

## **IM NAMEN DER REPUBLIK**

Das Bundesfinanzgericht erkennt durch den Richter R. in der Beschwerdesache Hausgemeinschaft A., Adresse1, vertreten durch B., gegen die Bescheide des Finanzamtes Salzburg-Stadt vom 16. Oktober 2009 betreffend Umsatzsteuer für die Jahre 2005 bis 2008 sowie gegen die Bescheide über die Feststellung von Einkünften gem. § 188 BAO für die Jahre 2004 bis 2008 zu Recht:

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

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

### **Hinweis**

Dieses Erkenntnis wirkt gegenüber allen Beteiligten, denen gemeinschaftliche Einkünfte zufließen (§§ 191 Abs. 3 lit. b BAO). Mit der Zustellung dieser Erkenntnisausfertigung an eine nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person gilt die Zustellung an alle am Gegenstand der Feststellung Beteiligten als vollzogen (§ 101 Abs. 3 BAO).

## **Entscheidungsgründe**

Übergangsbestimmungen:

Mit 1. Jänner 2014 wurde der Unabhängige Finanzsenat (UFS) aufgelöst. Die Zuständigkeit zur Weiterführung der mit Ablauf des 31. Dezembers 2013 bei dieser Behörde anhängigen Verfahren geht gemäß Art. 151 Abs. 51 Z 8 B-VG auf das Bundesfinanzgericht (BFG) über. Dementsprechend normiert § 323 Abs. 38 Bundesabgabenordnung (BAO), dass die am 31. Dezember 2013 beim UFS als Abgabebehörde zweiter Instanz anhängigen Berufungen vom BFG als Beschwerden im Sinne des Art. 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen sind.

**Sachverhalt:**

Die Beschwerdeführerin (vormalig Berufungswerberin) erzielte in den Jahren 2005 bis 2008 negative Einkünfte aus der Vermietung eines Einfamilienhauses. Gemäß Punkt II. des Testamentes vom 18.08.2004 der C. wurde verfügt, dass die Liegenschaft Adresse1, je zur Hälfte ihren Töchtern D. und E. vermacht wird. Da keine der beiden Töchter zu diesem Zeitpunkt das Haus selbst nutzen wollte, wurde vereinbart, dieses zu vermieten. Da das Objekt im ererbten Zustand nicht angeboten werden konnte, wurden notwendige Reparaturen und Adaptierungsarbeiten in den Folgejahren durchgeführt. Ab dem Frühjahr 2005 versuchte die Miteigentümerin D. zunächst selbst und in weiterer Folge unter Einschaltung professioneller Immobilienbüros einen Mieter für das Haus zu finden. Das Finanzamt erließ zunächst vorläufige Bescheide betreffend Umsatzsteuer für die Jahre 2005 bis 2007 sowie vorläufige Feststellungsbescheide von Einkünften gem. § 188 BAO für die Jahre 2004 bis 2007. Im Zuge der Erklärungen des Jahres 2008 gab die Beschwerdeführerin bekannt, dass sie trotz intensiver Bemühungen keinen Mieter gefunden habe und deshalb die Vermietungsabsicht mit Ende des Jahres 2007 beendet worden sei.

Daraufhin wurden im Oktober 2009 vom Finanzamt endgültige Bescheide betreffend Umsatzsteuer für die Jahre 2005 bis 2008 sowie vorläufige Feststellungsbescheide von Einkünften gem. § 188 BAO für die Jahre 2004 bis 2008 erlassen. Begründend wurde ausgeführt, dass Betätigungen gemäß § 1 Abs. 2 Liebhabereiverordnung, die in absehbarer Zeit keinen Gesamtüberschuss erwarten lassen, keine einkommensteuerlich beachtliche Einkunftsquelle darstellten. Da die Vermietungsabsicht des Hauses Adresse2 in Salzburg mit Ende 2007 eingestellt worden sei, seien die erklärten Verluste aus Vermietung und Verpachtung für den oben genannten Zeitraum nicht anzuerkennen.

Gegen diese Bescheide wurde am 15. Dezember 2009 Beschwerde erhoben mit folgender Begründung:

*„Da weder D. noch E. zum Zeitpunkt des Erbanfalles ein Interesse daran hatten, das Haus selbst zu nutzen, wurde vereinbart, dieses einer Vermietung zuzuführen, wobei geplant war, die Vermietung unbegrenzt bzw. zumindest bis zum Erzielen eines gesamtpositiven Ergebnisses fortzusetzen. Nach Empfehlung der befassten Immobilienbüros und entsprechend den damaligen Marktusancen sollten die Mietverträge vorerst auf 4-5 Jahre abgeschlossen werden, und zwar jeweils mit entsprechender Option auf (unbefristete) Verlängerung. (...)*

*Da das Objekt im ererbten Zustand nicht angeboten werden konnte, wurde zeitgleich begonnen notwendige Reparaturen und Adaptierungsarbeiten zur Herbeiführung einer Vermietbarkeit vorzunehmen (z.B.: Dachreparaturen, Reparaturen am Swimmingpool, notwendige Arbeiten an der Elektrik, Gartenpflege). (...)*

*Ab Frühjahr 2005 bemühte sich die Miteigentümerin D. vorerst selbst um eine Vermietung. Zu diesem Zweck wurden Gespräche mit den Nachbarn, Bekannten und befreundeten Immobilienmaklern geführt und diverse Besichtigungen vorgenommen.*

*Nach mehrmonatigen Bemühungen ohne konkretes Ergebnis musste eingesehen werden, dass wohl die Einschaltung professioneller Immobilienbüros zweckmäßig ist und wurden Vermietungsaufträge an folgende Immobilienbüros erteilt:*

*-F., Adresse3*

*-G.,Adresse4, - siehe schriftliche Bestätigung über die Vermittlungsbemühungen*

*-H.,Adresse5 (10.11.2005)*

*-I.,Adresse6 - siehe schriftliche Bestätigung über die Vermittlungsbemühungen*

*-J., Adresse7 (24.07.2006)*

*In Absprache und über. Beratung dieser Immobilienbüros wurde das Objekt um einen monatlichen Nettomietzins in Höhe von € 2.000,00 angeboten, wobei den Maklern jeweils ein Pouvoir nach unten bis ca. € 1.700,00 / € 1.800,00 netto eingeräumt wurde. Dieser Nettomietzins liegt -wie dem in Fotokopie beiliegenden Preisspiegel für Einfamilienhäuser in der Stadt Salzburg für die Jahre 2004 bis 2007 zu entnehmen ist -weit unter dem durchschnittlichen Mietzins für derartige Objekte, sodass die Erbinnen zunächst von einer raschen Vermietbarkeit ausgingen. Wie bereits oben ausgeführt, sollten die Mietverträge über Empfehlung der befassten Immobilienbüros und entsprechend den Usancen vorerst auf 4-5 Jahre mit entsprechender Verlängerungsoption abgeschlossen werden.*

*Von den beauftragten Maklern wurden auch diverse Mietinteressenten namhaft gemacht. Die Vermietung scheiterte jedoch mieterseitig regelmäßig daran, dass Mieter mit ausreichender Bonität sich schlussendlich doch für moderne, repräsentativere und betreffend die Außenanlagen und Nebengebäude überschaubarere Objekte entschieden. Insbesondere wurde von Seiten der Mieter bemängelt, dass es sich um ein flächenmäßig großes, jedoch nur eingeschränkt nutzbares Anwesen mit Altbestand handelte. Bereits die Eingangssituation präsentierte sich weder modern noch repräsentativ. Durch die wesentlich zu kleinen Fensteröffnungen, insbesondere im Bereich des Erdgeschoßes, war das Haus extrem dunkel, die Innentüren alt und sehr einfach verglast, die Fenster alt und schadhaft. Im Obergeschoß stellte sich der Gang als äußerst verwinkelt und dunkel dar, in das Dachgeschoß führte eine nur unter Einsatz von Lebensgefahr begehbare steile Treppe.*

*Auf Vermieterseite scheiterte dagegen der endgültige Mietvertragsabschluss regelmäßig daran, dass eine Bonitätsprüfung der verbleibenden Mietinteressenten immer wieder negativ ausfiel. (...) In chronologischer Reihenfolge wird auf die - jeweils in Fotokopie beiliegenden - Mietvertragskonzepte verwiesen. (...) Bedauerlicherweise scheiterte eine Unterfertigung an den bereits oben dargestellten wesentlichen Problemen entweder auf Vermieter- oder auf Mieterseite.*

*Die Problematik wurde mehrfach mit den beauftragten Immobilienbüros besprochen, jedoch konnte kein zufriedenstellendes Konzept für eine Optimierung der Vermietungsbemühungen gefunden werden, da einerseits eine weitere Reduktion des monatlichen Nettomietzinses nicht ausgereicht hätte, um bonitätsmäßig akzeptable Mieter zu bekommen, zumal diese überwiegend im Zusammenhang mit einer interimistischen*

*Berufungsausübung in Salzburg an einer Anmietung interessiert waren und daher durch die in diesem Zusammenhang optimalen Abschreibungsmöglichkeiten bzw. Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen ihrer Dienstverhältnisse durch dienstgeberseitige gänzliche oder teilweise Übernahme des Mietaufwandes allein mit finanziellen Argumenten nicht überzeugt werden konnten. Andererseits hätte eine weitere Mietzinsreduktion auch am negativen Bonitätsergebnis der verbliebenen Mietinteressenten nichts geändert, da diese nach dem Ergebnis der Prüfung regelmäßig nicht in der Lage gewesen wären, auch einen drastisch reduzierten Mietzins zu bezahlen.*

*Nach mehr als 3-jährigen intensiven, im Ergebnis jedoch erfolglosen Vermietungsbemühungen, mussten sich die Eigentümerinnen der ursprünglich nie für möglich gehaltenen Tatsache stellen, dass das Objekt unvermietbar ist.*

*Das jahrelange Leerstehen entwickelte sich zunehmend zu einem unüberschaubaren Problem, da sowohl im Sommer als auch im Winter tägliche Visiten notwendig waren (im Sommer insbesondere eine täglich zweimalige Bewässerung der Außenanlagen / im Winter tägliche Überprüfung allfälliger Abfrierungen). Hinzu kamen zahlreiche notwendige Reparaturen, Schäden am Mauerwerk, Undichtheit des Schwimmbades und Schäden an den Nebengebäuden. Es war sohin ein immer größerer persönlicher zeitlicher Einsatz und finanzieller Aufwand erforderlich.*

*Die Untragbarkeit der Situation wurde den Miteigentümerinnen letztlich durch folgendes einschneidende Ereignis unausweichlich bewusst:*

*Zum Grundstück zugehörig ist ein Wald, der ständig gewartet und beobachtet werden muss. Durch einen Sturm fiel ein offenbar morscher Ast eines Baumes auf ein auf dem angrenzenden Hannesweg vorbeifahrendes Auto und durchschlug dessen Windschutzscheibe auf der Seite des Beifahrersitzes. Hätte der Ast die Scheibe des Fahrersitzes durchschlagen, wäre die Lenkerin heute nicht mehr am Leben. In diesem Zusammenhang wurde seitens des Gatten der Lenkerin - eines Rechtsanwaltes - versucht, eine Haftung der Miteigentümerinnen zu begründen. Die Haftung konnte schlussendlich einerseits dadurch abgewehrt werden, dass Nachbarn bestätigten, dass der Wald von den Miteigentümerinnen regelmäßig gewartet wurde und andererseits dadurch, dass der Vorfall schlussendlich als höhere Gewalt eingestuft wurde.*

*Dieser Vorfall bildete einen sogenannten "Meilenstein" in der Erkenntniskette, dass das Leerstehen des Hauses/Anwesens letztlich zunehmend unverantwortbar wurde.*

*An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Miteigentümerin E. in Innsbruck wohnhaft ist und unter keinen Umständen ihren Wohnsitz nach Salzburg verlegen wollte. Einer Übersiedlung standen unüberwindbare familiäre und berufliche Gründe entgegen.*

*Die Miteigentümerin D. war in den Jahren 2005 bis April 2008 intensiv mit der Planung und Projektierung von Umbauarbeiten ihres Hauses in Adresse 8, befasst und hatte ebenfalls nicht die Absicht, in das ererbte Objekt zu übersiedeln. (...)*

*Lediglich gezwungenermaßen durch die Tatsache der für die Eigentümerinnen in keiner Weise vorhersehbar gewesenen Unvermietbarkeit entschloss sich die Eigentümerin*

D. nach langen Überlegungen und Gesprächen mit der Miteigentümerin E. das Objekt neuerlich - nunmehr für eigene Zwecke – zu adaptieren und sodann in dieses zu übersiedeln.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass ein Verkauf allein auf Grund der juristischen Konstellation der fideikommissarischen Substitution zugunsten des mj. K. nicht möglich war.

Da die ursprünglich lediglich zum Zwecke der Herbeiführung einer Vermietbarkeit vorgenommenen Adaptierungen in keiner Weise mit den Vorstellungen der Eigennutzung der Miteigentümerin D. vereinbar waren, mussten sämtliche Adaptierungen wieder rückgängig gemacht werden. Beispielsweise musste sogar ein vollkommen neuer, tischlermäßig gefertigter Einbaukasten im OG wieder entfernt werden, da dieser der Umgestaltung der Treppe in das Dachgeschoß im Wege stand.

Insgesamt muss betont - werden, dass im Zuge der Neugestaltung zu Zwecken der Eigennutzung durch die Miteigentümerin D. keine einzige der zu Zwecken der Vermietung durchgeführten - Adaptierungen und Verbesserungen bestehen bleiben / übernommen werden konnte und die durchgeführten Adaptierungen demnach einen verlorenen Aufwand darstellen.

*Rechtliche Beurteilung:*

*Der Vermutung des Vorliegens ertragssteuerlicher und/oder umsatzsteuerlicher Liebhaberei*

*stehen somit zusammenfassend folgende Aspekte entgegen:*

- *Positive Ertragsprognose / objektive Ertragsfähigkeit;*
- *ernsthafte Absicht zur späteren Einnahmenerzielung*
- *der auf Vermietung des Objektes gerichtete Entschluss ist klar und deutlich nach außen hin in Erscheinung getreten und war auf Dauer gerichtet bzw. zumindest bis zum Erzielen eines gesamtpositiven Ergebnisses;*
- *de facto unvorhersehbare Unvermietbarkeit, die weder durch angemessene (weitere) Adaptierungsmaßnahmen, noch durch (weitere) Mietzinsreduktion beseitigt werden konnte;*
- *Vorliegen von Unwägbarkeiten, sohin das Ergebnis negativ beeinflussende Ereignisse, die nicht dem üblichen Wirtschaftsverlauf entsprechen und in der Regel keinen Kausalzusammenhang zu einem gewollten Verhalten des Abgabepflichtigen aufweisen:*
  - *de facto unvorhersehbare Unmöglichkeit der Verwaltung / Erhaltung des Anwesens im Leerzustand;*

- vom Anwesen im Leerzustand ausgehende nicht vorhersehbare Gefahr für Leib und Leben.

*Die Berufungswerberinnen D. und E. stellen den Antrag die Umsatzsteuerbescheide 2005, 2006, 2007 und 2008 und Feststellungsbescheide 2004, 2005, 2006, 2007 und 2008, sämtliche vom 16.10.2009, ersatzlos aufzuheben.“*

Als Beilagen wurden diverse Vereinbarungen betreffend Vermietung mit Immobilienbüros sowie E-Mails, Faxe und Aktenvermerke übermittelt. Weiters wurde angeboten die beiden Miteigentümerinnen sowie als Zeugen folgende Personen zu befragen:

- L. (Rechtsanwalt)
- M. (Immobilienbüro G.)
- N. (I.).

In der Beschwerdevorentscheidung (vormalig Berufungsvorentscheidung) vom 21. Dezember 2009 beurteilte das Finanzamt die Vermietung weiterhin als steuerliche Liebhabereitätigkeit und begründete dies damit, dass keine Unwägbarkeiten vorlägen. Das „Nichtfinden“ eines Mieters gehöre zum typischen Vermietungsrisiko. Wenn kein Mieter gefunden werde, weil das Mietobjekt unzulänglich beschaffen sei, so liege ebenfalls keine Unwägbarkeit vor.

### **Rechtliche Würdigung:**

Die strittige Frage, ob die gegenständliche Vermietungstätigkeit eine steuerlich beachtliche Einkunftsquelle darstellt, ist im vorliegenden Fall anhand der Liebhabereiverordnung BGBl. Nr. 33/1993 i.d.F. BGBl. II Nr. 358/1997 (im Folgenden: LVO), zu beurteilen.

Gemäß § 1 Abs. 1 LVO liegen Einkünfte bei einer Betätigung (einer Tätigkeit oder einem Rechtsverhältnis) vor, die durch die Absicht veranlasst ist, einen Gesamtgewinn oder einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten (§ 3) zu erzielen, und nicht unter Abs. 2 fällt. Voraussetzung ist, dass die Absicht anhand objektiver Umstände (§ 2 Abs. 1 und 3) nachvollziehbar ist. Das Vorliegen einer derartigen Absicht ist für jede organisatorisch in sich geschlossene und mit einer gewissen Selbständigkeit ausgestattete Einheit gesondert zu beurteilen.

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.

Gemäß § 2 Abs. 4 LVO 1993 liegt bei Betätigungen iSd § 1 Abs. 2 leg cit 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 Sinne des vorstehenden Satzes geändert wird. Bei Betätigungen iSd § 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 (Ausgaben). Ist zu erwarten, dass dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist Liebhaberei ab Beginn der Tätigkeit so lange anzunehmen, bis die Art der Bewirtschaftung des Mietobjektes geändert wird.

Bei Vorliegen einer "kleinen" Vermietung ist also Liebhaberei zu vermuten, wobei diese Vermutung iSd § 2 Abs. 4 LVO widerlegt werden kann.

Nach dem Akteninhalt bzw. der vom Berufungswerber vorgelegten Prognoserechnung hätte die streitgegenständliche Vermietung des Hauses innerhalb eines Zeitraumes von 20 Jahren einen Einnahmenüberschuss ergeben, sodass grundsätzlich trotz Auftretens von Werbungskostenüberschüssen vom Vorliegen einer steuerlich beachtlichen Einkunftsquelle auszugehen wäre.

Wird eine Vermietungstätigkeit mit einem "Gesamtverlust" eingestellt und war die Vermietung von vornherein nur (latent) zeitlich begrenzt geplant, liegt von Beginn an Liebhaberei vor (vgl. Rauscher/Grübler, Steuerliche Liebhaberei, Rz 312).

Ebenso liegt Liebhaberei vor, wenn eine "kleine" Vermietungstätigkeit aufgrund von Unwägbarkeiten vorzeitig beendet wird und diese Vermietungstätigkeit von vornherein keinen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erwarten lassen hat und sich somit unter der Annahme der Fortführung nicht als objektiv ertragsfähig erwiesen hätte.

Wird wie im vorliegenden Fall die Vermietungstätigkeit nie begonnen und somit vor der tatsächlichen Erzielung eines gesamtpositiven Ergebnisses beendet, steht dies der Annahme der Ertragsfähigkeit der Vermietungsbetätigung grundsätzlich nicht entgegen, wenn die Vermietungstätigkeit wegen Unwägbarkeiten vorzeitig beendet wurde, weil die Vermietungstätigkeit sich unter Außerachtlassung der Unwägbarkeit und unter der Annahme der Fortführung als objektiv ertragsfähig erwiesen hätte.

Da die Behörde bei vorzeitiger Einstellung der Vermietungstätigkeit bzw. Übertragung der Einkunftsquelle aber in der Regel keine Kenntnis davon haben kann, 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, ist es Aufgabe des Steuerpflichtigen, den Nachweis dafür zu erbringen, dass die Vermietung nicht von vornherein auf einen begrenzten Zeitraum geplant war, sondern sich die Beendigung erst nachträglich insbesondere durch den Eintritt konkreter Unwägbarkeiten ergeben hat (vgl. VwGH 27.4.2000, 99/15/0012; 23.11.2000, 95/15/0177; 017; 8.2.2007, 2004/15/0079; 11.11.2008, 2006/13/0199).

Der Abgabepflichtige hat also einen Nachweis für ein nach außen in Erscheinung tretendes Streben, einen Gesamterfolg zu erwirtschaften, zu erbringen.

Unter Unwägbarkeiten (anormalen wirtschaftlichen Verhältnissen) im o.a. Sinne werden vom Steuerpflichtigen nicht oder nur wenig beeinflussbare äußere Umstände bzw. unvorhergesehene Ereignisse verstanden, wie z.B. unvorhersehbare Investitionen, Schwierigkeiten in der Abwicklung eines Bestandsverhältnisses, unerwartete Probleme auf der Suche nach einem Nachfolgemietler. Nicht darunter fallen hingegen typische Vermietungsrisiken wie z.B. notwendige Investitionen, enttäuschte Erwartungen hinsichtlich der Vermietbarkeit, zeitweises Leerstehen wegen Mietersuche, etc.

In der Beschwerde wird ausgeführt, dass das Objekt in Absprache und über Beratung der Immobilienbüros um einen monatlichen Nettomietzins in Höhe von € 2.000,00 angeboten worden sei, wobei den Maklern jeweils ein Pouvoir nach unten bis ca. € 1.700,00 / € 1.800,00 netto eingeräumt wurde. Diese Behauptung ist offensichtlich falsch, wie aus den vorgelegten Vereinbarungen zwischen der Beschwerdeführerin und den verschiedenen Immobilienbüros hervorgeht, wurde als monatlicher Nettomietzins ein Betrag zwischen € 2.500,- und € 3.000,- festgelegt.

Die Vermietung scheiterte nach Aussagen der Beschwerdeführerin auch regelmäßig daran, dass sich die Mieter ein moderneres, repräsentativeres und betreffend der Außenanlagen für überschaubarere Objekte entschieden. Insbesondere sei von Seiten der Mieter bemängelt worden, dass es sich um ein flächenmäßig großes, jedoch nur eingeschränkt nutzbares Anwesen mit Altbestand handle. Bereits die Eingangssituation präsentierte sich weder modern noch repräsentativ. Durch die wesentlich zu kleinen Fensteröffnungen, insbesondere im Bereich des Erdgeschoßes, war das Haus extrem dunkel. Die Innentüren seien alt und sehr einfach verglast, die Fenster alt und schadhafte. Im Obergeschoß stelle sich der Gang als äußerst verwinkelt und dunkel dar.

Wenn die Beschwerdeführerin auf den abgewohnten Zustand des Hauses hinweist, ist anzumerken, dass diese Umstände bereits zu Beginn der Vermietungstätigkeit bestanden haben und der Beschwerdeführerin bekannt waren. Diese Tatbestände können in keiner Weise als Unwägbarkeit Berücksichtigung finden können, da bereits zu Beginn der Vermietungstätigkeit evident war, dass sich aufgrund dieser Umstände die Suche nach einem Mieter unter Umständen als schwierig erweisen könnte. Nach Ansicht des Bundesfinanzgerichtes ist eine Unvermietbarkeit infolge unzulänglicher Beschaffenheit des Mietobjektes, wie dies eben ein älteres und wenig repräsentatives Objekt darstellt, nicht als gegen Liebhaberei sprechende Unwägbarkeit anzusehen (vgl. etwa auch UFS 23.1.2005, RV/0130-G/04 zur mangelhaften Bausubstanz).

Die Beschwerdeführerin führte als weitere Unwägbarkeit, welche sie dazu veranlasst habe, die Vermietungsabsicht aufzugeben, ins Treffen, dass es ihr entgegen ihrer Erwartungen während der Jahre 2005 bis 2007 nicht gelungen sei, einen Mieter zu finden und führt dies darauf zurück, dass eine Bonitätsprüfung der Mietinteressenten immer wieder negativ ausgefallen sei.

Das Immobilienbüro G. bestätigt in einem Schreiben, dass die Vermietungsbemühungen ohne Erfolg geblieben seien, da einerseits die Preisvorgaben der Vermieterinnen zu hoch



gewesen seien und andererseits die Interessenten ein moderneres Objekt gesucht hätten. Bei den verbliebenen Interessenten scheiterte der Vertragsabschluss entweder an den hohen Anforderungen der Vermieterinnen betreffend die Bonität der potenziellen Mieter oder an den unterschiedlichen Auffassungen betreffend die Mietdauer.

Insoweit kann die erfolglose Mietersuche nicht als Unwägbarkeit gewertet werden, die es rechtfertigen würde, die bis zur Einstellung der Vermietungstätigkeit erzielten Werbungskostenüberschüsse zu berücksichtigen und als Einkunftsquelle zu werten. Vielmehr waren die Anforderungen der Beschwerdeführerin an zukünftige Mieter in Anbetracht des Mietobjektes offensichtlich zu hoch. Des Weiteren vermögen diese Umstände auch nicht zu erweisen, dass der Plan der Beschwerdeführerin zur Vermietung des Objektes für einen unbegrenzten Zeitraum ausgerichtet gewesen wäre.

Die Beurteilung der objektiven Ertragsfähigkeit des gegenständlichen Hauses hat im Hinblick auf die Ende 2007 erfolgte Beendigung der Vermietungsabsicht (abgeschlossener Beobachtungszeitraum) nicht nach dem ursprünglichen Plan der Beschwerdeführerin, sondern nach der tatsächlich erfolgten Bewirtschaftung zu erfolgen. Auf die dem Finanzamt vorgelegte Prognoserechnung war daher nicht weiter einzugehen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerdeführerin anfangs die Absicht gehabt haben mag, die Wohnung zu vermieten. Dies wird nicht in Abrede gestellt, weshalb von der Befragung der namhaft gemachten Auskunftsperson, die diese Absicht bestätigen könnten, abgesehen wurde. Dass der Plan zur Vermietung aber an nicht vorhersehbaren Ereignissen gescheitert wäre, ist nicht erkennbar. Weder der schlechte Zustand des Hauses, noch die erfolglose Suche nach Mietern aufgrund deren mangelnden Bonität, stellen nicht vorhersehbare Unwägbarkeiten dar.

Wurde die Vermietungstätigkeit wie im vorliegenden Fall, auf Grund eines nachträglich gefassten freiwilligen Entschlusses der Vermieterin ohne Vorliegen von Unwägbarkeiten vorzeitig beendet, so ist sie insgesamt - also auch für die Vergangenheit - als Liebhaberei zu beurteilen. Für die Art der Wirtschaftsführung und damit für die Beurteilung der objektiven Ertragsfähigkeit einer Vermietungstätigkeit ist nämlich nicht der Plan, sondern seine tatsächliche Handhabung entscheidend. Eine freiwillige nachträgliche Planänderung, die zur vorzeitigen Beendigung der Vermietungstätigkeit führt, hat daher Auswirkung auf die objektive Ertragsfähigkeit der "kleinen Vermietung".

Die Berufung war daher aus den genannten Gründen abzuweisen. Dies gilt einerseits für den Bereich der Feststellung von Einkünften gem. § 188 BAO, andererseits auch für jenen der Umsatzsteuer (d.h. Nichtanerkennung geltend gemachter Vorsteuerbeträge), zumal insoweit eine einheitliche Betrachtungsweise Platz greift (VwGH 16.2.2006, 2004/14/0082).

### **Zulässigkeit der Revision:**

Gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG i.V.m. § 25a Abs. 1 Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG 1985) ist gegen diese Entscheidung eine Revision unzulässig. Es handelt sich um keine Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung, da das

Bundesfinanzgericht in rechtlicher Hinsicht der in der Entscheidung dargestellten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes folgt.

Salzburg-Aigen, am 23. Mai 2014