



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAAT

Außenstelle Wien  
Senat 15

GZ. RV/3211-W/02

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw. gegen den Bescheid des Finanzamtes für den 9., 18. und 19. Bezirk und Klosterneuburg in Wien betreffend Einkommensteuer für das Jahr 2000 entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben. Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der Abgabe sind der beiliegenden Steuerberechnung in historischen Schilling- und in Eurobeträgen zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

Die Fälligkeit des mit dieser Entscheidung festgesetzten Mehrbetrages der Abgaben ist aus der Buchungsmitteilung zu ersehen.

### Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

### **Entscheidungsgründe**

Die Berufungswerberin (Bw.) erwarb mit Kaufvertrag vom 24. November 1999 bzw. 6. Dezember 1999 (Gegenzeichnung durch die Wohnbaugesellschaft) eine Eigentumswohnung in 1170 Wien um den Kaufpreis von S 1.586.930,00 zuzüglich 20 % USt, wovon sie S 1,7 Mio. über einen Fremdwährungskredit (zunächst in CHF, ab 5. Juni 2000 in YEN, ab 2003 wieder in CHF) aufbrachte. Die Wohnung wird seit 1. Februar 2000 um S 5.500,00 inklusive BK und USt, wertgesichert nach dem VPI 1986, vermietet. Daneben erzielte die Bw. wie in den Jahren davor Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit als Versicherungsangestellte und solche aus Gewerbebetrieb als selbständig tätige Versicherungsvertreterin ihres Dienstgebers.

Die Bw. legte für 1999 Unterlagen über die Anschaffung und Vermietung ihrer Wohnung vor. Demzufolge waren ihr unter anderem bei der Krediteinräumung belegmäßig nachgewiesene Kreditspesen iHv S 63.480,00 angelastet worden. Am 25. Juni 2000 machte sie über Aufforderung des Veranlagungsreferates zur Ertragfähigkeit ihrer Betätigung folgende, als "Prognoserechnung" bezeichnete Angaben:

Die Kreditsumme betrage S 1,7 Mio. Aus dem Fremdwährungskredit in Yen zum Zinssatz von 1,375% p.a. ergebe sich eine jährliche Zinsenbelastung von S 23.375,00. Der voraussichtliche Jahresnettoaufwand für Betriebskosten (an die Hausverwaltung) betrage S 26.868,00. Diesem Jahresgesamtaufwand von S 50.243,00 stünden Jahresnettomieteinnahmen von S 58.920,00 gegenüber. Für 1999 und 2000 könne nicht mit positiven Einkünften gerechnet werden. Die Wohnung sei 1999 angeschafft und Ende November 1999 an sie übergeben worden. Einrichtungsgegenstände wie Küche und Schrankraumkasten hätten erst 2000 angeschafft werden können. Sie beantrage die Abschreibung der Küche (Einrichtung) iHv S 100.000,00 auf fünf Jahre. Da mit dem Mieter ein Vertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden sei, könne sie eine Prognose über die wirkliche Vertragszeit nicht festhalten.

Das Finanzamt veranlagte die Bw. für 1999 unter Ansatz eines geringeren als des erklärten Verlustes aus der Vermietung zur Einkommensteuer; die Abweichung blieb unbekämpft. Im Einkommensteuerbescheid für das Streitjahr wich das Finanzamt ebenfalls von der Erklärung ab: Es setzte den Verlust aus Vermietung und Verpachtung unter – vermeintlich genauer –

Berücksichtigung der im "Kassabuch" verzeichneten Mieteinnahmen nur mit –S 34.894,00 (statt des erklärten Verlustes von –S 88.903,00) an.

In der Berufung stellte die Bw. ihren tatsächlichen Werbungskostenüberschuss dar:

Zinsen	-45.572,58	Übertrag Zwischensumme	-86.987,93	
Betriebskosten	-29.115,97	GWG (Einrichtungsgegenstände)	-18.884,26	
Versicherung	-1.044,20	Stempelmarken	-2.037,00	
Büromaterial	-903,34	Telefon	-2.696,03	
Gartenmaterial	-6.455,83	Strom	-135,89	
Werkzeug	-3.896,01	Installateur	-3.312,70	
Zwischensumme	-86.987,93	Fachliteratur	-449,17	-114.502,98
		Miete		+54.010,00
"Gesamtaufwand 2000"				<b>-88.924,13</b>

Mit Berufungvorentscheidung vom 4. Februar 2002 änderte das Finanzamt den angefochtenen Bescheid zum Nachteil der Bw. ab und versagte nunmehr den Ausgleich des Verlustes mit den anderen positiven Einkünften. Die Betätigung der Bw. erweise sich, angesichts des bestimmt zu erwartenden negativen Ergebnisverlaufes: *Betriebskosten, Zinsen und AfA würden auch in Zukunft auf Dauer die erzielbaren Mieteinnahmen übersteigen, ein positiver Gesamterfolg sei nicht absehbar*, als Liebhaberei iSd § 1 Abs. 2 Z. 3 LVO.

In ihrem Schreiben vom 9. Februar 2002 führte die Bw. aus: Sie habe nach einem persönlichen Gespräch mit der Veranlagungsabteilung im Sommer 2001 unterlassen, eine genauere Prognose abzugeben. Die Wohnung habe sie zwecks Vermietung mit einem daraus entstehenden finanziellen Ertrag gekauft. Sie wolle sich damit eine zusätzliche Pension schaffen. Da sich die Wohnung günstig angeboten habe, sei die Finanzierung über Kredit erfolgt; mit der Bank sei vereinbart worden, ihre zukünftige Abfertigung bei Pensionsantritt zur Abdeckung des größten Teiles des Kredites zu verwenden. Bei unveränderten pensionsrechtlichen Bedingungen könnte sie Ende 2009 in Pension gehen und werde dann eine Abfertigung im Ausmaß von 12 Monatsbezügen erhalten; sie sei 33 Jahre durchgehend in einem Unternehmen beschäftigt. Im Dezember 2003 werde eine Lebensversicherung iHv ca. S 200.000,00 fällig, welche zugunsten des Kreditgebers verpfändet worden sei. Die Auszahlungssumme

werde gemäß den Bedingungen des Kreditvertrages zur Teilabdeckung des Kredites verwendet.

Zur Kreditlaufzeit führte die Bw. aus: Im Fremdwährungskredit sei die regelmäßige Zinsenabrechnung und –bezahlung mit gleichzeitiger Ansparung eines Wertpapierfonds gekoppelt worden, bei dem die regelmäßigen Einzahlungen im Hinblick auf die Abdeckung der gesamten zu Laufzeitende noch offenen Kreditsumme bemessen seien. Zu dem von der Bank berechneten Beispiel müsste bei der gegebenen Kreditsumme und einer Laufzeit von 25 Jahren monatlich ein Betrag von S 2.500,00 in den WP-Fonds eingezahlt werden; wegen der vereinbarten Teilrückzahlung 2003 von S 200.000,00 verringere sich aber die Jahreseinzahlung in den Fonds auf S 21.000,00.

Bei der Höhe der Zinsen sei die rasche Umstellung von CHF auf YEN (dies wegen der nicht vorhergesehenen Zinsen- und Kursanstiege beim Franken) zu berücksichtigen. Nach einem Halbjahr hoher Frankenkosten sei die Zinsenbelastung im Yen laut Darstellung deutlich niedriger, wenn auch schwankend, gewesen. Die weitere Zinsenentwicklung sei nicht vorauszusehen.

Die Wertsicherungsklausel im Mietvertrag werde bald greifen und höhere Einnahmen bewirken. Wie dem Kassabuch für 2001 entnommen werden könne, überstiegen die Einnahmen den Aufwand (*Anm.: ohne AfA*) schon um S 7.034,60. Erhöhte Ausgaben für zusätzliche kleinere Erstanschaffungen seien nur in der Startphase angefallen, die Vermietung habe erst im Februar 2000 begonnen. Natürlich könnten sich in einigen Punkten der Prognoserechnung Verschiebungen ergeben, wenn das Mietverhältnis beendet werde und Adaptierungsarbeiten sowie nicht vorhersehbare Hausbetriebskosten anfallen sollten.

Die Bw. erhab mit nahezu wortgleichem Schriftsatz vom 11. Februar 2002 diese Ausführungen zum Inhalt ihres Vorlageantrages. Das Finanzamt legte daraufhin die Berufung der Rechtsmittelbehörde vor. Am 1. Jänner 2003 wurde der Unabhängige Finanzsenat für die Erledigung des Rechtsmittels zuständig.

In weiterer Folge wurde die Bw. mit Vorhalt der Abgabenbehörde zweiter Instanz aufgefordert, 1. die zum Zeitpunkt des Pensionsantrittes fällig werdenden Abfertigungsansprüche betragsmäßig bekannt zu geben. Der UFS gehe davon aus, dass mit dem Abfertigungsbetrag nur ein Teil des dann aushaftenden Kredites abgedeckt werden könne. Bei Ausbleiben nachvollziehbarer Angaben sei davon auszugehen, dass 2010 oder

später etwa ATS 700.000,00 zur Kredittilgung verwendet werden könnten und somit eine Restschuld von ATS 500.000,00 zur laufenden Rückzahlung verbleibe;

2. in eine sachgerechte Prognose bestimmte Aufwandspositionen zusätzlich aufzunehmen: Mietausfallswagnis (bei aufrechtem Bestandvertrag) und Leerstehungsrisiko; über die Inflationsrate hinaus erhöhte Betriebskosten wegen zu erwartender Hausinvestitionen, welche durch die Instandhaltungsreserve nicht gedeckt sein würden; ein Erhaltungsaufwand in der Wohnung, wie er insbesondere vor Neuvermietung anfalle (Beispiele genannt), sowie das Zinsen- und Wechselkursrisiko beim Yen;

3. sich zur beiliegenden Ertragsvorschau zu äußern, welche zeige dass für das 21. Jahr ab Investitionsbeginn selbst ohne Berücksichtigung der unter 2. angeführten Aufwandspositionen noch kein Totalüberschuss der (Miet-)Einnahmen über die Werbungskosten zu erwarten sei.

Die Bw. beantwortete den Vorhalt mit Schreiben vom 25.Mai 2003. Der in der Beilage übermittelten eigenen Vorausschau füge sie folgende Erklärung hinzu:

Die Aufstellung habe sie nach dem Muster der vorgehaltenen Tabelle vorgenommen.

- Spalte "Einnahmen": Der derzeitige Mietvertrag sei mit einer Indexklausel versehen, daher könne sie bei Indexsteigerung von mehr als 5% die Miete erhöhen, 2002 habe sie dem Mieter bereits erhöhte Miete vorgeschrieben. Unter der Annahme, dass der Index ungefähr in 3 Jahren eine Erhöhung um ca. 5% erfahre, habe sie die Einnahmen vorsichtigerweise immer im 4.Jahr um 5% erhöht.
- Spalte "Zinsen": 2002 habe sie Euro 1.530,18 für Zinsen an die Bank Austria bezahlt. Für 2003 habe sie aufgerundet. Unter der Annahme, dass sie Ende 2003 ca. € 14.000,00 aus ihrer Lebensversicherung einzahlen werde, würden sich ab 2004 die Zinsen auf ca. € 1.500,00 reduzieren. Im Februar 2003 sei sie von Yen auf Schweizer Franken umgestiegen, damals sei der Zinssatz 1,85% gewesen und (sodann) gefallen. Den Zinsenbetrag habe sie unter der Annahme von einem Zinssatz 1,8% gerechnet. Prozentuelle Kurschwankungen bewegten sich beim Franken maximal im einstelligen Bereich. Aufgrund der aktuellen Pensionsreformdiskussion nehme sie an, dass ihr voraussichtlicher Pensionsantritt erst nach dem 60.Geburtstag sein werde, d.h. Ende 2013. Ein Lohnzettel für 2002 liege bei. In der Vorschau habe sie den Kredit um € 50.000,00 reduziert. Falls sich bis zum Pensionsantritt 2013 keine höhere Versteuerung der Abfertigungsansprüche ergeben werde, sei wahrscheinlich sogar eine höhere Rückzahlung möglich.

- Spalten "AfA Wohnung" und "AfA Küche": Hier habe sie den "Vorschlag" (den Ansatz in der vorgehaltenen Vorausschau) übernommen.
- Spalte "Betriebskosten": Nur im Jahr 2000 – vor der Vermietung - seien einige kleinere Anschaffungen als Aufwand dazugekommen (z.B. Kasten im Schrankraum, Vorhangstangen, Lampen, Spiegel und Aufhängevorrichtungen im Badezimmer, Gartengeräte und – gestaltung).  
2002 habe die Hausbetriebskostenabrechnung inklusive Heizung und Warmwasser € 1.480,31 betragen. Somit habe sie für die nächsten Jahre bis 2008 € 1.500,00 angenommen. Eventuelle zusätzliche Mehrbelastungen durch höhere Heizkosten oder größeren Warmwasserverbrauch werde sie dem Mieter in Rechnung stellen. Ab 2009 habe sie die Betriebskosten auf € 1.600,00 und ab dem Jahr 2019 auf € 1.700,00 erhöht und somit die Beträge höher angeführt als vom UFS vorgegeben.
- Spalte "sonstiger Aufwand": Bis 2002 habe sie die Spalte freigelassen, da kein sonstiger Aufwand vorliege. Ab 2003 habe sie sich an der Vorgabe orientiert, den Betrag aufgerundet und pro Jahr € 300,00 eingetragen. Sie nehme an, dass diese Spalte alle Eventualitäten abdecke. Von 2003 bis 2021 ergebe dies eine Gesamtsumme von €5.700,00 (ca. ATS 78.000,00), das wäre z.B. fast ein ganzes Jahr Mietausfall oder eventuell bei Neuvermietung das Ausmalen der Wände und anfallende Ausbesserungsarbeiten oder kleinere Zinsschwankungen. Größere Zinsschwankungen müssten durch zusätzliche kleinere Kredittilgungen ausgeglichen werden, d.h. sofort greifende monatliche Tilgungsraten anstatt die von der Bank Austria gewünschte Ansparform.

Wie sie Herrn Mag. Zach vom Finanzamt schon mitgeteilt habe, wolle sie die Erträge dieser Wohnung als zweite Pension nützen und sei daher äußerst interessiert, spätestens zu ihrem Pensionsantritt positive Ergebnisse zu erzielen. Wie dem Kreditvertrag entnommen werden könne, habe sie eine so lange Kreditlaufzeit nur gewählt, um eine kleinere monatliche Fixbelastung zu haben. Ihr Ziel sei es aber, so schnell wie möglich belastungsfrei Erträge zu erhalten. In ihrer Prognoserechnung ergebe sich bereits nach 22 Jahren (Wohnung erst im November 1999 angeschafft) ein Überschuss von € 1.773,29.

Ergänzend wolle sie vorsorglich klarstellen, dass ihr Sohn bereits eine eigene Wohnung habe, und dass daher die allfällige Annahme, das streitgegenständliche Objekt werde dem Sohn zu einem späteren Zeitpunkt für dessen eigene Wohnzwecke zur Verfügung stehen, nicht zutreffe.

Da im angefochtenen Bescheid die beantragten Sonderausgaben "Kirchenbeitrag" nicht angeführt worden seien, ersuche sie um deren Berücksichtigung.

Für den Fall, dass in ihren obigen Ausführungen unklare Positionen aufschienen und diese zu ihren Ungunsten behandelt werden müssten, beantrage sie gem. § 284 Abs.1 BAO die Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung.

Mit weiterem Vorhalt vom 4. Juli 2003 wurde die Bw. u.a. aufgefordert, das Kassabuch für 2002 sowie die Betriebskostenabrechnungen für 2001 und 2002 vorzulegen. Es wurde zu bedenken gegeben,

- dass laut Kassabuch für 2001 insgesamt ATS 23.628,92 an BK und ATS 28.256,36 an Bankspesen angefallen seien, das Jahresergebnis 2001 daher abweichend von der Berechnung der Bw. (-12.551,32) -21.408,55 betrage;
- dass für Wohnungsinstandhaltung, Mietausfallswagnis und Leerstehungsrisiko insgesamt ein *nicht valorisierter* Betrag von nur € 300,00 jährlich prognostiziert worden sei. Diese Aufwandspositionen wären gesondert zu veranschlagen, wobei der von der Bw. gewählte Ansatz selbst unter der Annahme gleich bleibender Preise als Vorsorge für künftige Professionenstleistungen weitaus zu niedrig erscheine: Denn für das komplette Ausmalen und Türenstreichen, für die Erneuerung/Reparatur der Fußböden, für elektrische bzw. Wasser-Installationsarbeiten oder für Fliesenlegerarbeiten würden schon aus heutiger Sicht betrachtet nicht insgesamt, sondern *jeweils einzeln* Kosten in Höhe des halben veranschlagten Gesamtbetrages anfallen; dafür sei innerhalb des Prognosezeitraumes vorzusorgen. Dass bei der beabsichtigten Vermietung auf Dauer mit einem derartigen Instandhaltungsaufwand zu rechnen sei, stehe für den UFS außer Zweifel. Für Mietausfallswagnis und Leerstehungsrisiko würden zusätzlich jeweils 1% der Jahresbruttomieteinnahmen angesetzt.

Mit Schreiben vom 6. August 2003 antwortete die Bw. darauf wie folgt:

Sie halte ihre Berufung mit dem Antrag auf Anerkennung ihrer Vermietungstätigkeit als steuerliche Einkunftsquelle aufrecht und übersende die gewünschten Unterlagen: Kassabücher bzw. Umsatzsteuerbescheide für 2001 und 2002 (Jahresergebnisse -12.551,32 S bzw. -503,26€). In einer neu erstellten Vorschau habe sie

- die Spalte BK in "Hausbetriebskosten" und sonstiger "Aufwand/Reserve" aufgeteilt;
- für das Jahr 2020 nur den Jänner angeführt;
- und die Reserve für 17 Jahre mit je €300,00, d.s. insgesamt € 5.100,00, wie folgt kalkuliert:

Fußboden/50m<sup>2</sup> in Melan à € 11,50 verlegt durch den Sohn - € 575,00  
Malen komplett € 720,00  
Tür neu € 200,00  
Fliesen neu, € 15,00/m<sup>2</sup> € 720,00  
somit gesamt € **2.215,00**,  
sodass mit einer wie oben veranschlagten Reserve die Wohnung in 17 Jahren zweimal komplett renoviert werden könnte.

Trotz Pensionsreform könne sie voraussichtlich schon mit 56<sup>1/2</sup> Jahren in Pension gehen. Daher habe sie ihre Aufstellung mit einer Rückzahlung von mindestens € 50.000,00 in 2010 korrigiert. Das ergebe bereits ab 2010 einen Gewinn iHv über € 1.000,00 pro Jahr. Über 20 Jahre liege ein positives Gesamtergebnis von mindestens € 1.589,00 vor.

Aufgefordert, zu diesem Vorbringen und zur neuen Prognose Stellung zu nehmen, gab das Finanzamt als Amtspartei eine Gegenäußerung ab. Die letzte Prognose sei wie folgt zu korrigieren: **1)** Auf Seite 3 des Jahres 1999 habe die Bw. Kreditspesen iHv S 63.480,- als Werbungskosten geltend gemacht, die das Veranlagungsreferat nicht berücksichtigt habe und die auf die 25-jährige Laufzeit des Kredites zu verteilen seien. Pro Jahr resultierten daher S 2.539,20 an zusätzlichen Werbungskosten, nach 20 Jahren ergäben sich S 50.784 (= € 3.690,62) mehr an Werbungskosten. **2)** Weiters sei im Jahr 2009 nur die halbe Küchen-AfA berücksichtigt worden, jedoch die Ganzjahres-Afa von € 528,33 und somit um € 274,16 mehr an Werbungskosten abzuziehen. **3)** Schließlich erkläre sich die 2001 aufgetretene Differenz von € 643,71 (= S 8.857,68) zu dem in der jüngsten Gesamtschau angesetzten Verlust von S 12.551,32 (ursprünglich seien -S 21.409,- angesetzt worden) dadurch, dass die Bw. in der "berichtigten Einnahmen/Ausgabenrechnung für 2001" etliche zuerst noch im Kassabuch enthaltene Werbungskosten ("vgl. Seite 45 im Steuerakt des Jahres 2000") in der berichtigten Version nicht mehr geltend gemacht habe. Dazu gehörten Aufwendungen für Versicherung, Büromaterial, Gartenmaterial, GWG, Werkzeug, Fachliteratur und (*Kredit-*) Prolongationsgebühren. Der Wegfall dieser Werbungskosten sei nicht erklärlich.

Da aus der Korrektur dieser drei Positionen gegenüber der Letztprognose zusätzliche Werbungskosten von € 4.608,52 resultierten und sich somit nach Ablauf des Beobachtungszeitraumes ein Gesamtüberschuss der Werbungskosten über die Einnahmen von -€ 3.018,74 ergebe, halte das Finanzamt an seiner Beurteilung hinsichtlich Vermietung der Wohnung in 1170 Wien als Liebhaberei gemäß § 1 Abs. 2 Z. 3 LiebhabereiVO fest und beantrage weiterhin, die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Auf diese Gegenäußerung der Amtspartei replizierte die Bw. mit Eingabe vom 26. Oktober 2003. Die Korrektur **1)** könne sie nicht erklären, da im Einkommensteuerbescheid für 1999 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von -S 18.784,- berücksichtigt worden und in diesem Jahr noch keine Kreditspesen angefallen seien; der Kredit habe erst am 5.12.1999 begonnen. Die Korrektur **2)** resultiere aus der Übernahme des vom UFS vorgehaltenen Ansatzes für Küchen-AfA 2009. *Anm.: die Bw. erhob dagegen keinen Einwand.* Zur Korrektur **3)** führte die Bw. aus, dass sie im Brief vom 9. Februar 2002 an das Finanzamt einen Überblick über die voraussichtlichen Ausgaben 2001 zur Verfügung gestellt habe. Sie habe jedoch ihrer Steuererklärung für 2001 das zuletzt auch dem UFS übermittelte berichtigte Kassabuch beilgelegt. Die USt-Erklärung für 2001 habe sie in der richtigen Form über die im Kassabuch angeführten Einnahmen und Ausgaben abgegeben. Wie könne also das Finanzamt ihre Vorschau korrigieren, wenn sie laut Einkommensteuererklärung für 2001 nur einen Verlust von -S 12.551,32 beantragt habe?

Im Jänner 2020 werde sich somit ein positives Gesamtergebnis über den Prognosezeitraum von mindestens € 1.335,61 ergeben.

Da 2003 nun bald zu Ende gehe, könne sie mitteilen, dass im laufenden Jahr nur Zinsen von € 1.700,00 und kein sonstiger Aufwand zu verbuchen sein werde.

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

Wie das Finanzamt in der Begründung seiner Berufungsvorentscheidung zutreffend ausgeführt hat, zählt eine Verlust bringende Bewirtschaftung von Eigentumswohnungen (*hier: außerhalb eines Risikopools*) zu den typischen Liebhabereibetätigungen gemäß § 1 Abs.2 Z.3 der Liebhabereiverordnung (idF BGBI.II 1997/358). Die Annahme von Liebhaberei kann gemäß § 2 Abs.4 (nur) ausgeschlossen werden, wenn in einem "absehbaren" Zeitraum von 20 Jahren ab Beginn der entgeltlichen Überlassung (stichtagsbezogen), höchstens von 23 Jahren ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen, ein Gesamtüberschuss entsteht.

Die Bw. bekämpft nicht diese Einordnung ihrer Tätigkeit, bestreitet jedoch das Entstehen eines Gesamtverlustes im maßgeblich erachteten Zeitraum von 20 Jahren zuzüglich Vorberichtszeitraum von November/1999 bis Vermietungsbeginn 1. Februar 2000. Sie werde einerseits den aufgenommenen Kredit durch Verwendung einer im Dezember 2003 fällig werdenden Lebensversicherung (S 200.000,00) und ihrer mit voraussichtlichem Pensionsantritt 2009 realisierten Abfertigungsansprüche abdecken und habe zudem einen kostengünstigen Fremdwährungskredit gewählt. Andererseits erwarte sie eine, im Kassabuch für 2001 schon

dokumentierte, weitere Steigerung ihrer Mieteinnahmen dank der im Mietvertrag vereinbarten Wertsicherungsklausel.

Der UFS durfte von den aktenkundigen und prognoserelevanten Ansätzen stetiger Einnahmen und der in den Kassabüchern bzw. in den Bankbelegen für 1999 (Spesen iHv ATS 63.480,00 wurden von der Darlehensvaluta abgezogen!) erfassten Werbungskosten ausgehen. Die von der Amtspartei aufgezeigten Fehler haften der letzten Prognoserechnung der Bw. tatsächlich an: **1)** Die vor Zuteilung des Abstattungskredites berechneten Spesen verminderten die verfügbare Kreditsumme und sind prognosekorrigierend zu berücksichtigen. **2)** Der auf einem Rechenfehler im Vorhalt des UFS vom 23. April 2003 beruhende Afa-Ansatz 2009 für die Kücheneinrichtung mit dem halben Jahresbetrag war einvernehmlich auf einen Ganzjahresbetrag zu korrigieren. **3)** Die Verlustdifferenz von S 8.857,23 im Jahr 2001 war auf die Nichtberücksichtigung von zweimal S 600,00 an Prolongationsspesen sowie auf die Weglassung diverser Aufwendungen von insgesamt S 7.657,23 laut Kassabuch 2001 (siehe dazu Blatt 45/2000 im Steuerakt) zurück zu führen. Daraus ergibt sich für den UFS folgendes Gesamtbild (Korrekturen in Fettdruck):

Erläuterung Zinsen: Kreditrückz. nach 2003 (S 200.000,00) und mit Pensionsantritt 2010 (S 700.000,00), Restschuld 500.000,00

Die belegten Kreditspesen (KredSpes) 1999, soweit sie rechnerisch auf die Monate 11-12/99 und 01/2020 zu verteilen sind, wurden vernachlässigt

Jahr	Einnahmen	Zinsen	Afa	BK	sonstiger Aufwand	
1999	0	(KredSpes 63.480,00 verteilt auf 25 Jahre)	Whg 1/2 10.580,55		It. Kassabuch 8.417,94	1
2000	54.010,00	Zi. 45.572,00	Whg 1/1 21.161,15 Kü 1/1 7.270,00	29.115,97	39.814,43	
2001	58.908,00	28.256,36 ProlongSpes.: <b>1.200,00</b>	28.431,15	15.971,81	<b>7.657,23</b>	
ATS	112.918,00	(ohne KredSpes) <b>73.828,36</b>	67.442,85	45.087,78	<b>55.889,60</b>	
= in €	<b>8.206,07</b>	<b>5.365,32</b>	<b>4.901,26</b>	<b>3.276,66</b>	<b>4.061,66</b>	
2002	4.573,40	1.530,18	2.066,17	1.480,31	0	
2003	4.573,40	<b>1.700,00</b>	2.066,17	1.500,00	It. Schr. v. 26.10.03: 0	
2004	4.573,40	1.500,00	2.066,17	1.500,00	300,00	
2005	4.801,00	1.500,00	2.066,17	1.500,00	300,00	

2006	4.801,00	1.500,00	2.066,17	1.500,00	300,00
2007	4.801,00	1.500,00	2.066,17	1.500,00	300,00
2008	5.041,00	1.500,00	2.066,17	1.500,00	300,00
2009	5.041,00	1.500,00	<b>2.066,17</b>	1.500,00	300,00
2010	5.041,00	600,00	1.537,84	1.600,00	300,00
2011	5.293,00	600,00	1.537,84	1.600,00	300,00
2012	5.293,00	600,00	1.537,84	1.600,00	300,00
2013	5.293,00	600,00	1.537,84	1.600,00	300,00
2014	5.557,00	600,00	1.537,84	1.600,00	300,00
2015	5.557,00	600,00	1.537,84	1.600,00	300,00
2016	5.557,00	600,00	1.537,84	1.600,00	300,00
1017	5.834,00	600,00	1.537,84	1.600,00	300,00
2018	5.834,00	600,00	1.537,84	1.600,00	300,00
2019	5.834,00	600,00 (+ 3.690,62 = 4.290,62)	1.537,84	1.700,00	300,00
1/2020	510,00	50,00	1/12 128,15	141,00	0
total	102.014,27	korr. Progn: 23.645,50 + 20/25 KrSp <b>3.690,62</b> total <b>27.336,12</b>	progn.: 36.663,01 + Korr.Kü: <b>274,16</b> total <b>36.937,17</b>	31.497,97	progn.: 8.605,18 + Korr. 2001: <b>556,47</b> total: <b>9.161,65</b>

Diese im Wesentlichen auf Ansätzen, Angaben und Unterlagen der Bw. beruhende Erfolgsabschätzung musste bereits zu einer negativen Beurteilung der Ertragfähigkeit der Betätigung iSd Liebhäbervorordnung führen.

Nicht übersehen werden darf, dass weitere prognoserelevante Aufwandspositionen, wie:

- die Geldwertentwicklung;
- das Mietausfallswagnis;
- mögliche Betriebskostensteigerungen (Hausverwaltung)
- bei Neuvermietung jedenfalls, bei lang andauernder Erstvermietung sehr wahrscheinlich erforderliche Zusatzinvestitionen in Küche, Fußböden, Wände, Türen, Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen, und zwar **zu jährlich steigenden Liefer- und Leistungspreisen**;
- die künftige Höhe der Kreditzinsen, z.B. bei späterer als geplanter Teilrückzahlung aus Mitteln der Abfertigung infolge Pensionsantrittes zu einem noch ungewissen Zeitpunkt;

- das Fremdwährungsrisiko,

darin noch nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt sind. Es wären daher die in der vorstehenden Berechnung enthaltenen Aufwandspositionen sogar noch zu erhöhen bzw. um fehlende Positionen, wie das Mietausfallswagnis, das Leerstehungsrisiko und Professionistenleistungen für Installationsarbeiten und Küchenneueinrichtung – die Bw. wollte diese auf fünf Jahre abschreiben, rechnet also mit deren Totalabnutzung im Laufe des Prognosezeitraumes – zu erweitern. Der Eintritt eines Gesamtüberschusses der Einnahmen über die Werbungskosten würde sich noch weiter in die Zukunft verschieben. Die von der Bw. vorgelegte Prognose erweist sich somit in wesentlichen Punkten als mangelhaft und ungeeignet, die Ertragfähigkeit der Betätigung im Sinne der Liebhabereiverordnung zu untermauern.

Somit ist der Versuch der Bw., die vom Verordnungsgeber normierte Annahme von Liebhaberei bei derartigen Betätigungen prognostisch zu widerlegen, gescheitert.

Die bisher unberücksichtigt gebliebenen Sonderausgaben aus dem Titel des Kirchenbeitrages waren vom Gesamtbetrag der Einkünfte abzuziehen; insoweit wurde dem Berufungsantrag stattgegeben. Darüber hinaus waren **zu Gunsten der Bw.** ihre belegmäßig nachgewiesenen, bisher nur mit dem Pauschbetrag gemäß § 18 Abs. 2 EStG berücksichtigten, Sonderausgaben aus dem Titel Personenversicherungen bzw. Wohnraumsanierung entsprechend den Bestimmungen des § 18 Abs. 1 Z. 2 und Z. 3 lit. d iZm Abs. 3 Z. 2 EStG 1988 (idF BGBl. 1996/201 ab 1996) neu zu berechnen.

Der Berufung war daher insgesamt teilweise Folge zu geben und der angefochtene Bescheid abzuändern. Eine mündliche Verhandlung unterblieb, da die Bw. diese nicht rechtzeitig beantragt hatte (§ 284 Abs. 1 BAO) und eine amtsweigig anberaumte mündliche Verhandlung keine weitere Klärung des maßgeblichen Sachverhaltes versprach, weshalb sie vom Referenten nicht für erforderlich gehalten wurde (§ 284 Abs. 2 BAO).

Wien, 10. November 2003