 Z 4 UStG 1994 iVm der LVO 1993, dass die dauerhaft verlustträchtige Vermietung einer Eigentumswohnung (anders als die im Erkenntnis vom 25. April 2013 zu beurteilende Schafzucht), auch*

*wenn es sich dabei um eine unternehmerische Tätigkeit handelt, als steuerfreie Grundstücksvermietung nicht der Umsatzsteuer unterliegt und kein Recht auf Vorsteuerabzug vermittelt.“*

Diesen Ausführungen folgend ist die hier verlustbringende Tätigkeit aus der Vermietung der beiden Objekte auch aus umsatzsteuerlicher Sicht als Liebhaberei anzusehen mit der Konsequenz, dass keine Umsatzsteuerpflicht besteht, dem Bf. aber auch kein Vorsteuerabzug zusteht.

Zusammenfassend konnte daher nach all dem Gesagten der Beschwerde gegen die Umsatz- und Einkommensteuerbescheide 2007 bis 2009 kein Erfolg beschieden sein, weshalb sie als unbegründet abzuweisen war.

### **Zulässigkeit einer Revision**

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

Zumal es hier schon an einer Vielzahl Angaben des Bf. zum Sachverhalt mangelt, liegt hier keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor. Eine Revision ist daher nicht zulässig.

Klagenfurt am Wörthersee, am 10. September 2015