



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Salzburg  
Senat 1

GZ. RV/0398-S/03

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen des P.S., vom 25. Oktober 2000 gegen die Bescheide des Finanzamtes S.S., vertreten durch A.H., vom 14. November 2000 und 6. August 2003 betreffend Umsatzsteuer für den Zeitraum 1993 bis 2002 entschieden:

Die Berufungen werden als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

### Entscheidungsgründe

Vom Bw. wurde im Oktober 1993 eine Liegenschaft in K erworben auf der in der Folge eine Selbstversorgerhütte für 8 Personen zu Vermietungszwecken errichtet wurde.

Für 1993-1996 wurden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung wie folgt erklärt:

1993	ATS -15.498,-
1994	ATS -111.576,-
1995	ATS -155.881,-
1996	ATS -47.413,-

Die Vermietungstätigkeit wurde nach Fertigstellung der Hütte 1997 aufgenommen, wobei

	Erlöse	Einkünfte aus V+V
1997	ATS 26.250,-	ATS - 3189,42

1998	ATS 20.332,66	ATS 5.612,-
1999	ATS 20.533,-	ATS - 8.533,-
2000	ATS 43.466,-	ATS 17.215,-
2001	ATS 22.400,-	ATS - 6 155,-
2002	€ 0	€- - 1.644,-

erklärt wurden,

was insgesamt einen Werbungskostenüberschuss in Höhe von ATS -348.039,- ergab.

Aus umsatzsteuerlicher Sicht wurden

	Gutschriften	Zahllasten
1993	ATS -2.917,-	
1994	ATS -74.681,-	
1995	ATS -34.236,-	
1996	ATS -7.428,-	
1997		ATS 5.250,-
1998		ATS 1.067,-
1999		ATS 2.814,-
2000		ATS 8.693,-
2001		ATS 3.033,-
2002	€ 128,86	

erklärt.

Die Veranlagungen 1993-1999 erfolgten zunächst vorläufig erklärungsgemäß, dann endgültig, ohne Anerkennung der Vermietungstätigkeit.

Gegen die endgütigen Umsatzsteuer- und Einkommensteuerbescheide 1993-1999 wurde mit Schreiben von 25. Oktober 2000 seitens des Bw. berufen und zwar mit folgender Begründung:

Innerhalb eines absehbaren Zeitraumes werde aus dieser Vermietungstätigkeit ein Gesamtüberschuss erzielt werden können, da die Fa.H., die die Vermittlung übernommen und

die Auflage ihrer Prospekte verdoppelt habe, durch die Zusammenarbeit mit T.R. und man sich auch des Internets bediene.

Die Berufungen betreffend Umsatzsteuer 1993-1999 wurden sodann seitens der Abgabenbehörde erster Instanz vorläufig stattgebend, die Berufungen betreffend Einkommensteuer 1993-1999 wurden vorläufig teilweise stattgebend (Korrektur von Werbungskosten, die zu aktivieren waren) erledigt, wobei es zu folgender Abänderung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

1993	ATS 0
1994	ATS -9.467,-
1995	ATS - 26.386,50
1996	ATS -12.668,43
1997	ATS -7.217,-
1998	ATS 1.584,-
1999	ATS -12.561,-
2000	ATS 13.187,-
2001	ATS -6.155,-
2002	€ -1.644,-

und zu einem korrigierten Werbungskostenüberschuss in Höhe von ATS -82.304,- kam.

Die Veranlagungen 2000 und 2001 wurden entsprechend vorläufig erklärungsgemäß durchgeführt.

Im Zuge der Veranlagung 2002 gab allerdings der Bw. bekannt, dass er bereits ein Jahr lang versuche, das Objekt zu verkaufen und deshalb keine Einnahmen mehr erzielen werde.

Die Abgabenbehörde erster Instanz erklärte sämtliche Bescheide (Einkommen- und Umsatzsteuer 1993-2002) für endgültig, ohne Anerkennung der Vermietungstätigkeit.

Mit Schreiben vom 27. August 2003 wurden nur die Umsatzsteuerbescheide 1993-2002 vom Bw. mit folgender Begründung bekämpft:

Beim streitgegenständlichen Vermietungsobjekt liege auf keinen Fall Liebhaberei vor. Das Ferienhaus habe man erstellt um Mieteinnahmen zu erzielen, so war es auch ganzjährig bei

---

der A. im Katalog. Für eine private Urlaubsplanung bestand keinerlei Möglichkeit, eine kurzfristige eintägige Benützung zu weit entfernt.

Die Entscheidung zum Verkauf resultiere aus der Überlegung, dass außer erheblichen Kosten man nichts von diesem Objekt gehabt habe und auch bei einem Verkauf mit erheblichen Einbußen zu rechnen sei.

Dieses Objekt sei auf keinen Fall der Liebhaberei zuzuordnen, denn wenn man immer schon von Anfang an wüsste, ob man mit seinem Vorhaben Erfolg oder Misserfolg erzielen würde, ließen sich sämtliche Konkurse vermeiden.

Die Berufungen wurden seitens der Abgabenbehörde erster Instanz - ohne Erlassen einer Berufungsvorentscheidung für die Jahre 2000-2002 – dem unabhängigen Finanzsenat vorgelegt.

Im Jänner 2006 wurde vom Bw. bestätigt, dass das Haus seit 3 Jahren leer stehe und noch nicht verkauft wurde.

#### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Gemäß § 2 Abs. 5 Z 2 Umsatzsteuergesetz gilt eine Tätigkeit, die auf Dauer gesehen Gewinne oder Einnahmenüberschüsse nicht erwarten lässt (Liebhaberei), nicht als gewerbliche oder berufliche, und damit auch nicht als unternehmerische Tätigkeit.

Gemäß § 6 der Liebhabereiverordnung (LVO) kann Liebhaberei im umsatzsteuerlichen Sinn allerdings nur bei Betätigungen im Sinne des § 1 Abs. 2 LVO, nicht hingegen bei anderen Betätigungen, vorliegen.

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

Bei Betätigungen gemäß § 1 Abs. 2 LVO liegt 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 erwarten lässt. Andernfalls ist das Vorliegen von Liebhaberei ab Beginn dieser Tätigkeit 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 LVO gilt als absehbarer Zeitraum ein Zeitraum von 20 Jahren ab Beginn der entgeltlichen Überlassung, höchstens 23 Jahren ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (§ 2 Abs. 4 LVO).

Dies bedeutet für den gegenständlichen Fall:

Mit den Bescheiden vom 14. November 2000 - die Jahre 1993-1999 betreffend - bzw 6. August 2003 - die Jahre 2000-2002 betreffend - hat die Abgabenbehörde erster Instanz sowohl hinsichtlich Einkommensteuer als auch Umsatzsteuer entschieden, dass es sich bei der in Rede stehenden Vermietungstätigkeit um eine so genannte kleine Vermietungstätigkeit und damit um eine Betätigung im Sinne des § 1 Abs. 2 LVO handelt, die innerhalb eines angemessenen Beobachtungszeitraumes einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten nicht erwarten lässt, zumal durch den vom Bw. angekündigten Verkauf der Liegenschaft und der Nichterklärung von Mieteinnahmen ab dem Veranlagungsjahr 2002 von der Beendigung der Vermietung auszugehen war und im Vermietungszeitraum von 10 Jahren ein Werbungskostenüberschuss erwirtschaftet wurde.

Dieser Entscheidung kann sich der unabhängige Finanzsenat nur anschließen, zumal auch unter Zugrundelegung der aktenkundigen und oben gelisteten, wenn auch korrigierten, Vermietungsergebnisse die Voraussetzungen des § 2 Abs. 4 LVO, nämlich in einem absehbaren Zeitraum (hier 23 Jahre) einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen, nie erreicht hätten werden können, was schlussendlich auch in der Einstellung der Vermietungstätigkeit 2002 zum Ausdruck kam.

Vom Bw. wurden lediglich die Umsatzsteuerbescheide 1993-2002 bekämpft.

Wie bereits dargestellt kann nur die kleine Vermietung (§ 1 Abs. 2 Z 3 LVO) nach § 6 LVO umsatzsteuerlich als Liebhaberei qualifiziert werden.

Die Vermietung einer Ferienhütte fällt unter den Tatbestand der kleinen Vermietung.

Da in der 10jährigen Vermietungsdauer ein Werbungskostenüberschuss (siehe oben) erwirtschaftet wurde und selbst im absehbaren Zeitraum von 23 Jahren (unter Zugrundelegung der aktenkundigen Bewirtschaftung) ein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten nicht erreichbar gewesen wäre, schlägt dies in das Umsatzsteuerrecht durch.

Dem § 6 LVO zufolge sind die Mietumsätze steuerfrei zu behandeln und ein Vorsteuerabzug steht nicht zu.

Aus den Argumenten des Bw. kann für den gegenständlichen Fall insofern nichts gewonnen werden, als diese nicht außergewöhnliche Vorfälle darstellen, die im Falle der Bewirtschaftung von Eigenheimen aus einer Gesamtbetrachtung auszuscheiden wären.

Allgemeine Bedingungen des Wirtschaftens - wie enttäuschte Erwartungen hinsichtlich der Vermietung bzw. eine andere Verwertung des Vermietungsobjektes- stellen nichts Außergewöhnliches dar.

---

Vielmehr lässt die Vermittlung durch eine Agentur, die hinter den Erwartungen liegt, den Schluss zu, wenig marktüblich und somit zuwenig unternehmerisch vorgegangen zu sein.  
Es war sohin spruchgemäß zu entscheiden.

Salzburg, am 10. Jänner 2006