

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Vorsitzenden Dr. Erwin Luggauer und die weiteren Senatsmitglieder Mag.<sup>a</sup> Ingrid Enengel, Mag. Josef Bramer und Heinz Jürgen Hengl im Beisein der Schriftführerin Melanie Zuschnig in der Beschwerdesache Bf., vertreten durch K M U WTH und Steuerberater GmbH, Bambergerstraße 5, 9400 Wolfsberg , gegen die Bescheide des Finanzamt St. Veit Wolfsberg vom vom 17.07.2014 betreffend Einkommensteuer 2006 bis 2008 und vom 10.04.2014 betreffend Einkommensteuer 2009 bis 2013 nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht erkannt:

Der Beschwerde gegen die Einkommensteuerbescheide 2006 bis 2013 wird teilweise Folge gegeben.

Die Einkommensteuerbescheide 2006 bis 2013 werden abgeändert.

### Betreffend Einkommensteuer 2006 bis 2011:

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Abgaben sind den als Beilage angeschlossenen Berechnungsblättern zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

### Betreffend Einkommensteuer 2012 und 2013:

| Einkommensteuer 2012  |           |
|---|-----------|
| Einkommen   | 20.795,48 |
| Die Einkommensteuer gem. § 33 Abs. 1 EStG 1988 beträgt:   | 3.575,35  |
| (20.795,48 - 11.000,00) x 5.110,00/14.000,00  |           |
| Steuer vor Abzug der Absetzbeträge  | 3.575,35  |
| Alleinverdienerabsetzbetrag   | -494,00   |
| Unterhaltsabsetzbetrag  | -876,00   |
| Verkehrsabsetzbetrag  | -291,00   |
| Arbeitnehmerabsetzbetrag  | -54,00    |
| Steuer nach Abzug der Absetzbeträge   | 1.860,35  |
| Steuer sonstige Bezüge, wie z. B. 13. und 14. Bezug (220) nach Abzug der darauf entfallenden SV-Beiträge (225) und des Freibetrages von € 620,00 mit 6% | 203,62    |

|   |           |
|---|-----------|
| Einkommensteuer                             | 2.063,97  |
| Anrechenbare Lohnsteuer (260)               | -3.604,19 |
| Rundung gem. § 39 (3) EStG 1988             | 0,22      |
| Festgesetzte Einkommensteuer lt. Erkenntnis | -1.540,00 |

| <b>Einkommensteuer 2013</b>                             |           |
|---|-----------|
| Einkommen   | 21.460,54 |
| Die Einkommensteuer gem. § 33 Abs. 1 EStG 1988 beträgt: | 3.818,10  |
| (20.795,48 – 11.000,00) x 5.110,00/14.000,00            |           |
| Steuer vor Abzug der Absetzbeträge                      | 3.818,10  |
| Unterhaltsabsetzbetrag                                  | -876,00   |
| Verkehrsabsetzbetrag                                    | -291,00   |
| Arbeitnehmerabsetzbetrag                                | -54,00    |
| Pendlereuro   | 6,00      |
| Steuer nach Abzug der Absetzbeträge                     | 2.591,10  |
| Die Steuer für die sonstigen Bezüge beträgt:            | 0,00      |
| 0% für die ersten € 620,00                              | 216,08    |
| 6% für die restlichen €3.601,40                         |           |
| Einkommensteuer   | 2.807,18  |
| Anrechenbare Lohnsteuer (260)                           | -4.002,53 |
| Rundung gem. § 39 (3) EStG 1988                         | 0,35      |
| Festgesetzte Einkommensteuer lt. Erkenntnis             | -1.195,00 |

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

## Entscheidungsgründe

Der Beschwerdeführer (Bf.) ist Eigentümer einer mit Übergabevertrag vom 15.05.2003 unentgeltlich erworbenen Eigentumswohnung (in weiterer Folge „Wohnung“) in X. (in weiterer Folge „X.“). Vom 06.12.2001 bis 19.12.2005 hatte der Bf. an der Adresse dieser Wohnung seinen Hauptwohnsitz gemeldet.

Beim Finanzamt langte am 5.12.2013 eine **Anzeige** ein, in der festgehalten war, dass der Bf. seine Wohnung in X. vermiete und die Einnahmen daraus vermutlich nicht versteuere.

Das Finanzamt führte Erhebungen durch.

Die Mieterin der Wohnung hat anlässlich ihrer **Einvernahme vom 09.04.2014** angegeben:

*"Ich führe an, dass ich seit 1.11.2006 im Mietverhältnis zum Bf. stehe. Der Mietvertrag lautet auf mich. Die Miete zur damaligen Zeit betrug € 320,00 brutto. Mit 26.10.2011 gibt es einen neuen Mietvertrag mit einem Mietzins von monatlich € 407,00 inklusive Betriebskosten, wobei die Betriebskosten monatlich € 107,00 betragen. Ich weiß nicht, ob bei den Betriebskosten auf das Jahr gesehen ein Überhang bzw. Unterhang bestand, da ich niemals eine jährliche Abrechnung bekomme. Investitionen wurden vom Bf. keine getätigt. So z.B. besteht bei meiner Wohnung kein Fernwärmeanschluss. Ob bei der Garage eine Investition durchgeführt wurde, kann ich nicht sagen, da ich diese erst ab 2013 gemietet habe. Der jährliche Mietzins beträgt € 300,00. Nachdem bereits Herren von der Finanzpolizei bei mir waren und dies der Bf. erfuhr, rief er mich an und sagte, dass ich sagen sollte, dass ich die Miete nicht bezahlt hätte, da eine Investition vorzunehmen war. Ich habe die Wahrheit gesagt und stehe jederzeit zu meiner Aussage. Der Mietvertrag lautet auf Verwandter2desBfl. , bezahlt wird jedoch auf das Konto des Bf. (...)."*

**Folgende MIETVERTRÄGE liegen vor:**

**Mietvertrag vom 26.10.2006 (in weiterer Folge „MV I“)**, abgeschlossen zwischen dem Bf. und der Mieterin. Das Mietverhältnis wurde auf fünf Jahre abgeschlossen, beginnend mit 01.11.2006 und endend mit 31.10.2011, ohne dass es einer Kündigung bedarf (§ 2). Der frei vereinbarte Mietzins war mit € 320,00 vereinbart (§ 3). Eine Wertsicherung war vereinbart (§ 4).

Die Miete von € 320,00 war jeweils bis zum 5. eines jeden Monats auf ein Konto der Kärntner Sparkasse, End-Nr.554 zu überweisen. Die Betriebskosten von € 87,00 waren auf ein Konto bei der BKS, EndNr. 105, zu überweisen. Eine Kaution war nicht vereinbart. Die Mieterin zahlte eine Ablöse von € 450,00, € 150,00 für den elektrischen Lattenrost, € 100,00 für Pellets und € 200,00 für die Schlafzimmereinrichtung. Bei Schaden von elektrischen Geräten hatte die Mieterin die Reparatur selbst zu zahlen und verpflichtete sie sich, diese auch in funktionsfähigem Zustand wieder zurückzugeben (von den Parteien separat unterfertigte Passage nach allen Punkten des MV I).

Das Inventar - konkret genannt Heizung sowie Heizkörper, E-Herd, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank mit Gefrierfach - hatte die Mieterin pfleglich zu behandeln und bei Beendigung des Mietverhältnisses in gebrauchsfähigem Zustand zurückzugeben (§ 9).

**Mietvertrag vom 26.10.2006 (in weiterer Folge „MV II“)**, abgeschlossen zwischen Verwandter1desBf. und der Mieterin (Pkt. 1). Das Mietverhältnis wurde auf fünf Jahre abgeschlossen, beginnend mit 01.11.2006 und endend mit 31.10.2011, ohne dass es einer Kündigung bedarf (Pkt. 2). Als Hauptmietzins waren € 407,00 vereinbart, zuzgl. der damals geltenden Umsatzsteuer von 10%. Der Hauptmietzins war im Vorhinein am Ersten eines jeden Monats auf das „Konto der Vermieter“ - ein Konto bei der Kärntner Sparkasse mit der End-Nr. 773 zu zahlen. Die Kosten für Strom hatte die Mieterin im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu zahlen (Pkt. 4). Eine Wertsicherung war vereinbart (Pkt. 5). Die Mieterin hatte zusammen mit dem Hauptmietzins monatlich € 107,00 für die auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben iSd Mietrechsgesetzes (§21 bis 24) gegen einmalige jährliche Verrechnung zu entrichten. Die Mieterin hatte für die Reparaturen der Zentralheizung in Absprache mit dem Vermieter und für das Heizmaterial aufzukommen. Sie hatte der Versicherung des Hauses gegen Sturmschäden und Leitungswasserschäden beizutreten. Sie verpflichtete sich zum Abschluss einer Haushaltsversicherung inklusive Glasbruch (Pkt. 6).

**Mietvertrag vom 26.10.2011 (in weiterer Folge „MV III“)**, abgeschlossen zwischen Verwandter2desBfl. und der Mieterin (Pkt. 1). Das Mietverhältnis wurde auf fünf Jahre abgeschlossen, beginnend mit 01.11.2011 und endend mit 31.10.2016, ohne dass es einer Kündigung bedarf (Pkt. 2). Als Mietzins waren € 407,00 vereinbart. Die Miete war im Vorhinein am Ersten eines jeden Monats auf das „Konto der Vermieter“ - ein Konto bei der Kärntner Sparkasse mit der End-Nr. 773 - zu zahlen zuzüglich der geltenden Umsatzsteuer von 10%. Die Stromkosten hatte die Vermieterin im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu tragen (Pkt. 4). Die Pkt. 5 und 6 sind gleichlautend wie im MV II.

In der **Vorhaltsbeantwortung vom 01.04.2014** teilte der Bf. zur Aufforderung der Abgabe von Überschussrechnungen für 2009 bis 2013 mit, dass eine Steuerrelevanz nicht gegeben sei. Die Wohnung stehe zum Verkauf und daher seien die Kosten der Jahresabschlüsse erspart worden.

Eine **Durchschnittsdarstellung per anno** zeige folgendes Bild:

|                           |        |            |
|---------------------------|--------|------------|
| Mieteinnahmen lt. Vertrag |        | 3.600,00   |
| Zinsen lt. Bankauszüge    |        | - 693,00   |
| AfA Wohnung 60.000 1,5%   | 900,00 |            |
| AfA Garage 5.000 10%      | 500,00 | - 1.400,00 |
| Zehntelabsetzung 2006     |        | - 1.000,00 |
|                           |        | 507,00     |

Die Garagensanierung 2011 und der Fernwärmeanschluss 2013 seien nicht berücksichtigt worden. Der Wohnungsmietvertrag werde aus heutiger Sicht möglicherweise in Kürze aufgelöst werden. Eine Veräußerung der Liegenschaft sei aus den bisherigen Erfahrungen wahrscheinlich mangels Nachfrage gar nicht möglich. Zusammenfassend sei laut Durchschnittsdarstellung zu erkennen, dass eine Steuerrelevanz bis 2015 überhaupt nicht gegeben sein könne, weil letztlich § 41 eine diesbezügliche Freigrenze vorsehe.

Das Finanzamt veranlagte die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in den **Einkommensteuerbescheiden für 2009 bis 2013 vom 10.04.2014** (betreffend 2009 bis 2012 im gemäß § 303 Abs. 4 BAO berichtigten Verfahren) - in der in der **Niederschrift über die Nachschau** festgehaltenen Höhe:

|   | 2009     | 2010     | 2011     | 2012     | 2013     |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|
| Einnahmen<br>Wohnungsvermietung             | 3.840,00 | 3.840,00 | 3.800,00 | 3.800,00 | 3.800,00 |
| Einnahmen<br>Garagenvermietung              | 300,00   | 300,00   | 300,00   | 300,00   | 300,00   |
| Gesamteinnahmen                             | 4.140,00 | 4.140,00 | 4.100,00 | 4.100,00 | 4.100,00 |
| abzgl. AfA Wohnung                          | - 900,00 | - 900,00 | - 900,00 | - 900,00 | - 900,00 |
| abzgl. AfA Garage                           | - 250,00 | - 250,00 | - 250,00 | - 250,00 | - 250,00 |
| Einkünfte aus Vermietung und<br>Verpachtung | 2.990,00 | 2.990,00 | 2.950,00 | 2.950,00 | 2.950,00 |

Der Bf. erhob gegen die **Einkommensteuerbescheide 2009 bis 2013** Berufung, nunmehr **Beschwerde** genannt. Die Mieteinnahmen 2009 bis 2013 hätten monatlich € 300,00 betragen. Die Ansätze des Finanzamtes für 2009 bis 2011 seien nicht nachzuvollziehen. Die Garage habe er erstmals 2013 um € 300,00 pro Jahr vermieten können. Die Betriebskosten der Garage seien jedoch mit € 43,61 pro Jahr zu berücksichtigen. Belege und Bankauszüge für 2009 bis 2013 seien beigelegt, wobei 2/3 aus der Finanzierung von Großreparaturen und Reparaturen stammen würden bzw. auch Garagenleerstand, Investitionen, etc.

Folgende Rechnungen, Anbote und Vorschreibungen (Anm.: die in den Einkommensteuerbescheiden 2006 bis 2008 sowie in der Berufungsvorentscheidung 2009 bis 2013 berücksichtigten sind kursiv gedruckt) lagen vor:

|            |  |  |                         |
|------------|--|--|-------------------------|
| Datum      | Gerichtet an/<br>in Bescheiden/BVE enthalten                         | von  |                         |
| 2003       | <i>Anteil des Bf. ausgewiesen/<br/>je € 179,21 für 2006 bis 2012</i> | <i>Aufforderung, für die Fassade und<br/>Austausch Kellerfenster einzuzahlen</i> | € 1.792,07 8Anteil Bf.) |
| 06.05.2003 | Bau GmbH   | R GmbH   | € 37.134,00 mit hand-   |

|             |   |  |   |
|-------------|---|--|---|
|             |   | Angebot Balkonverbreiter.<br>und Geländer,                           | schriftlicher Beifügung<br>von € 7.426,80 und € 44.560,80 |
| 21.07.2003  | Hausgemeinschaft  | Hollauf, Angebot für<br>Malerarbeiten                                | € 4.643,68 brutto   |
| 19.08.2003  | VertreterinHG   | R<br><br>Angebot Balkongeländer                                      | € 15.549,60 brutto  |
| 31.10.2003  | Hausgemeinschaft  | Schlussrechnung<br><br>Creativ-Putz, dürfte die<br>Fassade betreffen | € 26.647,99 brutto  |
| 12.11.2003  | Hausgemeinschaft,<br>VertreterinHG                      | Bau GmbH Kostenvoranschlag<br><br>Herstellung Traufenpflaster        | € 5.518,80 brutto   |
| 12.12.2003  | Hausgemeinschaft  | Bau, GmbH Rechnung Herstellung<br><br>Traufenpflaster                | € 4.397,04 brutto   |
| 02.11.2004  | Bf./ je 1/10 à € 528,35 für 2006 bis 2013               | Firma A, Rechnung<br><br>Heizungsanlage                              | € 5.263,48 brutto   |
| -08.10.2009 | Hausgemeinschaft  | Mörtl, Rechnung<br><br>Asphaltierung                                 | € 46.812,92 brutto  |
| 13.07.2011  | Bf./ 2011 €122,52                                       | Firma A, Rechnung<br><br>Materiallieferung                           | 122,52 brutto   |
| 15.04.2013  | Bf./€ 350,00 für 2013                                   | Kelag, Energieausweis  | € 350,00 brutto   |
| 19.07.2013  | Haus „Haus A und B“/<br>€ 136,19 für 2013               | Ferlin<br><br>WC-Spülung, Ventil, etc.                               | Abzgl. Skonto € 136,19 brutto                             |
| 12.12.2013  | Vorschreibung Anteil Bf./<br>1/10 für 2013 iHv € 178,64 | Immobilienbüro<br><br>Einbau Fernwärmestation                        | Anteil Bf. € 1.753,59, € 32,77,                           |

Es mögen - da Belege nicht beizuschaffen seien - die Aufwendungen als glaubhaft angesehen werden. Für die Großreparatur habe nur ein kleiner Anteil der Rechnungen nicht beschafft werden können. Kostenvoranschläge seien beigelegt. In natura könnten die geleisteten Arbeiten besichtigt werden. Für 2005 liege eine Heizungsrechnung der Fa. A bei. Weiters seien noch Installationen in Höhe von rd. € 1.200,00 angefallen. 2005/2006 habe er von der Firma A einen Boiler erworben, der jetzt - im Zeitpunkt der Beschwerde vom 02.05.2014 - noch vorhanden sei. 2004 habe die Firma Mostögl drei Fenster und die Kellerfenster getauscht. Es seien rd. € 3.600,00 aufgewendet worden. Jährlich seien Fahrtkosten für drei Fahrten pro Monat von seiner Wohnung in Y. (in weiterer Folge „Y.“) zum Mietobjekt mit einer Fahrtstrecke von 34 km à € 0,42, zusammen € 514,08, zu berücksichtigen. Der Bf. legte noch Bankauszüge des Kreditkontos der Kärntner Sparkasse mit der Endnummer 736 für den Zeitraum 2009 bis 2013 vor.

Das Finanzamt erließ sodann im gemäß § 303 Abs. 4 BAO berichtigten Verfahren „neue“ **Einkommensteuerbescheide 2006 bis 2008 vom 17.07.2014** und eine **Berufungsvorentscheidung betreffend Einkommensteuer 2009 bis 2013 vom 18.07.2014** mit den in der nachfolgend angeführten Tabelle festgehaltenen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und berücksichtigte die darin angeführten Werbungskosten.

In der Begründung betreffend die zuvor genannten Bescheide vertrat das Finanzamt unter Hinweis auf § 33 Abs. 1 FinStrG sowie §§ 119 und 120 BAO die Auffassung, dass die Abgabenfestsetzung nicht verjährt sei. Der Bf. habe die Vermietung der Wohnung laut Mietvertrag mit 01.11.2006 aufgenommen, jedoch die Verpflichtungen gemäß §§ 119 und 120 BAO nicht erfüllt. Er hätte die für den Bestand und Umfang einer Abgabepflicht und für die Erlangung abgabenrechtlicher Begünstigungen bedeutsamen Umstände nach Maßgabe der Abgabenvorschriften vollständig und wahrheitsgemäß offen legen müssen. Der abgabenrechtlichen Wahrheitspflicht werde nur dann Genüge getan, wenn die Vorgänge, auf die sich der Abgabepflichtige in seiner Steuererklärung berufe, auch tatsächlich der Wirklichkeit entsprechen. Es stehe jedoch dem Abgabepflichtigen - ohne dass strafrechtliche Folgen eintreten - frei, in Bezug auf die steuerrechtliche Relevanz bestimmter tatsächlicher Vorgänge seine eigene Rechtsansicht in den Abgabenerklärungen zu vertreten, nur müsse er den Sachverhalt als solchen wahrheitsgemäß offenlegen. Das Finanzamt verwies auf Judikatur und Literatur.

Im vorliegenden Fall habe der Bf. die erzielten Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung weder angezeigt noch offen gelegt. Die abgabenrechtlichen Anzeige-, Offenlegungs- oder Wahrheitspflichten seien verletzt, der Tatbestand des § 33 Abs. 1 FinStrG erfüllt; es finde die zehnjährige Verjährungsfrist für hinterzogene Abgaben Anwendung.

Aufwendungen, für welche keine Unterlagen vorhanden seien, könnten nicht anerkannt werden, weil sie weder der Höhe nach noch in zeitlicher Hinsicht zuordenbar seien. An Fahrtkosten würden 2006 eine Fahrt, im Übrigen jährlich zwei Fahrten anerkannt. Es widerspreche jeglicher Lebenserfahrung, dass wegen der Vermietung einer Wohnung - aus welchen Gründen auch immer - drei Mal monatlich eine Reise erforderlich sein sollte.

Der Behauptung, zwei Drittel der Zinsaufwendungen seien der Vermietung und Verpachtung zuzurechnen, könne nicht gefolgt werden. Der Bf. habe keinen Kreditvertrag vorgelegt. Er habe die Wohnung unentgeltlich übernommen. Das Finanzamt anerkannte nur den Zinsaufwand für die nachweislich vorgenommenen Instandsetzungsaufwendungen, und zwar für die Fassade und die Heizung mit einem Gesamtaufwand von € 7.075,60. Es setzte den belegmäßig nachgewiesenen Zinssatz von ca. 6,2% an.

Bei der Vermietung der Garage ergebe sich aufgrund der Einnahmen von jährlich € 300,00 längerfristig ein Überschuss der Werbungskosten über die Einnahmen. Daher liege diesbezüglich gemäß § 1 Abs. 2 Liebhabereiverordnung keine Einkunftsquelle vor.

Das Finanzamt ermittelte folgende Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung:

|                                   | 2006     | 2007     | 2008     |
|-----------------------------------|----------|----------|----------|
| Einnahmen Wohnung                 | 640,00   | 3.840,00 | 3.840,00 |
| AfA Wohnung                       | - 450,00 | - 900,00 | - 900,00 |
| Fassade 10tel                     | - 179,21 | - 179,21 | - 179,21 |
| Heizungsanl., 1/10 bis 2014       | - 528,35 | - 528,35 | - 528,35 |
| Zinsen                            | - 438,69 | - 438,69 | - 438,69 |
| Mischer                           |          |          |          |
| Energieausweis                    |          |          |          |
| Spülung                           |          |          |          |
| Fernwärmeanschl. bis 2022         |          |          |          |
| Zehntelung siehe UFS RV/1041-L/10 |          |          |          |
| Reisekosten                       | - 14,28  | - 28,56  | - 28,56  |
| Einkünfte aus VuV                 | - 970,53 | 1.765,19 | 1.765,19 |

|                                   | 2009     | 2010     | 2011     |
|-----------------------------------|----------|----------|----------|
| Einnahmen Wohnung                 | 3.840,00 | 3.840,00 | 3.840,00 |
| AfA Wohnung                       | - 900,00 | - 900,00 | - 900,00 |
| Fassade 10-tel                    | - 179,21 | - 179,21 | - 179,21 |
| Heizungsanl., 1/10 bis 2014       | - 528,35 | - 528,35 | - 528,35 |
| Zinsen                            | - 438,69 | - 438,69 | - 438,69 |
| Mischer                           |          |          | -122,52  |
| Energieausweis                    |          |          |          |
| Spülung                           |          |          |          |
| Fernwärmeanschl. bis 2022         |          |          |          |
| Zehntelung siehe UFS RV/1041-L/10 |          |          |          |
| Reisekosten                       | - 28,56  | - 28,56  | - 28,56  |

|                   |          |          |          |
|-------------------|----------|----------|----------|
| Einkünfte aus VuV | 1.765,19 | 1.765,19 | 1.642,67 |
|-------------------|----------|----------|----------|

|                                   | 2012     | 2013     |
|-----------------------------------|----------|----------|
| Einnahmen Wohnung                 | 3.840,00 | 3.840,00 |
| AfA Wohnung                       | - 900,00 | - 900,00 |
| Fassade 10tel                     | - 179,21 |          |
| Heizungsanl., 1/10 bis 2014       | - 528,35 | - 528,35 |
| Zinsen                            | - 438,69 | - 438,33 |
| Mischer                           |          |          |
| Energieausweis                    |          | - 350,00 |
| Spülung                           |          | - 136,19 |
| Fernwärmeanschl. bis 2022         |          | - 178,64 |
| Zehntelung siehe UFS RV/1041-L/10 |          |          |
| Reisekosten                       | - 28,56  | - 28,56  |
| Einkünfte aus VuV                 | 1.765,19 | 1.279,93 |

Der Bf. brachte gegen die **Einkommensteuerbescheide 2006 bis 2008 Beschwerde** sowie gegen die Berufungsvorentscheidung betreffend **Einkommensteuer 2009 bis 2013 den Vorlageantrag** ein. Die Abgaben seien unrichtig bemessen und festgesetzt, die Bescheide aufzuheben.

Beim **BFG** gab es noch ein **weiteres Ermittlungsverfahren** und fand am **07.10.2015 die mündliche Verhandlung** statt. Nun zu den einzelnen Punkten:

#### **Zum MIETVERTRAG und zur HÖHE der EINNAHMEN:**

Dem Finanzamt würden - so in seiner **Stellungnahme vom 15.09.2015** – die drei Mietverträge mit unterschiedlichen Vermietern vorliegen. Wie es möglich sein soll, dass jemand, ohne einmal Eigentümer zu sein, rechtsverbindlich einen Bestandsvertrag abschließen könne, habe der Bf. bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht dargelegt.

Dass die Miethöhe von anfänglich € 320,00 (Mietvertrag von Bf.), in weiterer Folge auf € 300,00 gesenkt worden wäre, sei durch nichts beleg- bzw. begründbar. Sollten tatsächlich Investitionen getätigt worden sein, wäre dies im Gegenteil ein Anlass für eine Erhöhung der Miete gewesen. Es sei ja nicht einmal die laut Mietvertrag vereinbarte

Wertsicherung angewendet worden. In wirtschaftlicher Betrachtungsweise stelle die versuchte Reduzierung der Nettomiete mit gleichzeitiger Erhöhung des Anteils der Betriebskosten nur den Versuch dar, das Besteuerungssubstrat künstlich zu vermindern.

In dem **beim BFG am 25.09.2015 eingelangten Schreiben** gab der Bf. an, seit 2003 grundbücherlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Wohnung zu sein. Formell seien gegenüber der unterhaltsberechtigten Mutter und zwei Kindern als Vermieter der Bruder und der Vater des Bf. aufgetreten. Die Unterstellung eines Besteuerungssubstrates sei nicht nachvollziehbar, zumal die Betriebskosten laut Beilage I an die Hausverwaltung bzw. die Immobilienfirma stets bezahlt worden seien. In der Beilage I waren einzelne Kontoauszüge des Kontos bei der Raiffeisenbank mit der End-Nr. 076 für die Jahre 2007 bis 2012 sowie für 2014 enthalten, aus denen einzelne, jeweils nach dem 5. eines Monats eingegangene Mietzahlungen der Mieterin sowie die Zahlungen von Betriebskosten an die Hausverwaltung bzw. das Immobilienbüro ausgewiesen waren.

In der **mündlichen Verhandlung** gab der Bf. erstmals bekannt, dass die Mieterin vor dem Verkauf der Wohnung ausgezogen sei. Er habe die Wohnung am 13.08.2014 veräußert, später auch die Garage.

#### **FAHRTKOSTEN:**

Im **Schreiben vom 07.09.2015** teilte der Bf. mit, dass die Fahrtkosten „*Barinkasso der Miete, Rasenmähen im Garten, Eigentümerversammlung, Mieteintreibung, Eintreibung bei Eltern des Mieters, Wartung Kleinrep. bei Heizung und Sanitär, Wege Steuerberater und Immobilienberater, Fahrten zu Professionisten und Baustelle, diverse Fahrten Bank und Behörden, etc.*“ beinhalten würden.

Dem hielt das Finanzamt in seiner **Stellungnahme vom 15.09.2015** entgegen, dass laut Mietvertrag des Bf. - MV I - die Miete jeweils bis zum 5. des Monats auf dem Konto ... zu überweisen sei. Die Behauptung des Bf., dass Fahrten des Vermieters ua. „Barinkasso der Miete, Mieteintreibung“ beinhalten würden, würden eine unverschämte Behauptung darstellen.

Laut Aussage der Mieterin habe der Bf. im Zeitraum der Wohnungsnutzung keinerlei Investitionen getätigt. Die vorgelegten Fotos würden weder einen Zustand "vorher - nachher" anzeigen, noch habe der Bf. bekanntgegeben, zu welchem Zeitpunkt die Aufnahmen gemacht worden seien.

Bezüglich der Fahrtkosten bedürften ungewöhnliche, lebensfremde Umstände einer besonderen Beweisführung. Eine im Nachhinein aufgestellte Behauptung genüge keineswegs zum Nachweis der ungewöhnlich hohen Reiseaufwendungen. Da laut Aussage der Mieterin der Bf. keinerlei Investitionen getätigt habe, stelle sich die Frage nach dem Zweck der Fahrten zu Professionisten und auf die Baustelle.

Laut Bf. in der **Stellungnahme vom 25.09.2015** würden Fahrtkosten von € 28,56 p. a. jeglichen Denkvermögens entbehren; es sei bekannt gewesen, dass der Bf. in Y. lebe und arbeite und das Mietobjekt 20 km davon entfernt liege. Es seien auch Behördenwege,

Hausverwaltungsversammlung, zusätzlich Garagenversammlung, anfänglich Rasenmähen und Kleinreparaturen, etc., sowie laufende Mietaufforderungen vor Ort angefallen. 2006 habe es sehr häufig Zusammenkünfte vor Ort mit den Professionisten gegeben und habe der Bf. von Y. anreisen müssen.

Anhand der Beilage I werde bewiesen, dass die Miete inkl. Betriebskosten monatlich bis 12/2007 € 407,00 betragen habe und davon die Betriebskosten von 86,50 bezahlt worden seien. Ab 01/2008 hätten die Miete und Betriebskosten € 417,00 und die bezahlten Betriebskosten € 106,39 betragen.

Aus der Beilage I sei durchwegs ersichtlich, dass die Miete höchstverspätet und nach vorhergehenden Interventionen durch den Bf. gewesen sei. Barinkasso habe es tatsächlich nicht gegeben, doch seien laufend Mietaufforderungen vor Ort erforderlich gewesen, weil keine telefonische Erreichbarkeit gegeben gewesen sei. Das Barinkasso sei ein Verständigungsfehler zwischen Steuerberater und Bf.

In der **mündlichen Verhandlung** wies der Bf. nochmals auf das Zahlungsverhalten der Mieterin hin. Ihm sei wichtig gewesen, nicht ins Minus zu kommen.

Dem hielt der Vertreter des Finanzamtes entgegen, dass die Mieterin immerhin regelmäßig gezahlt habe.

#### **INVESTITIONEN laut SCHREIBEN vom 07.09.2015:**

Im **Schreiben vom 07.09.2015** begehrte der Bf. weitere Beträge als Werbungskosten. Zum Beweis dafür, dass er diese Investitionen durchgeführt habe, machte er Zeugen namhaft:

|  | 2006   | 2007   | 2008   |
|--|--------|--------|--------|
| Fenster, Rollo, Rep. 2004, € 3.000,00<br>1/10,<br>Zeuge: Fensterfirma  | 300,00 | 300,00 | 300,00 |
| Balkonsanierung 2005, € 600,00, 1/10<br>Zeuge: Hausverwaltung, 0001 X. | 60,00  | 60,00  | 60,00  |
| Boiler 2006, € 600,00, 5 Jahre,<br>Zeuge: Zeuge1+Adresse               | 120,00 | 120,00 | 120,00 |
| Kellerfenster, € 300,00, 1/10<br>Zeuge: Fensterfirma                   | 30,00  | 30,00  | 30,00  |
| Decken SZ +Karniesen, 2006, € 1.800,00, 1/10                           | 180,00 | 180,00 | 180,00 |
| WC-Decke mit Spots, 2006, € 1.200,00, 1/10                             | 120,00 | 120,00 | 120,00 |
| Vorh.-Decke+Spots, 2006, € 1.600,00, 1/10                              | 160,00 | 160,00 | 160,00 |

|   |          |          |          |
|---|----------|----------|----------|
| Boden SZ I, 2006, € 1.500,00, 1/10                    | 150,00   | 150,00   | 150,00   |
| Boden SZ II, 2006, € 1.500,00, 1/10                   | 150,00   | 150,00   | 150,00   |
| Trennwände+Wandvertäfelung, 2006,<br>€ 1.500,00, 1/10 | 150,00   | 150,00   | 150,00   |
| Zeugen für die Decken ua.:                            |          |          |          |
| Zeuge2+Adresse  |          |          |          |
| Zeuge3 , X., 0001 Z.                                  |          |          |          |
| Zeuge4+Adresse  |          |          |          |
| Summe weitere WK                                      | 1.420,00 | 1.420,00 | 1.420,00 |

|   | 2009     | 2010     | 2011     |
|---|----------|----------|----------|
| Fenster, Rollo, Rep. 2004, € 3.000,00<br>1/10         | 300,00   | 300,00   | 300,00   |
| Balkonsanierung 2005, € 600,00, 1/10                  | 60,00    | 60,00    | 60,00    |
| Boiler 2006, € 600,00, 5 Jahre                        | 120,00   | 120,00   |          |
| Kellerfenster, € 300,00, 1/10                         | 30,00    | 30,00    | 30,00    |
| Decken SZ +Karniesen, 2006, €<br>1.800,00, 1/10       | 180,00   | 180,00   | 180,00   |
| WC-Decke mit Spots, 2006, €<br>1.200,00, 1/10         | 120,00   | 120,00   | 120,00   |
| Vorh.-Decke+Spots, 2006, € 1.600,00,<br>1/10          | 160,00   | 160,00   | 160,00   |
| Boden SZ I, 2006, € 1.500,00, 1/10                    | 150,00   | 150,00   | 150,00   |
| Boden SZ II, 2006, € 1.500,00, 1/10                   | 150,00   | 150,00   | 150,00   |
| Trennwände+Wandvertäfelung, 2006,<br>€ 1.500,00, 1/10 | 150,00   | 150,00   | 150,00   |
| Summe weitere WK                                      | 1.420,00 | 1.420,00 | 1.300,00 |

| Weitere WK lt. Antrag 07.09.2015:             | 2012   | 2013   |
|---|--------|--------|
| Fenster, Rollo, Rep. 2004, € 3.000,00<br>1/10 | 300,00 | 300,00 |
| Balkonsanierung 2005, € 600,00, 1/10          | 60,00  | 60,00  |
| Boiler 2006, € 600,00, 5 Jahre                |        |        |

|  |          |          |
|--|----------|----------|
| Kellerfenster, € 300,00, 1/10                      | 30,00    | 30,00    |
| Decken SZ +Karniesen, 2006, € 1.800,00, 1/10       | 180,00   | 180,00   |
| WC-Decke mit Spots, 2006, € 1.200,00, 1/10         | 120,00   | 120,00   |
| Vorh.-Decke+Spots, 2006, € 1.600,00, 1/10          | 160,00   | 160,00   |
| Boden SZ I, 2006, € 1.500,00, 1/10                 | 150,00   | 150,00   |
| Boden SZ II, 2006, € 1.500,00, 1/10                | 150,00   | 150,00   |
| Trennwände+Wandvertäfelung, 2006, € 1.500,00, 1/10 | 150,00   | 150,00   |
| Summe weitere WK                                   | 1.300,00 | 1.300,00 |

In seiner **Stellungnahme vom 15.09.2015** hielt das Finanzamt zu den oa. Begehren fest, dass laut Mieterin keine Investitionen getätigt worden seien; sollte diese Aussage wider Erwarten nicht glaubwürdig sein, sollte die Mieterin vom BFG hiezu befragt werden. Sie habe nämlich im Gegensatz zum Vermieter keinen Anlass, unerwiesene Behauptungen aufzustellen. Es widerspreche - schon allein aus Gründen der Gewährleistung - jeglicher Lebenserfahrung, dass jemand Investitionen tätige und dann die Belege nicht aufbewahre.

Die Reparatur- und Sanierungskosten der Jahre 2004 und 2005 seien sofort abzugsfähige Reparaturkosten und nach Ansicht des Finanzamtes ohne Relevanz. Die im Jahre 2006 behaupteten Investitionen seien durch keinen einzigen Beleg bewiesen. Abgesehen davon wären derartige Aufwendungen mit der Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten als AfA-Bemessungsgrundlage ohnehin abgegolten.

In dem **beim BFG am 25.09.2015 eingelangten Schreiben** gab der Bf. an, dass vor dem Mietbeginn 01.11.2006 praktisch alle Investitionen getätigt gewesen seien. Er habe aufgrund seiner umfangreichen Investitionen niemals damit gerechnet, dass eine Einkunftsquelle vorliegen würde. Belege habe er daher nicht aufbewahrt, würden aber durch Zeugen belegt, und seien in wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu würdigen. Die AfA-Bemessungsgrundlage sei zum Zeitpunkt vor den getätigten Investitionen ermittelt worden und daher rechtens.

In der **mündlichen Verhandlung** gab der Bf. erstmals bekannt, am 13.08.2014 die Wohnung um € 75.000,00 und später die Garage um € 7.500,00 veräußert zu haben. Wenn man vom Verkaufspreis der Wohnung von € 75.000,00 die Anschaffungskosten von € 60.000,00 abziehe, ergäben sich die Investitionskosten für die Wohnung von € 15.000,00, auf zehn Jahre verteilt somit ein zu berücksichtigender Aufwand von € 1.500,00 pro Jahr.

Dem entgegnete der Vertreter des Finanzamtes, dass Eigentumswohnungen im Allgemeinen eine Wertsteigerung erfahren würden. Die Differenz zu den fiktiven Anschaffungskosten von € 15.000,00 ließe nicht zwingend auf getätigte Investitionen schließen. Außerdem werde davon auszugehen sein, dass allfällige Investitionen vor der Vermietung gemacht worden und diese daher schon in den fiktiven Anschaffungskosten von € 60.000,00 enthalten seien.

Laut steuerlichem Vertreter könne man bei einem Ort wie X. nicht von einer Wertsteigerung ausgehen. Er könne jetzt nicht mehr genau sagen wie die fiktiven Anschaffungskosten von € 60.000,00 ermittelt worden seien, sie hätten diese geschätzt, und zwar für den Zeitpunkt zum Beginn der Vermietungsabsicht. Dieser Zeitpunkt sei der Zeitpunkt des Auszuges des Bf. aus der Wohnung, also Ende 2005 gewesen. Berechnungsunterlagen betreffend fiktive Anschaffungskosten habe er keine.

Über Befragen gab der steuerliche Vertreter an, den Ansatz einer Zehntelabschreibung von € 1.000,00 in der Vorhaltsbeantwortung 01.04.2014 pauschal geschätzt zu haben. Zur Frage, warum zu den zusätzlich geltend gemachten Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten keine Belege vorhanden bzw. vorgelegt seien, gab der steuerliche Vertreter an, dass der Bf. als Sohn eines pauschalierten Landwirtes daran gewöhnt sei, keine Belege aufzubewahren.

Der Bf. teilte noch mit, dass die Fenster und den Balkon Professionisten ausgeführt hätten, den Boiler habe sein Schwager, ein Installateur, installiert. Beim Kellerfenster habe es eine Weiterverrechnung durch die Hausverwaltung gegeben. Den entsprechenden Beleg habe er nicht aufbewahrt, er habe ihn aber bekommen. Decken, Boden und Trennwand habe er - selbst gelernter Tischler - gemacht. Es sei ihm nicht gelungen, weitere Belege und Unterlagen zu beschaffen. Er sei bei den Professionisten und der Hausverwaltung gewesen und habe von ihnen keine Belege mehr erhalten können. Die Aufbewahrungsfrist sei sieben Jahre. Das Material für Decken, Boden und Trennwand habe er bei diversen Baumärkten gekauft, dies seien alles Barkäufe gewesen.

## **GARAGE:**

Im **Schreiben vom 07.09.2015** wies der Bf. nochmals darauf hin, die Garage erst ab 2013 um € 300,00 vermietet zu haben.

In der **mündlichen Verhandlung** brachte der Bf. vor, dass die Garage zwingend mit der Wohnung zu verbinden und nicht separat zu betrachten sei. Sie liege in unmittelbarer Nähe der Wohnung. Eine Wohnung mit Garage sei besser zu vermieten. Auch wenn er die Garage bis zum Jahr 2013 nicht habe vermieten können, wäre dennoch die AfA für die Garage durchgehend anzusetzen. Über Befragen gab der Bf. an, dass er vor der Vermietung im Jahr 2013 die Garage nicht vermietet hatte, er habe dafür gar keinen Mieter gesucht.

Nach Ansicht des Finanzamtes könne die Garage nur mit der Wohnung einheitlich gesehen werden, wenn sie mitvermietet worden wäre.

## **AFA für das MITVERMIETETE INVENTAR lt. MV I:**

Erstmals in der **mündlichen Verhandlung** begehrte der Bf., die AfA für das im MV I genannte, mitvermietete Inventar, und zwar die Heizung und Heizkörper, den E-Herd, Kühlschrank und Geschirrspüler. Er habe keine Ablöse verlangt, habe aber mit der Mieterin ausgemacht, dass sie alle diese Inventargegenstände auf eigene Kosten reparieren lassen würde, sollten sie schadhaft werden.

Den Kühlschrank und den Geschirrspüler habe er 2002/2003 erworben, die Anschaffungskosten konnte der Bf. über Befragen nicht benennen, er könne sich an die Kaufpreise nicht mehr erinnern.

Den E-Herd habe er knapp vor seinem Auszug um € 800,00 angeschafft, er habe damals noch nicht gewusst, dass seine Beziehung in Brüche gehen und er ausziehen werde.

Der E-Herd sei damals vielleicht ein halbes Jahr alt gewesen. Glaublich 2006 oder 2007 habe er festgestellt, dass die Mieterin die übernommene alte Küche herausgerissen und eine eigene Küche eingebaut habe. Den Kühlschrank und den Geschirrspüler habe die Mieterin aber weiter benutzt. Der E-Herd sowie die Kücheneinrichtung (Kästchen) seien auf dem Dachboden gelandet, wo der E-Herd letztlich gestohlen worden sei. Die Anzeige bei der Polizei sei 2007 erfolgt. Er habe der Mieterin einen Vorwurf gemacht, dass sie so einen wertvollen, noch relativ neuen Herd einfach ausrangiert habe. Sie habe ihre Küche dann bei Beenden des Mietverhältnisses mitgenommen. Den Geschirrspüler habe der Bf. übernommen, der Kühlschrank sei schon kaputt gewesen. Die alte Kücheneinrichtung auf dem Dachboden habe der Bf. dann privat im Elternhaus verwendet.

## **GANZJAHRES-AFA für die WOHNUNG für 2006:**

Erstmals in der **mündlichen Verhandlung** begehrte der Bf. für 2006 die Ganzjahres-AfA. Er sei 2005 aus der Wohnung ausgezogen und habe 2006 Maßnahmen für die Vermietung gesetzt.

**ALLGEMEIN** führte der Bf. in der **mündlichen Verhandlung** noch aus, dass das vom Finanzamt errechnete Ergebnis der Vermietung unrealistisch sei; eine 50%-ige Rendite - der Prozentsatz ergebe sich aus dem Gewinn zu den Mieteinnahmen – sei bei einer Wohnung niemals zu erzielen. Das Finanzamt gelangte demgegenüber zu einer Rendite von 3% durch Gegenüberstellung der fiktiven Anschaffungskosten von € 60.000,00 und dem vom Finanzamt ermittelten jährlichen Vermietungsgewinn.

## **ALLEINVERDIENERABSETZBETRAG, KINDERFREIBETRAG und UNTERHALTSABSETZBETRAG:**

Im **Schreiben vom 07.09.2015** begehrte der Bf. noch für 2012 und 2013 den Alleinverdienerabsetzbetrag sowie die vollen Kinderfreibeträge. Aufgrund seiner Unterhaltpflicht stehe ihm der Unterhaltsabsetzbetrag sowie der halbe Kinderfreibetrag gleichfalls zu.

In der **Stellungnahme vom 18.09.2015** teilte das Finanzamt mit, dass der Alleinverdienerabsetzbetrag für 2012 im Einkommensteuerbescheid 2012 berücksichtigt

sei. Im Einkommensteuerbescheid 2013 habe ihn das Finanzamt wegen zu hoher Einkünfte der Ehegattin gestrichen.

Der Kinderabsetzbetrag sei 2012 antragsgemäß mit dem halben Betrag berücksichtigt, dem Bf. sei jedoch der volle Kinderabsetzbetrag zu gewähren (€ 220,00 anstatt wie beantragt € 132,00). 2013 habe auch die Ehegattin den Kinderabsetzbetrag beantragt, weshalb nur der halbe Betrag zustehe. Der Unterhalbsabsetzbetrag sei 2012 und 2013 in den angefochtenen Bescheiden in Ansatz gebracht.

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

**Das BFG geht bezüglich der nachfolgend angeführten Punkte von folgendem Sachverhalt aus und stützen sich die Feststellungen auf die in Klammer angeführten Beweismittel bzw. wird dort die Unstrittigkeit festgehalten (in weiterer Folge „Sachverhalt“). Anschließend erfolgt jeweils die rechtliche Beurteilung:**

#### **A. EINKÜNFTE aus VERMIETUNG und VERPACHTUNG:**

Vorweg darf bezüglich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung festgehalten werden, dass es im Wesentlichen um die Werbungskosten und deren Höhe geht.

Werbungskosten sind gemäß **§ 16 Abs. 1 erster Satz EStG 1988** die Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen.

Was die Höhe anlangt, so sind nur einzelne Positionen durch entsprechende Unterlagen, wie Rechnungen, belegt. Das BFG hat daher einzelne Positionen geschätzt.

Soweit die Abgabenbehörde die Grundlagen für die Abgabenerhebung nicht ermitteln oder berechnen kann, hat sie gemäß **§ 184 Abs. 1 BAO** diese zu schätzen. Dabei sind alle Umstände zu berücksichtigen, die für die Schätzung von Bedeutung sind.

Zu schätzen ist gemäß **§ 184 Abs. 2 BAO** insbesondere dann, wenn der Abgabepflichtige über seine Angaben keine ausreichenden Aufklärungen zu geben vermag oder weitere Auskunft über Umstände verweigert, die für die Ermittlung der Grundlagen (Abs. 1) wesentlich sind.

Der Bf. begeht, eine Veranlagung nicht mangels Überschreiten des Veranlagungsfreibetrages durchzuführen.

Sind im Einkommen lohnsteuerpflichtige Einkünfte enthalten, so ist gemäß **§ 41 EStG 1988** der Steuerpflichtige zu veranlagen, wenn

1. er andere Einkünfte bezogen hat, deren Gesamtbetrag € 730 übersteigt,
2. im Kalenderjahr zumindest zeitweise gleichzeitig zwei oder mehrere lohnsteuerpflichtige Einkünfte, die beim Lohnsteuerabzug gesondert versteuert wurden, bezogen worden sind,
3. im Kalenderjahr Bezüge gemäß § 69 Abs. 2, 3, 5, 6, 7 oder 8 zugeflossen sind,
4. in einem Freibetragsbescheid für das Kalenderjahr berücksichtigte besondere Verhältnisse gemäß § 63 Abs. 1 nicht in der ausgewiesenen Höhe zustehen,

5. der Alleinverdienerabsetzbetrag oder der Alleinerzieherabsetzbetrag berücksichtigt wurde, aber die Voraussetzungen nicht vorlagen.

§ 39 Abs. 1 dritter Satz ist anzuwenden.

Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so erfolgt eine Veranlagung gemäß **§ 41 Abs. 2 EStG 1988** nur auf Antrag des Steuerpflichtigen. Der Antrag kann innerhalb von fünf Jahren ab dem Ende des Veranlagungszeitraums gestellt werden. § 39 Abs. 1 dritter Satz ist anzuwenden.

**1. Zum MIETVERTRAG und zur HÖHE der EINNAHMEN sowie zu BETRIEBSKOSTEN als WERBUNGSKOSTEN (E 2006 bis 2013):**

**Sachverhalt:**

Der Bf. ist seit Mai 2003 grundbürgerlicher Eigentümer der Wohnung und war im Zeitraum 2006 bis 2013 Vermieter der Wohnung (unstrittig).

Der Bf. vereinbarte mit der Mieterin im MV I einen Mietzins von € 320,00 (MV I). Eine Vereinbarung mit einer monatlichen Miete von € 300,00 legte der Bf. nicht vor (Beschwerdeverfahren). Bis April 2008 überwies die Mieterin dem Bf. monatlich € 407,00. Die vom Bf. bezahlten Betriebskosten betragen bis dahin € 86,50. Frühestens ab Mai 2008, jedenfalls aber ab Juli 2008 überwies die Mieterin dem Bf. monatlich € 417,00, die vom Bf. bezahlten Betriebskosten betragen frühestens ab Mai 2008, jedenfalls aber ab Juli 2008 € 106,39 (Kontoauszüge, Beilage I zum Schreiben vom 25.09.2015). In den MV II und MV III war eine monatliche Miete inkl. Betriebskosten von € 407,00 vereinbart (MV II und MV III). Die Bf. hat keine jährliche Betriebskostenabrechnung erhalten (Mieterin anlässlich der Einvernahme).

**Rechtliche Beurteilung:**

Für das BFG sind keinerlei Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass die im ersten, mit dem Bf. abgeschlossenen Mietvertrag MV I vereinbarte Miete von € 320,00 in der Folge vermindert worden wäre, eine solche Vereinbarung über eine Reduktion der Miete von € 320,00 auf € 300,00 liegt dem BFG nicht vor. Der MV I ist der für das BFG grundsätzlich relevante und bildet die Basis der Beurteilung.

Im MV III vom 26.10.2011 wird der zu überweisende Betrag für die Miete mit € 407,00 beziffert, wovon € 107,00 auf die Betriebskosten entfallen sollen. Auch hat die Mieterin in ihrer Aussage vom 09.4.2014 angegeben, dass die Miete an den Bf. € 407,00 betragen würde und € 107,00 auf Betriebskosten entfallen würden. Diesen Angaben stehen aber tatsächliche monatliche Überweisungen der Mieterin frühestens ab Mai 2008, jedenfalls aber ab Juli 2008 von € 417,00 gegenüber. Selbst wenn man nun € 107,00 für Betriebskosten von den € 417,00 abzieht, verblieben für die Miete immerhin noch € 310,00.

Das BFG vermag sich daher nicht dem Vorbringen des Bf. anzuschließen, die monatliche Miete für die Wohnung hätte nur € 300,00 betragen. Es geht somit von der vom Bf. in seinem von ihm abgeschlossenen und ihn als Vermieter ausweisenden ersten Mietvertrag

vereinbarten monatlichen Miete von € 320,00 aus. Die Beschwerde des Bf. ist in diesem Punkt betreffend Einkommensteuer 2006 bis 2010 als unbegründet abzuweisen.

Betreffend 2011 bis 2013 setzte das Finanzamt eine Miete von € 3.800,00 pro Jahr an und ist der Bescheid - wie in der Berufungsvorentscheidung - insoweit zum Nachteil des Bf. abzuändern, als anstatt der in den angefochtenen Einkommensteuerbescheiden 2011 bis 2013 angesetzten Einnahmen von € 3.800,00 nunmehr € 3.840,00 anzusetzen sind.

Allerdings haben frühestens ab Mai 2008, jedenfalls aber laut der mit Beilage I vorgelegten Bankauszüge ab Juli 2008 die vom Bf. zu zahlenden Betriebskosten € 106,39 anstatt € 86,50 betragen, die der Bf. von der Mieterin jedoch nicht zur Gänze ersetzt bekam. Daher sind nach Ansicht des BFG die dem Bf. verbleibenden Betriebskosten als Werbungskosten anzusetzen.

Ab Mai 2008 hat die Mieterin dem Bf. bis zum Ablauf des Jahres 2013 - Anderes dokumentierende Belege sind der Beilage I nicht zu entnehmen - monatlich € 417,00 überwiesen. Vermindert man den Überweisungsbetrag von € 417,00 um die Miete von € 320,00, so verbleiben € 97,00 für die Betriebskosten. Zumal der Bf. € 106,39 an Betriebskosten zahlte, verblieb bei ihm die Differenz von € 9,39 (€ 106,39 - € 97,00), die nach Ansicht des BFG bei ihm als Werbungskosten zu berücksichtigen sind.

Im Einkommensteuerbescheid 2008 sind € 75,12 (€ 9,39 für acht Monate) und in den Einkommensteuerbescheiden 2009 bis 2013 jeweils € 112,68 als weitere Werbungskosten in Ansatz zu bringen und sind insoweit die genannten Bescheide zum Vorteil des Bf. abzuändern.

## **2. FAHRTKOSTEN (E 2006 bis 2013):**

### **Sachverhalt:**

Der Bf. begeht jährliche Fahrtkosten von € 514,08 für durchschnittlich monatlich drei Fahrten zum Mietobjekt und führt bestimmte Gründe an (Beschwerdeverfahren). Das Finanzamt erachtet 2006 eine, in den übrigen Jahren zwei Fahrten zum Mietobjekt gerechtfertigt (E-Bescheide 2006 bis 2008, BVE 2009 bis 2013). Aufschreibungen oder konkrete datumsmäßige Angaben zu den Fahrten liegen nicht vor (unstrittig).

### **Rechtliche Beurteilung:**

Vorweg ist festzuhalten, dass der Bf. niemals Aufschreibungen für seine Fahrten vorlegte. Auch hat er keinen einzigen konkreten Termin und den dazugehörigen Zweck dieser Fahrt genannt.

Zu den vom Bf. pauschal angeführten Gründen ist auszuführen, dass er nach Ansicht des BFG nicht daran konnte, dass ihm tatsächlich Fahrten wegen Mieteintreibungen erwachsen wären. Mag die Mieterin allenfalls später als zum vereinbarten Termin gezahlt haben, so hat der Bf. dem Einwand des Finanzamtes, dass sie die Mieten regelmäßig zahlte, nichts Triftiges entgegen setzen können.

Zumal der Bf. auch erst 2014 mit der steuerlichen Erfassung seiner Vermietungseinkünfte konfrontiert wurde, konnte das BFG auch nicht zur Auffassung gelangen, dass der Bf. im Beschwerdezeitraum den Steuerberater aufgesucht hätte.

Da nach Ansicht des BFG erst der Abschluss des Mietvertrages MV I am 26.10.2006 als ein erstes „Dokumentieren“ der Vermietungstätigkeit anzusehen ist und der Bf. nur sehr grobe Anhaltspunkte zum Zeitraum der von ihm angeblich durchgeführten Investitionen gab, sind nach Ansicht des BFG auch keine weiteren Fahrtkosten für Fahrten zu Professionisten und zur Baustelle bzw. zu Ämtern und Behörden in Ansatz zu bringen. Ebenso wenig gibt der Bf. Termine der diversen Versammlungen an. Selbst nach den Entgegnungen des Finanzamtes im Beschwerdeverfahren hat der Bf. keine konkreten Angaben gemacht, auf die einzugehen gewesen wäre. Es mag sein, dass der Bf. bereits vor dem Abschluss des Mietvertrages die Vermietungsabsicht hatte, doch sind für das BFG angesichts des Verschweigens der Vermietungstätigkeit und der Verletzung der ihm obliegenden Verpflichtungen, die Vermietung anzuzeigen, keine Anhaltspunkte für eine Vermietungsabsicht vor Abschluss des MV I zu erblicken, weshalb allfällige weitere Fahrtkosten für den Zeitraum davor keine Berücksichtigung finden können. Beim vorliegenden Sachverhalt vermochte das BFG dem Bf. keine weiteren als die vom Finanzamt in den Einkommensteuerbescheiden 2006 bis 2008 bzw. in der Berufungsvorentscheidung 2009 bis 2013 gewährten Fahrtkosten zu geben.

Die Beschwerde gegen die Einkommensteuerbescheide 2006 bis 2008 ist daher in diesem Punkt als unbegründet abzuweisen und der Beschwerde gegen die Einkommensteuerbescheide 2009 bis 2013 - wie in der Berufungsvorentscheidung - teilweise Folge zu geben.

### **3. DIVERSE INVESTITIONEN laut RECHNUNGEN (E 2006 bis 2013):**

#### **Sachverhalt:**

Der Bf. begehrte in der Beschwerde unter Vorlage von Rechnungen und Angeboten betraglich nicht genannte Aufwendungen für Großreparaturen.

Das Finanzamt hat in den Erstbescheiden 2006 bis 2008 und in der Berufungsvorentscheidung 2009 bis 2013 folgende belegmäßig nachgewiesenen Aufwendungen als sofort absetzbare Aufwendungen bzw. in Form von Zehntelabschreibungen als Werbungskosten berücksichtigt, des Weiteren die auf die Fassade und Heizungsanlage entfallenden Zinsen:

- Fassade, 1/10 in Höhe von je € 179,21 (2006 bis 2012)
- Heizungsanlage, 1/10 in Höhe von je € 528,35 (2006 bis 2013)
- Zinsen in Höhe von je € 468,69 (2006 bis 2013)
- Mischer in Höhe von 122,52 (2011)
- Energieausweis in Höhe von € 350,00 (2013)
- Spülung in Höhe von 136,19 (2013)
- Fernwärmeanschluss ab 2013 bis inkl. 2022 in Höhe von je € 178,64 (2013)
- Zinsen (je 438,69 für 2006 bis 2012, € 438,33 für 2013)

### **Rechtliche Beurteilung:**

Die oa. Aufwendungen sind belegmäßig nachgewiesen, daher ist auch nach Ansicht des BFG dem diesbezüglichen Begehren vollinhaltlich zu entsprechen. Ebenso sind die vom Finanzamt gewährten Zinsen als Werbungskosten abzuziehen.

In den Einkommensteuerbescheiden 2006 bis 2008 sind die entsprechenden Beträge bereits enthalten. Der Beschwerde gegen die Einkommensteuerbescheide 2009 bis 2013 ist daher hinsichtlich dieser Teilpositionen Folge zu geben und sind die oa. Beträge - wie in der Berufungsvorentscheidung betreffend Einkommensteuer 2009 bis 2013 - als Werbungskosten in Ansatz zu bringen.

### **4. INVESTITIONEN lt. SCHREIBEN vom 07.09.2015:**

#### **Sachverhalt:**

Der Bf. begehrte im Schreiben vom 07.09.2015 die Zehntelabschreibungen für die darin angeführten Investitionen sowie die Abschreibung eines Boilers über die Jahre 2006 bis 2010. Die geltend gemachten Beträge sind der Höhe nach geschätzt. Er beantragte zu den einzelnen Positionen die Einvernahme von Zeugen (unstrittig, Ergebnis des Beschwerdeverfahrens).

Bezug habende Rechnungen bzw. eine Vorschreibung von der Hausgemeinschaft an den Bf. liegen nicht vor, sondern bloß zwei an die Hausgemeinschaft bzw. an eine Baufirma gerichtete Anbote betreffend die Balkonverbreiterung und das Balkongeländer (vom Bf. vorgelegte Unterlagen). Der Boiler hat der Schwager des Bf. installiert. Für die Decken mit Spots sowie die Böden hat der Bf. das Material gekauft und diese dann als gelernter Tischler selbst eingebaut (Bf. in der mündlichen Verhandlung).

#### **Rechtliche Beurteilung:**

Auf die einzelnen Teilpositionen darf nun eingegangen werden:

a. Fenster, Rollo, Reparatur, 2004, ca. € 3.000,00, 1/10, Zeuge siehe oben (Tabelle im Sachverhalt)

b. Balkonsanierung 2005, € 600,00, 1/10, Zeuge siehe oben

c. Kellerfenster, € 300,00, 1/10, Zeuge siehe oben

Zumal der Bf. die Verrechnung über die Hausverwaltung bestätigte und die Weiterverrechnung an ihn nicht nachgewiesen ist, kann das BFG nicht zur Ansicht gelangen, dass dem Bf. aus diesen Positionen ein Aufwand erwachsen wäre. Es sprechen die Umstände vielmehr dafür, dass die Bezahlung über die Auflösung einer Rücklage erfolgt sein könnte. Da schon ein Aufwand dem Grunde nach nicht bejaht wird, erübrigts sich die Einvernahme der beantragten Zeugen. Angemerkt werden darf noch, dass - zumal Zeugen nur natürliche Personen sein können und dies dem steuerlichen Vertreter sogar vom BFG mitgeteilt wurde - eine „Hausverwaltung“ bzw. die „Fensterfirma“ als Zeugin gar nicht hätte einvernommen werden können.

Hinsichtlich der Punkte a. bis c. ist daher die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

d. Boiler 2006, 600,00, 5 J., Zeuge siehe oben, und  
e. Decken im SZ samt Karniesen, 2006, 1/10, ca. € 1.800,00,  
WC-Decke mit Spots, 2006, € 1.200,00, 1/10,  
Vorhaus Decke, 2006, € 1.600,00, 1/10  
Boden Schlafzimmer I, 2006, € 1.500, 1/10  
Boden Schlafzimmer II, 2006, € 1.500, 1/10,  
Trennwände und Wandvertäfelung, 2006, € 1.500,00, 1/10  
Zeugen zu Pkt. e. siehe oben .

Zumal der Schwager des Bf. den Boiler installiert haben soll und keine der Vorlage der Rechnung entgegen stehenden triftigen Gründe genannt wurden, ist das Fehlen einer Rechnung für das BFG nicht erklärbar. Auch bezüglich der unter e. angeführten Teilpositionen vermag das BFG keine „entschuldbaren“ Gründe für die Nichtvorlage der Rechnungen zu erblicken.

Bezüglich der Höhe der Aufwendungen wäre es dem Bf. unbenommen geblieben, seine Aufwendungen - wenn auch nur jene des Materials - belegmäßig zu dokumentieren. Wenn er sich auf das Nicht-Gewohnt-Sein zur Aufbewahrung von Belegen aufgrund seiner Herkunft aus einem pauschalierten landwirtschaftlichen Betrieb beschränkt, spricht dies dafür, dass er auch innerhalb der siebenjährigen Aufbewahrungspflicht die Belege nicht aufbewahrte. Dieser ins Treffen geführte „Rechtfertigungsgrund“ des Bf. scheint schon aus Gründen der Gewährleistung als nicht plausibel. In Anbetracht der dem Bf. - wie jedem Steuerpflichtigen - obliegenden Offenlegungs- und Wahrheitspflichten vermag das BFG das Vorbringen des Bf. keinesfalls als Entschuldigungsgrund für sein Nicht-Entsprechen seiner Pflichten zu werten, würden doch sonst sich unrechtmäßig verhaltende Steuerpflichtige gegenüber sich rechtmäßig verhaltenden Steuerpflichtigen begünstigt. Zumal der Bf. - Gegenteiliges legt er nicht dar – erst aufgrund der Ermittlungen des Finanzamtes sich mit den Vermietungseinkünften auseinanderzusetzen hatte, ist auch seine Behauptung, er hätte aufgrund der Investitionen niemals gedacht, in die Steuerhängigkeit zu kommen, durch nichts belegt.

Was die beantragte Einvernahme der natürlichen Personen als Zeugen anlangt, so bestreitet das BFG das vom Bf. genannte Beweisthema nicht, nämlich, dass der Bf. die Investitionen durchführte. Eine Einvernahme der Zeugen erübrigt sich daher.

Das BFG geht davon aus, dass dem Bf. ein Aufwand erwachsen sein wird. Er konnte allerdings nicht einmal ansatzweise dartun, wie er zu der Höhe der geschätzten Beträge für die Positionen d. und e. gelangte. Bezüglich der Decken gab er in der mündlichen Verhandlung an, nur das Material in diversen Baumärkten gekauft und die Installation der Decken selbst durchgeführt zu haben.

In seinen ersten Angaben in der Vorhaltsbeantwortung vom 01.04.2014 hat der Bf. die Zehntelabschreibungen mit € 1.000,00 beziffert, ist also von einem Gesamtbetrag für die Investitionen von € 10.000,00 ausgegangen, die er allerdings laut seinen Angaben auch nur „griffweise“ geschätzt hat. Eine Zuordnung zu einzelnen Positionen nahm

er dabei nicht vor. Nach Abweisung seines Begehrens bzw. der Berücksichtigung nur der belegmäßig nachgewiesenen Aufwendungen in den Bescheiden bzw. der Berufungsvorentscheidung hat nun der Bf. im Schreiben vom 07.09.2015 die Zehntelabschreibungen 2006 bis 2013 mit € 1.300,00 bemessen, hinzu kam noch die AfA für den Boiler für 2006 bis 2010 von je € 120,00. Diese Vorgehensweise lässt für das BFG den Schluss auf die Absicht des Bf. zu, möglichst hohe Beträge anzusetzen, um so wieder unter den Veranlagungsfreibetrag zu gelangen.

Mangels Vorlage von Rechnungen ohne Nennung trifftiger, stichhaltiger Gründe erachtet das BFG einen Pauschalbetrag von € 2.500,00 für die Positionen d. und e. gerechtfertigt. Zumal der Anteil der Arbeit einen großen Teil des Preises ausmacht, der Bf. die Arbeit jedoch selbst bzw. sein Schwager übernommen hat, wird für die reinen Materialkosten der Betrag von € 2.500,00 als ausreichend angesehen.

Die € 2.500,00 sind ab 2006 in Zehntelbeträgen, also für 2006 bis 2013 jährlich mit € 250,00, anzusetzen. Angesichts des Umstandes, dass der Bf. die Nutzungsdauer für den 2006 eingebauten Boiler mit fünf Jahren bemessen hat, dieser aber im Zeitpunkt der Beschwerde im Jahr 2014 noch vorhanden war, wird auch dieser unter den der Zehntelung unterliegenden Pauschalbetrag einbezogen.

Es ist daher bezüglich der zuvor genannten Investitionen aus Pkt. 4 und 5 dem Begehrten des Bf. teilweise Folge zu geben und sind in den Einkommensteuerbescheiden 2006 bis 2013 jährlich € 250,00 als Werbungskosten zu berücksichtigen.

## **5. AfA für das Inventar laut MV I:**

### **Sachverhalt:**

Der Bf. begehrte erstmals in der mündlichen Verhandlung die AfA für das im MV I mitvermietete Inventar, und zwar die Heizung und Heizkörper, den E-Herd, Kühlschrank und Geschirrspüler. 2006 oder 2007 stellte der Bf. fest, dass die Mieterin die alte Küche herausgerissen, die Küchenkästchen und den E-Herd am Dachboden gegeben und den Kühlschrank und Geschirrspüler - beide 2002/2003 angeschafft - in ihrer neuen Küche verwendet hat. Die Anschaffungskosten des Kühlschranks und Geschirrspülers konnte der Bf. nicht mehr beziffern. Auf dem Dachboden wurde der E-Herd letztlich gestohlen, der Bf. erstattete 2007 Anzeige bei der Polizei. Den E-Herd hat der Bf. rd. ein halbes Jahr vor seinem Auszug aus der Wohnung um € 800,00 angeschafft. Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Bf. den Geschirrspüler übernommen, der Kühlschrank war schon kaputt (alle Ausführungen des Bf. in der mündlichen Verhandlung).

### **Rechtliche Beurteilung:**

Die Anschaffungskosten des Herdes bezifferte der Bf. mit € 800,00. Für einen guten Herd werden diese Anschaffungskosten als realistisch anzusehen sein, weshalb das BFG dem Bf. diesbezüglich Glauben schenkt. Allerdings hat die Mieterin den Herd schon relativ kurz nach ihrem Einzug auf den Dachboden gestellt und wurde dies dem Bf. 2006 oder 2007 bekannt. Somit wurde der Herd spätestens 2007 nicht mehr im Rahmen der Vermietung

und Verpachtung genutzt. Das BFG erachtet daher für den Zeitraum der Nutzung durch die Mieterin - in diesem Fall für die zwei Monate des Jahres 2006 sowie für 2007 - eine AfA für den Herd als gerechtfertigt. Ausgehend von Anschaffungskosten von € 800,00 und einer Nutzungsdauer von fünf Jahren ergibt sich ein jährlicher AfA-Betrag von € 160,00. Für 2006 ist daher eine Halbjahres-AfA von € 80,00 und für 2007 die Ganzjahres-AfA von € 160,00 in Ansatz zu bringen. Für die Jahre ab 2008 kommt eine AfA nicht mehr in Betracht.

Der Bf. behauptete nicht, dass er gleichzeitig mit der Feststellung, dass der E-Herd am Dachboden war, auch den Diebstahl bemerkt hätte. Wenn daher zu einem Zeitpunkt, in dem der E-Herd nicht mehr der Vermietung diente, der Herd gestohlen wurde, bleibt kein Raum für eine außergewöhnliche Abschreibung des Restbuchwertes.

Die Heizung und die Heizkörper sind als Teil der Wohnung anzusehen, weil sie nicht so einfach aus der Wohnung „herauszulösen“ sein werden. Daher sind diese beiden Positionen im Rahmen der Gebäude-AfA gedeckt.

Was den Geschirrspüler und den Kühlschrank anlangt, so konnte der Bf. - in der mündlichen Verhandlung konkret befragt - nicht einmal ansatzweise einen Betrag nennen, mit dem die beiden Geräte berücksichtigt werden sollten. Mangels Bestimbarkeit der AfA-Basis durch den Bf. ist nach Ansicht des Senates für den Kühlschrank und den Geschirrspüler keine separate AfA in Ansatz zu bringen.

Bezüglich des Punktes „AfA für mitvermietetes Inventar“ kommt daher dem Begehrten des Bf. teilweise Berechtigung zu (AfA 2006 € 60,00, AfA 2007 € 160,00).

## **6. GANZJAHRES-AFA für die WOHNUNG für 2006:**

### **Sachverhalt:**

Erstmals in der mündlichen Verhandlung begehrte der Bf. wegen der von ihm gesetzten Maßnahmen für 2006 die Ganzjahres-AfA für die Wohnung (mündliche Verhandlung). Der Bf. ist Ende 2005 aus der Wohnung ausgezogen. Er hat mit MV I vom 26.10.2006 die Wohnung ab 01.01.2006 an die Mieterin vermietet (unstrittig).

### **Rechtliche Beurteilung:**

Werbungskosten sind gemäß **§ 16 Abs. 1 Z 8 erster Satz EStG 1988** die Absetzungen für Abnutzung und für Substanzverringerung (§§ 7 und 8).

Bei Wirtschaftsgütern, deren Verwendung oder Nutzung durch den Steuerpflichtigen zur Erzielung von Einkünften sich erfahrungsgemäß auf einen Zeitraum von mehr als einem Jahr erstreckt (abnutzbares Anlagevermögen), sind gemäß **§ 7 Abs. 1 EStG 1988** die Anschaffungs- oder Herstellungskosten gleichmäßig verteilt auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abzusetzen (Absetzung für Abnutzung). Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer bemisst sich nach der Gesamtdauer der Verwendung oder Nutzung.

Wird das Wirtschaftsgut im Wirtschaftsjahr mehr als sechs Monate genutzt, dann ist gemäß **§ 7 Abs. 2 EStG 1988** der gesamte auf ein Jahr entfallende Betrag abzusetzen, sonst die Hälfte dieses Betrages.

Im vorliegenden Fall soll der Bf. 2006 die Sanierungsmaßnahmen durchgeführt haben. Es mag sein, dass der Bf. bereits im ersten Halbjahr die (Sanierungs-)maßnahmen setzte, doch ist - wie unter Pkt. 2 des Erkenntnisses ausgeführt - aufgrund des Verhaltens des Bf., die Vermietung bis 2013 erfolgreich geheim zu halten, eine Vermietungsabsicht des Bf. bereits im ersten Halbjahr 2006 für das BFG nicht ersichtlich gewesen.

Das Begehr des Bf., für 2006 die volle AfA für die Wohnung zu berücksichtigen, war daher als unbegründet abzuweisen.

## **7. VERMIETUNG GARAGE:**

### **Sachverhalt:**

Das Finanzamt hat für die Garage in den Einkommensteuerbescheiden 2009 bis 2013 jährlich Einnahmen von € 300,00 und die AfA von € 250,00 angesetzt. In den Einkommensteuerbescheiden 2006 bis 2008 bzw. in der Berufungsvorentscheidung für 2009 bis 2013 qualifizierte es die Tätigkeit als Liebhaberei (Bescheide und BVE).

Der Bf. begeht die einheitliche Betrachtung der Wohnung und der Garage und Berücksichtigung der auf die Garage entfallenden Werbungskosten (Bf. in der mündlichen Verhandlung). Die Betriebskosten haben € 43,61 betragen und hat es 2011 eine Garagensanierung gegeben (seitens des Finanzamtes unwidersprochen gebliebene Vorbringen des Bf.). Beide Parteien gehen von Anschaffungskosten für die Garage von € 5.000,00 aus, der Bf. hat eine jährliche AfA von € 500,00 und das Finanzamt eine solche von € 250,00 angesetzt (Bf. in der Vorhaltsbeantwortung vom 01.04.2014, Finanzamt in den Einkommensteuerbescheiden 2009 bis 2013).

Der Bf. hat die Garage erstmals 2013 um € 300,00 pro Jahr an die Mieterin vermietet (unstrittig). Davor hat er für die Garage gar keinen Mieter gesucht (Bf. in der mündlichen Verhandlung).

### **Rechtliche Beurteilung:**

Mag auch die Garage in der Nähe der Wohnung gelegen sein, so ist eine zwingende gemeinsame Betrachtung nicht zu bejahen; es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass der Bf. von Beginn an die Wohnung nur in Verbindung mit der Garage zur Vermietung angeboten hat. Laut eigenen Angaben des Bf. in der mündlichen Verhandlung hat er die Garage auch erst nach dem Verkauf der Wohnung veräußert. Dem diesbezüglichen Begehr des Bf. wird daher nicht Folge gegeben. Die Garage wird einer separaten Betrachtung unterzogen.

Nach Ansicht des BFG liegt für 2006 bis inklusive 2012 mangels Vermietungsabsicht des Bf. noch gar keine Vermietungstätigkeit in Bezug auf die Garage vor. Demzufolge können auch damit im Zusammenhang stehende Werbungskosten nicht abgezogen werden.

Bezüglich der Vermietung der Garage im Jahr 2013 schließt sich das BFG der Ansicht des Finanzamtes an, dass für 2013 Liebhaberei vorliegt. Würde man den Jahres-Einnahmen von € 300,00 die Jahres-AfA laut Bf. von € 500,00 gegenüberstellen, ist ein Einnahmenüberschuss absolut ausgeschlossen. Selbst wenn man von den Einnahmen die Jahres-AfA laut Finanzamt von € 250,00 und die Betriebskosten von € 43,61 in Abzug bringt, verbleibt zwar ein kleiner Einnahmenüberhang, der aber durch allenfalls durchzuführende Sanierungsmaßnahmen „konsumiert“ würde. Es geht daher auch dass BFG bezüglich der Garagenvermietung für 2013 von Liebhaberei aus.

In diesem Punkt ist daher – vom Ergebnis her gesehen - die Beschwerde gegen die Einkommensteuerbescheide 2006 bis 2008 als unbegründet abzuweisen.

Bezüglich der Einkommensteuerbescheide 2009 bis 2013 sind - wie schon in der Berufungsvorentscheidung geschehen - die Einkünfte aus der Garagenvermietung nicht zu erfassen und sind insoweit die Einkommensteuerbescheide 2009 bis 2013 zum Vorteil des Bf. abzuändern, weil die bis dahin in den Bescheiden erfolgte Besteuerung eines Einnahmenüberschusses von € 50,00 ( Einnahmen von € 300,00 abzgl. € 250,00 AfA lt. Finanzamt) nicht erfolgt.

**Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung betragen aufgrund des vorliegenden Erkenntnisses nunmehr (alle Beträge in €):**

|   | 2006       | 2007     | 2008     |
|---|------------|----------|----------|
| Einnahmen Wohnung, Pkt. 1.                                  | 640,00     | 3.840,00 | 3.840,00 |
| AfA Wohnung   | - 450,00   | - 900,00 | - 900,00 |
| Fassade 1/10, Pkt. 3.                                       | - 179,21   | - 179,21 | - 179,21 |
| Heizungsanlage, 1/10 bis 2014, Pkt. 3.                      | - 528,35   | - 528,35 | - 528,35 |
| Zinsen, Pkt. 3.   | - 438,69   | - 438,69 | - 438,69 |
| Fahrtkosten, Pkt. 2.  | - 14,28    | - 28,56  | - 28,56  |
| Betriebskosten, Pkt. 1.                                     |            |          | -75,12   |
| Zehntel für Investitionen (PB € 2.500,00), Pkt. 4 d. und e. | -250,00    | - 250,00 | -250,00  |
| AfA E-Herd, Pkt. 5. des Erkenntnisses                       | -80,00     | - 160,00 |          |
| Einkünfte aus VuV lt. BFG                                   | - 1.300,53 | 1.355,19 | 1.440,07 |

|                            | 2009     | 2010     | 2011     |
|----------------------------|----------|----------|----------|
| Einnahmen Wohnung, Pkt. 1. | 3.840,00 | 3.840,00 | 3.840,00 |
| AfA Wohnung                | - 900,00 | - 900,00 | - 900,00 |

|   |          |          |          |
|---|----------|----------|----------|
| Fassade 1/10, Pkt. 3.                                       | - 179,21 | - 179,21 | - 179,21 |
| Heizungsanlage, 1/10 bis 2014, Pkt. 3.                      | - 528,35 | - 528,35 | - 528,35 |
| Zinsen, Pkt. 3.   | - 438,69 | - 438,69 | - 438,69 |
| Mischer, Pkt. 3.  |          |          | - 122,52 |
| Fahrtkosten, Pkt. 2.  | - 28,56  | - 28,56  | - 28,56  |
| Betriebskosten, Pkt. 1.                                     | -112,68  | - 112,68 | -112,68  |
| Zehntel für Investitionen (PB € 2.500,00), Pkt. 4 d. und e. | -250,00  | - 250,00 | -250,00  |
| Einkünfte aus VuV lt. BFG                                   | 1.402,51 | 1.402,51 | 1.279,99 |

|   | 2012     | 2013     |
|---|----------|----------|
| Einnahmen Wohnung, Pkt. 1.                                  | 3.840,00 | 3.840,00 |
| AfA Wohnung   | - 900,00 | - 900,00 |
| Fassade 1/10, Pkt. 3.                                       | - 179,21 |          |
| Heizungsanlage, 1/10 bis 2014, Pkt. 3.                      | - 528,35 | - 528,35 |
| Zinsen, Pkt. 3.   | - 438,69 | - 438,33 |
| Energieausweis, , Pkt. 3.                                   |          | - 350,00 |
| Spülung, Pkt. 3.  |          | - 136,19 |
| Fernwärmeanschluss, 1/10 bis 2022, Pkt. 3.                  |          | - 178,64 |
| Fahrtkosten, Pkt. 2.  | - 28,56  | - 28,56  |
| Betriebskosten, Pkt. 1.                                     | -112,68  | -112,68  |
| Zehntel für Investitionen (PB € 2.500,00), Pkt. 4 d. und e. | -250,00  | -250,00  |
| Einkünfte aus VuV lt. BFG                                   | 1.402,51 | 917,25   |

**Abschließend darf nun zum Pkt. A. festgehalten werden,** dass jedenfalls für die Jahre 2007 bis 2013 der Veranlagungsfreibetrag überschritten wurde, sodass schon aus diesem Grund eine Pflichtveranlagung nach § 41 Abs. 1 Z 1 EStG 1988 zu erfolgen hat. Für 2006 hatte der Bf. von sich aus eine Erklärung abgegeben, die im Zuge der Wiederaufnahme des Verfahrens entsprechend korrigiert wurde. Abgesehen davon ergibt sich für den Bf. für

2006 durch die Veranlagung des nunmehr festgestellten Werbungskostenüberschusses ohnehin eine höhere Abgabengutschrift als vor der Wiederaufnahme des Verfahrens.

**Zusammenfassend darf nun zu Pkt. B. festgehalten werden:**

Der Kinderabsetzbetrag 2012, Pkt. B. b., ist in Höhe von € 220,00 anstatt bisher € 132,00 festzusetzen.

**ZU DEN PUNKTEN Punkten A. und B. DARF ABSCHLIESSEND FESTGEHALTEN WERDEN:**

Die Änderungen bei den einzelnen Teilpositionen der Punkte A. und B. ergeben betragsmäßig in Summe gegenüber den jeweils angefochtenen Einkommensteuerbescheiden 2006 bis 2013 die im Spruch angeführte teilweise Stattgabe der Beschwerde.

**B. ALLEINVERDIENERABSETZBETRAG, KINDERFREIBETRAG sowie UNTERHALTSABSETZBETRAG für 2012 und 2013:**

**a. ALLEINVERDIENERABSETZBETRAG 2012 und 2013:**

**Sachverhalt:**

Der Alleinverdienerabsetzbetrag ist im Einkommensteuerbescheid 2012 enthalten. Im Jahr 2013 hat die Ehegattin des Bf. mehr als € 6.600,00 bezogen (Einkommensteuerbescheide 2012 und 2013, seitens des Bf. unwidersprochen gebliebene Feststellung des Finanzamtes).

**Rechtliche Beurteilung:**

Mangels Berücksichtigung bzw. Anspruchsberechtigung ist die Beschwerde in diesem Punkt als unbegründet abzuweisen.

**b. KINDERFREIBETRAG 2012 und 2013:**

**Sachverhalt:**

Der Kinderfreibetrag ist im Einkommensteuerbescheid 2012 in Höhe des in der Erklärung beantragten halben Freibetrages (€ 132,00) enthalten. Dem Bf. ist laut Finanzamt der volle Kinderfreibetrag in Höhe von € 220,00 zu gewähren. 2013 hat auch die Ehegattin den Kinderfreibetrag beansprucht (Einkommensteuerbescheide 2012 und 2013, seitens des Bf. unwidersprochen gebliebene Stellungnahme des Finanzamtes vom 18.09.2015).

**Rechtliche Beurteilung:**

Der Beschwerde betreffend Einkommensteuer 2012 ist hinsichtlich dieses Punktes Folge zu geben, jene betreffend Einkommensteuer als unbegründet abzuweisen.

**c. UNTERHALTSABSETZBETRAG 2012 und 2013:**

**Sachverhalt:**

Im Einkommensteuerbescheid 2012 und 2013 ist der Unterhaltsabsetzbetrag jeweils enthalten (Einkommensteuerbescheide 2012 und 2013, seitens des Bf. unwidersprochen gebliebene Feststellung des Finanzamtes).

**Rechtliche Beurteilung:**

Angesichts obiger Ausführungen ist die Beschwerde gegen den Einkommensteuerbescheid 2012 und 2013 in diesem Punkt als unbegründet abzuweisen.

**Durch das vorliegende Erkenntnis ergeben sich folgende Bemessungsgrundlagen:**

**Betreffend Einkommensteuer 2006 bis 2011:**

siehe beiliegende Berechnungsblätter

**Betreffend Einkommensteuer 2006 bis 2011:**

| Einkommensteuer 2012   | €         |
|--|-----------|
| Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit  | 21.321,81 |
| Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung lt. Erkenntnis  | 1.402,51  |
| Veranlagungsfreibetrag § 41 (3) EStG 1988  | -57,49    |
| Gesamtbetrag der Einkünfte   | 22.666,83 |
| Sonderausgaben (§ 18 EStG 1988):   |           |
| Viertel der Aufwendungen für Personenversicherungen, Wohnraumschaffung und – sanierung (Topf-Sonderausgaben) | -1.217,35 |
| Kirchenbeitrag   | -170,00   |
| Kinderfreibetrag für ein haushaltszugehöriges Kind gem. § 106a Abs. 1 EStG 1988 lt. Erkenntnis               | -220,00   |
| Kinderfreibeträge für nicht haushaltszugehörige Kinder gem. § 106a Abs. 2 EStG 1988                          | -264,00   |
| Einkommen lt. Erkenntnis   | 20.795,48 |

| Einkommensteuer 2013   | €         |
|--|-----------|
| Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit  | 22.366,68 |
| Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung lt. Erkenntnis  | 917,25    |
| Veranlagungsfreibetrag § 41 (3) EStG 1988  | -542,75   |
| Gesamtbetrag der Einkünfte   | 22.741,18 |
| Sonderausgaben (§ 18 EStG 1988):   |           |
| Viertel der Aufwendungen für Personenversicherungen, Wohnraumschaffung und – sanierung (Topf-Sonderausgaben) | -626,64   |
| Kirchenbeitrag   | -170,00   |
| Außergewöhnliche Belastungen:  | -417,40   |
| Aufwendungen vor Abzug des Selbstbehaltens(§ 34 (4) EStG 1988)   | -417,40   |

|  |           |
|--|-----------|
| Selbstbehalt   |           |
| Kinderfreibetrag für ein haushaltszugehöriges Kind gem. § 106a Abs. 1 EStG 1988        | -220,00   |
| Kinderfreibeträge für nicht haushaltszugehörige Kinder gem. § 106a Abs. 2<br>EStG 1988 | -264,00   |
| Einkommen lt. Erkenntnis   | 21.460,54 |

### C. 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 sich die Fragen im vorliegenden Fall auf den Sachverhalt beschränken, liegt keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor. Eine Revision ist daher nicht zulässig.

#### **Beilagen:**

6 Berechnungsblätter

Klagenfurt am Wörthersee, am 2. November 2015