



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAAT

---

Außenstelle Graz  
Senat 1

GZ. RV/0166-G/03

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw. gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Stadt betreffend einheitliche und gesonderte Feststellung von Einkünften für das Jahr 2001 entschieden:

Eine einheitliche und gesonderte Feststellung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung findet nicht statt.

### Hinweis

Diese Berufungsentscheidung wirkt gegenüber allen an der Feststellung Beteiligten (§§ 191 Abs. 3 lit. b BAO). Mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung an eine nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person gilt die Zustellung an alle am Gegenstand der Feststellung Beteiligten als vollzogen (§ 101 Abs. 3 BAO).

### 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**

Nach einer Prüfung vertrat das Finanzamt die Auffassung, dass ua. die Vermietung des Objekts: G 167 in G keine Einkunftsquelle in einkommensteuerlichem Sinn sondern Liebhaberei darstellt (vgl. Betriebsprüfungsbericht zur StNr. X vom 9. Mai 2001, Tz 15ff; Betriebsprüfungsbericht zur StNr. Y vom 28. März 2001, Tz 14f).

Dem entsprechend ließ das Finanzamt auch im hier angefochtenen Bescheid die erklärten Vermietungseinkünfte außer Ansatz – allerdings mit Ausnahme der aus der sogenannten Hausantennenstandortvermietung (betreffend einen am Hausdach montierten Handymasten) erzielten Einnahmen.

Gegen diese Vorgangsweise des Finanzamtes – Ansatz der Einnahmen aus der Hausantennenstandortvermietung als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung einerseits, Einstufung der übrigen Vermietungstätigkeit betreffend das Objekt: G 167 als Liebhaberei andererseits – brachten die Bw. in der Berufung vom 27. November 2002 bzw. im Vorlageantrag vom 8. März 2003 im Wesentlichen Folgendes vor:

Bei der gesamten das Objekt: G 167 betreffenden Vermietungstätigkeit handle es sich um eine wirtschaftliche Einheit, und die demnach gebotene einheitliche Betrachtungsweise sei auch in einkunftsmaßiger Hinsicht zu beachten. Im vorliegenden Fall gehe es nämlich um eine sogenannte Hausantennenanlage, nicht um einen der herkömmlichen frei stehenden Handymasten. Solche Hausantennenanlagen könnten aber für sich alleine gar nicht bestehen, vielmehr würden die Infrastruktur und insbesondere auch die Versorgungseinrichtungen des Gebäudes mitbenutzt werden. Eine Hausantennenanlage wie im vorliegenden Fall sei also immer auch an den Bestand eines "in Betrieb befindlichen" Gebäudes gebunden. Außerdem könnte der in diesem Zusammenhang benötigte Dachboden auch nicht mehr für weitere, andere (Abstell-)Zwecke genutzt werden.

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

Gemäß § 188 Abs. 1 lit. d BAO werden die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unbeweglichen Vermögens einheitlich und gesondert festgestellt, wenn an den Einkünften mehrere Personen beteiligt sind.

Im vorliegenden Fall wurde zwischen den Parteien im Zuge eines Erörterungsgesprächs gemäß § 279 Abs. 3 BAO am 11. März 2004 – ausgehend von einer Prognoserechnung – Einigung darüber erzielt, dass die Vermietungstätigkeit betreffend das Objekt: G 167 insgesamt gesehen keine Einkunftsquelle in einkommensteuerlichem Sinn darstellt (vgl. Niederschrift über den Verlauf des Erörterungsgesprächs vom 11. März 2004, StNr. X).

- Zu diesem Liebhabereiergebnis kommt man übrigens sogar unabhängig davon, ob die Einnahmen aus der Hausantennenstandortvermietung in der Prognoserechnung berücksichtigt werden oder nicht.

Was nun allerdings die Frage anlangt, ob es sich bei der Hausantennenstandortvermietung um eine von der übrigen Gebäudevermietung betreffend das Objekt: G 167 getrennt zu betrachtende Beurteilungseinheit oder bloß um einen Teil der Gesamtbeurteilungseinheit: G 167 handelt, so hat sich der unabhängige Finanzsenat damit bereits in der Berufungsentscheidung vom 24. März 2004, GZ. RV/0165-G/03, betreffend das Objekt: G 165 eingehend auseinandergesetzt. Zusammenfassend gesagt, hat der unabhängige Finanzsenat dort die Auffassung vertreten, dass entsprechend der Verkehrsauffassung das gesamte Mietobjekt als (einheitliche) Beurteilungseinheit zu betrachten ist. - Im Übrigen wird, um Wiederholungen zu vermeiden, auf die in den dortigen Entscheidungsgründen angestellten näheren Erwägungen verwiesen.

Mangels einkommensteuerlich relevanter Einkünfte sind die Voraussetzungen für eine einheitliche und gesonderte Feststellung im vorliegenden Fall also nicht erfüllt.

Somit war wie im Spruch ersichtlich zu entscheiden.

Graz, 25. März 2004