



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vom 13. Juli 2005 gegen die Bescheide des FA vom 5. Juli 2005 betreffend Umsatzsteuer und Einkommensteuer für die Jahre 1998 bis 2004 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

Entscheidungsgründe

a) Erklärungen - Bescheide

Berufungsgegenständlich ist Liebhaberei im Zusammenhang einer sogenannten "Vorsorge-wohnung". Der in Niederösterreich ansässige Berufungswerber (Bw.) bezieht als Pensionist Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit. Ab 1998 erklärte der Bw. zusätzliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung betreffend eine 31,6 m² große Eigentumswohnung mit Balkon und Kellerabteil in 1170 Wien, X. Einnahmen wurden erstmals im Jahr 2001 erklärt. In den Jahren 1998 bis 2004 fielen durchwegs Verluste an, für 2005 erklärte der Bw. einen Einnahmenüberschuss von € 530,64. Im Zeitraum 1998 bis 2005 fiel insgesamt ein Werbungskostenüberschuss von € 19.536,27 an (siehe Aufstellung **Beilage 1**).

Das zuständige Finanzamt (FA) veranlagte die Bescheide Umsatzsteuer und Einkommensteuer für die Jahre 1998 bis 2001 zunächst erklärungsgemäß, jedoch vorläufig gemäß § 200 Abs. 1 BAO.

Nach einer ersten Prognoserechnung laut einem Schreiben vom 16. Februar 2001 ohne Darlehenszinsen (Dauerbelege Seite 16 und 12f) legte der Bw. eine zweite Prognoserechnung vor

(Akt 2004 Seite 1ff, **Beilage 2**), die erstmals **nach 19 Jahren** (1998 bis 2016) ein positives Gesamtergebnis ausweist.

Während einer Außenprüfung wurde dem Bw. im Wesentlichen die Adaptierung der Prognoserechnung wie im späteren Bericht (siehe unten) mit der Bitte um Stellungnahme zur Kenntnis gebracht.

Mit Schreiben vom 21. Juni 2005 (Arbeitsbogen Seite 47f) führte der Bw. dazu aus: 1. Finanzielle Situation Ende 2004:

	€
ASVG-Pension Bw.	1.475,00
ASVG-Pension Ehefrau	512,00
fixes Familieneinkommen pro Monat	1.987,00
Mietertrag pro Monat	305,00

Der Mietertrag sei 15,3% des fixen Familieneinkommens, womit längerfristig ein nicht unwesentlicher Betrag zur Sicherung eines bescheidenen Lebensstandards in der Pension erzielt werde, was ja der vom Gesetzgeber beabsichtigte Hintergedanke bei der Idee der Vorsorgewohnung gewesen sei und hoffentlich noch sei. Beim Bw. diene die auf Grund wirtschaftlicher Schwierigkeiten jederzeit kündbare Firmenpension von "€ 1.375,00" monatlich ua. zur Finanzierung der nicht unbeträchtlichen Einkommensteuervorauszahlungen. 2. In der revidierten Prognoserechnung seien sehrwohl Betriebskosten enthalten. Reisekosten für Fahrten nach Wien seien in den ersten Jahren hauptsächlich für die Durchführung von zusätzlichen Investitionen, erforderlichen Reparaturen und Inkassobesuchen angefallen, seien aber derzeit nur in begrenztem Umfang erforderlich. Da die Wohnung durch die Mieterin nur sporadisch benutzt werde, sei diese auch nach 4 Jahren noch in neuwertigem Zustand. Somit sei ab 2005 mit einem positivem steuerlichen Ergebnis und ab "2018", also nach nicht ganz 20 Jahren mit einem kumulierten positiven steuerlichen Ergebnis zu rechnen, womit die Vorsorgewohnung des Bw. innerhalb des überschaubaren Zeitraumes von 25 Jahren ("laut eines Verordnungsentwurfes") liege und damit eine Betätigung mit Liebhabereivermutung eindeutig widerlegt werde.

Der Prüfer traf im Bericht vom 27. Juni 2005 über das Ergebnis einer Außenprüfung (Dauerbelege Seite 4ff) in Tz 1, Beurteilung der Betätigung, die Feststellung, im Jahr 1998 sei eine fremd finanzierte Eigentumswohnung in Wien erworben und in den folgenden Jahren auch vermietet worden. Es seien Steuererklärungen abgegeben und bis dato nur Werbungskostenüberschüsse erklärt worden. Eine Prognoserechnung, die mit der Erklärung für 2002 abgegeben worden sei, sollte die Gewinnerzielungsabsicht dokumentieren. Auf Grund dieser Vorscheurechnung sollte ab dem Jahr "2015" ein Gesamtgewinn erzielt werden. Es seien in dieser Berechnung jedoch keinerlei sonstige Aufwendungen (zB Reisekosten) berücksichtigt worden, die aber in den vergangenen Jahren regelmäßig angefallen seien. Bereits im folgen-

den Jahr sei von dieser Prognose deutlich abgewichen worden. Gemäß "VwGH 2003/15/0028" müsse eine Prognoserechnung weitgehend mit der Realität übereinstimmen. Mit den Steuererklärungen 2004 sei wieder eine Prognoserechnung vorgelegt worden, bei der wieder nur bis zum Jahr 2004 die tatsächlich angefallenen sonstigen Aufwendungen Berücksichtigung gefunden hätten. Bereits ab dem Jahr 2008 sollten [laut Bw.] keinerlei Kosten in Verbindung mit der Vermietung anfallen, außer den weiterverrechneten Betriebskosten und der Afa. Das entspreche weder den Erfahrungen des täglichen Lebens noch den tatsächlichen Gegebenheiten bei der gegenständlichen Vermietung. In einer Stellungnahme sei eingewendet worden, dass die Wohnung nur sporadisch benützt werde und sich daher noch in neuwertigem Zustand befinde. Trotzdem erscheine es nach Ansicht der Finanzverwaltung gerechtfertigt, Erhaltungsaufwendungen nach einem Zeitraum von 15 Jahren zu prognostizieren. Die Prognoserechnung sei daher dahingehend korrigiert worden, dass sonstige Aufwendungen mit ca. € 1.000,00 angesetzt würden (bisher durchschnittlich € 1.895,00 pro Jahr). Ab dem Jahr 2010, 12 Jahre nach Errichtung, seien auch Erhaltungsarbeiten mit ca. € 500,00 pro Jahr prognostiziert worden.

		Jahr	€
Gesamtgewinn lt. Prognoserechnung		2018	708,00
	je €		
sonstige Aufwendungen	1.000,00	2008-2018	-11.000,00
Erhaltungsaufwand	je € 500,00	2010-2018	-4.500,00
Zwischensumme Gesamtergebnis		2018	-14.792,00
Gewinn ab 2018 bei geänderter Prognoserechnung			491,00 pro Jahr
Gesamtgewinn ab		2048 = weitere 30 Jahre	

Wie bei obiger Berechnung deutlich werde, könne ein Gesamtgewinn erst sehr spät erzielt werden, wenn auch nur ein Teil der Kosten Berücksichtigung finden würden, die bereits bislang immer angefallen seien. Gehe man aber davon aus, dass bei dem älter werdenden Mietobjekt höhere Kosten für die Erhaltung als die kalkulierten € 500,00 anfallen würden, könne von der Erwirtschaftung eines Gesamtgewinnes überhaupt nicht mehr gesprochen werden. Bei der Vermietung einer einzelnen Eigentumswohnung handle es sich gemäß § 1 Abs. 2 LVO II um eine Betätigung mit Liebhabereivermutung. Die Vermietung sei daher als Liebhaberei zu beurteilen. Sie sei somit keine unternehmerische Betätigung. Daher seien die Umsatzsteuerbescheide entsprechend zu berichtigen. Da keine Einkunftsquelle vorliege, würden die Ergebnisse bei der Einkommensteuer außer Ansatz bleiben.

Das FA folgte diesen Feststellungen und erließ am 5. Juli 2005 endgültige Bescheide betreffend Umsatzsteuer und Einkommensteuer 1998 bis 2004, in denen die Betätigung nicht anerkannt wurde.

b) Berufung

Der Bw. erhob die Berufung vom 13. Juli 2005 (Akt 2004 Seite 30f) und brachte vor, in Ergänzung seiner Stellungnahme vom 21. Juni 2005 habe er seine Prognoserechnung nochmals nach bestem Wissen und Gewissen entsprechend überarbeitet und ersuche um Berücksichtigung folgender Punkte, die bei der Korrektur der Prognoserechnung laut Außenprüfung außer Ansatz bleiben sollen: 1. Die Prognose der wertgesicherten Mieteinnahmen seien vom Bw. erst 2010 um 3% äußerst moderat erhöht worden und würden sicherlich noch ein beachtliches Potential zur Erhöhung der Mieteinnahmen bieten. 2. Die weiterverrechneten Betriebskosten seien per 1. Juli 2005 auf die tatsächliche Höhe angehoben worden (gemäß einem Schreiben vom 22. Juni 2005). 3. Die sonstigen Aufwendungen würden sich ab 2005 drastisch reduzieren, da die Frau des Bw. das Inkasso verbunden mit dem Entleeren des Briefkastens und die Kontrolle der Einhaltung der gemäß § 5 des Mietvertrages vorgesehenen Erhaltungs- und Meldepflicht durch den Mieter übernommen habe und prinzipiell nur mit den ÖBB einmal monatlich nach Wien fahre. Dadurch würden die PKW-Fahrten des Bw. nach Wien entfallen. Weiters sei der Festnetzanschluss des Telefons zum ehestmöglichen Zeitpunkt wieder gekündigt worden. 4. Da die Vorsorgewohnung des Bw. komplett und gediegen eingerichtet sei, seien die Investitionen weitestgehend abgeschlossen. Dazu komme, dass die Vorsorgewohnung des Bw. von der Mieterin nur sporadisch und schonend benutzt werde, wodurch moderate Erhaltungsaufwendungen erst ab 2013 zu erwarten seien. 5. Somit ergebe sich bereits 2005 ein positives steuerliches Ergebnis von € 740,00, im Jahr 2019 ein kumuliertes steuerliches Ergebnis von € 1.339,00 und in den Folgejahren von € 1.633,0 pro Jahr. Daher stehe die revidierte Prognoserechnung des Bw., deren Plausibilität durch obige Punkte untermauert und durch die Ergebnisse der zukünftigen Jahre mit Sicherheit bestätigt werde, in krassem Gegensatz zur Prognoserechnung des FAes, mit der das FA vermutlich jede sog. kleine Vermietung zu einer Betätigung mit Liebhabereivermutung umfunktioniere, was sicherlich nicht im Sinne des Gesetzgebers gewesen sei, als er die Idee der Vorsorgewohnung propagiert habe.

Mit der Berufung legte der Bw. eine dritte Prognoserechnung vor (Akt 2004 Seite 32f, **Beilage 3**), die sich von seiner zweiten Prognoserechnung dadurch unterscheidet, dass im Jahr 2005 zusätzlich sonstige Aufwendungen S 4.1300,00 und von 2006 bis 2019 sonstige Aufwendungen von jährlich S 3.000,00 angesetzt wurden. Im Unterschied dazu setzte der Bw. in der zweiten Prognoserechnung zwischen 2005 und 2007 jährlich S 12.000,00 und ab 2008 keinerlei sonstigen Aufwand an. Weiters setzte der Bw. in der dritten Prognoserechnung in den Jahren 2010 bis 2017 jährlich S 13.000,00 als Betriebskosten an, in der zweiten Prognoserechnung wurden dafür 2010 bis 2014 jährlich nur S 3.000,00 und 2015 und 2016 S 1.000,00 angesetzt. Die dritte Prognoserechnung des Bw. weist **nach 22 Jahren** (1998 bis 2019) erstmals ein positives Gesamtergebnis aus (€ 1.339,00).

c) BVE

Mit Berufungsvorentscheidung vom 9. August 2005 (Akt 2004 Seite 41ff) wies das FA die Berufung mit folgender Begründung ab: § 1 Abs. 2 Liebhabereiverordnung II (LVO II) normiere Betätigungen mit der Annahme einer Liebhaberei, darunter sei im Bereich der Vermietung die sogenannte kleine Vermietung zu verstehen. Als kleine Vermietung nach § 1 Abs. 2 Z 3 LVO (Betätigung mit Annahme einer Liebhaberei) sei die Bewirtschaftung (entgeltliche Überlassung) von Eigentumswohnungen zu beurteilen. Die Vermietung der Eigentumswohnung des Bw. in Wien sei als sogenannte kleine Vermietung und somit als Betätigung mit Annahme einer Liebhaberei zu beurteilen. In diesem Fall sei der Nachweis zulässig, dass in einem ansehbaren Zeitraum (20 Jahre bzw. 23 Jahre ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen) ein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erwirtschaftet werde und somit von einer Einkunftsquelle auszugehen sei. Die Beurteilung der objektiven Ertragsfähigkeit sei eine vorausschauende, prognostizierende Bewertung, wobei, diese an Hand einer vom Betätigenden zu erstellenden Prognoserechnung zu erfolgen habe. Ein Zurückbleiben der tatsächlichen Einnahmen hinter den prognostizierten Einnahmen wie auch das Auftreten höherer als der prognostizierten Werbungskosten sei im Rahmen der Entscheidung über die Frage des Vorliegens von Liebhaberei zu beachten. Wie bereits im Bericht über die Außenprüfung vom 27. Juni 2005 in Tz 1 festgehalten, würden im Fall des Bw. die Ausgaben laut Überschussrechnung erheblich von den prognostizierten Aufwendungen abweichen. Unter Zugrundelegung der erklärten Einnahmen und Werbungskosten und Hochrechnung dieser Beträge auf künftige Zeiträume sei der Prüfer zum Ergebnis gekommen, dass in absehbarer Zeit aus der Vermietung des Bw. kein Überschuss zu erzielen sei und deshalb keine Einkunftsquelle vorliege. In der Berufung weise der Bw. im Wesentlichen darauf hin, dass auf Grund diverser künftig zu setzender Maßnahmen wie mögliche Erhöhung der Mieteinnahmen, Weiterverrechnung der tatsächlichen Betriebskosten, drastische Kürzung der sonstigen Aufwendungen ab 2005 und nur moderate Erhaltungsaufwendungen erst ab 2013 sich bereits 2019 ein positives Gesamtergebnis ergeben werde. In der der Berufung angeschlossenen Prognoserechnung würden ab 2005 im Verhältnis zu den in den Erklärungen für die Vorjahre angeführten Beträge drastisch reduzierte sonstige Aufwendungen aufscheinen. Dem sei entgegenzuhalten, dass, wie bereits im Zuge der Außenprüfung festgestellt worden sei, die erklärten Werbungskosten, insbesondere Reisekosten bis 2004, die ursprünglich prognostizierten Aufwendungen wesentlich übersteigen würden. Ein Zurückbleiben der tatsächlichen Einnahmen hinter den prognostizierten Einnahmen wie auch das Auftreten höherer als der prognostizierten Werbungskosten sei im Rahmen der Entscheidung über die Frage des Vorliegens von Liebhaberei zu beachten, zumal es ansonsten keines Beobachtungszeitraumes bedürfte,

innerhalb dessen die Richtigkeit der Prognose zu überprüfen sei (unter Hinweis auf VwGH 30.10.2003, 2003/15/0028). Die der Berufung beigelegte Prognoserechnung sei dahingehend zu berichtigen gewesen, dass verrechenbare Betriebskosten aus den Einnahmen und Werbungskosten auszuscheiden gewesen seien. Ab 2011 sei der jährliche Erhaltungsaufwand mit S 3.500,00 geschätzt worden, da auch bei schonender Benutzung durch den Mieter mit gewissen Reparaturkosten gerechnet werden müsse. Selbst bei einer Reduktion der sonstigen Aufwendungen auf eine Höhe von jährlich S 10.000,00, was etwa einem Drittel des Durchschnitts des Beobachtungszeitraumes entspreche, wäre ein positives Gesamtergebnis innerhalb eines Zeitraumes von 20 Jahren nicht zu erzielen. Die vom Bw. in der Beilage zur Berufung prognostizierten sonstigen Kosten in Höhe von S 3.000,00 jährlich ab 2006 würden in Hinblick auf die bisher in den Erklärungen des Bw. geltend gemachten Werbungskosten unrealistisch erscheinen. Das FA ging von einer eigenen Prognoserechnung aus (Akt 2004 Seite 43f, **Beilage 4**), die noch im 25. Jahr der Betätigung (1998 bis 2022) einen Gesamtwerbungskostenüberschuss von € 2.432,50 ausweist. Zu dieser Prognoserechnung führte das FA aus, der Erhaltungsaufwand ab 2011 werde mit jährlich S 3.500,00 (€ 254,35) geschätzt, da seit Vermietungsbeginn bereits 10 Jahre vergangen seien und mit gewissen Reparaturen auch bei schonendster Behandlung durch den Mieter gerechnet werden müsse. Die sonstigen Aufwendungen würden ab 2005 mit S 10.000,00 (€ 726,72) geschätzt, da jedenfalls Kosten anfallen würden, wie auch in der Berufung angegeben werde. Im Durchschnitt der Jahre 2001 bis 2004 seien jeweils unter diesem Titel S 29.151,00 (€ 2.118,52) an Werbungskosten geltend gemacht worden. Der angesetzte Betrag scheine somit durchaus realistisch. Verrechenbare Betriebskosten seien bei der Prognoserechnung laut FA nicht zu berücksichtigen.

Anmerkung: Die Prognose des FAes ergab für das 25. Jahr der Betätigung (2022) noch immer einen Werbungskostenüberschuss von € 1.951,27. Der Bw. wies im späteren Vorlageantrag zutreffend darauf hin, dass die Prognoserechnung (xls-Datei) des FAes im Jahr 1999 einen Fehler enthält, da dem Erhaltungsaufwand S 3.311,00 (umgerechnet € 240,62) das Minusvorzeichen fehlt. Das FA ging im Jahr 2022 von einem Gesamtwerbungskostenüberschuss von € 1.951,27 aus, rechnerisch ergeben sich € 2.432,50:

	€
Gesamtverlust 2022 laut Prognose FA	-1.951,27
Korrektur 1999 S 3.311,00 fehlendes Minuszeichen	-240,62
S 3.311,00 als Ausgabe	-240,62
rechnerisches Ergebnis gerundet	-2.432,50

d) Vorlageantrag

Im Vorlageantrag vom 18. August 2005 (Akt 2004 Seite 34ff) brachte der Bw. vor, gemäß "VwGH 2003/15/0028" müsse eine Prognoserechnung weitgehend mit der Realität übereinstimmen. Da die Prognoserechnung offensichtlich einen zentralen Raum bei der Beurteilung

der sog. kleinen Vermietung einnehme, soll sie weitgehend realistisch und richtig sein. Daher sei der Vollständigkeit halber erwähnt, dass Ende 2004 eine Differenz von € 2.449,20 zwischen der vom FA (€ 17.622,80) erstellten und der Prognoserechnung des Bw. (€ 20.072,00) bestünde, die darauf zurückzuführen sei, dass in der Prognoserechnung des FAs der Erhaltungsaufwand 1999 mit S 3.311,00 nicht als Aufwand sondern als positiver Betrag und die BK bzw. die Differenz zwischen weiterverrechneten und tatsächlichen BK von S 27.080,00 (€ 1.967,98) nicht als Werbungskosten berücksichtigt worden seien. Die weitere Differenz in den Jahren 2005 bis 2018 ergebe sich aus den unterschiedlichen Ansätzen der sonstigen Aufwendungen von S 140.000,00 laut FA und den vom Bw. geschätzten S 43.130,00 und des Erhaltungsaufwandes von S 28.000,00 laut FA und den vom Bw. genannten S 12.000,00. In seiner Bescheidbegründung vom 8. August 2005 betreffend der mit unbegründeter Abweisung abgetanen Berufung des Bw. schreibe das FA, dass die vom Bw. in der Beilage zur Berufung prognostizierten sonstigen Kosten in der Höhe von S 3.000,00 jährlich ab 2006 in Hinblick auf die bisher in den Erklärungen des Bw. geltend gemachten Werbungskosten unrealistisch seien. Dazu sei nur Folgendes zu sagen: Man solle bitte endlich zur Kenntnis nehmen, dass die Investitionstätigkeit mit 2004 endgültig abgeschlossen sei und somit keine weiteren kostspieligen PKW-Fahrten nach Wien erforderlich seien (unter Hinweis auf die Punkte 3 und 4 der Berufung und eine Umsatzsteuervoranmeldung 1. und 2. Quartal 2005). Weiters sei dem Bw. vom Prüfer vorgeworfen worden, dass in seiner Prognoserechnung ab 2008 keinerlei Kosten in Verbindung mit der Vermietung anfallen würden. Diesem Umstand habe der Bw. Rechnung getragen und ab 2013 S 2.000,00 jährlich als Erhaltungsaufwand angesetzt, wobei der Bw. allerdings noch immer nicht wisse, wofür bei einer 31,6 m² großen, gediegen und komplett eingerichteten Garconniere diese Kosten anfallen sollen, da neben der in den monatlichen Vorschriften der Gebäudeverwaltung enthaltenen Reparaturrücklage auch der Umstand zu berücksichtigen sei, dass der Bw. endlich eine kultivierte Mieterin gefunden habe, die sich langfristig die Vorsorgewohnung des Bw. leisten wolle und dies auch finanziell könne und die außerdem die Wohnung nur sporadisch und schonend nutze (unter Hinweis auf Punkt 4 der Berufung). Die Angaben des Bw. seien sehrwohl realistisch, habe er doch bisher 3 Wohnungen und 1 Haus eingerichtet und somit genügend Erfahrung auf diesem Gebiet. Die Vorsorgewohnung des Bw. würde sich ab 2005 rechnen, was letztendlich 2019 in einem positiven kumulierten Ergebnis von € 1.339,00 gipfle, wodurch nach spätestens 20 Jahren ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen ein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erwirtschaftet werde und somit von einer Einkunftsquelle auszugehen sei.

Im Veranlagungsakt 2005, Seite 22, ist eine **vierte Prognoserechnung** des Bw. abgelegt, die sich von der dritten Prognoserechnung dadurch unterscheidet, dass im Jahr 2005 sonstige Aufwendungen von S 5.786,00 anstatt S 4.130,00 und zusätzliche Ausgaben für Telefonge-

bühren S 1.175,00 angesetzt wurden. Im Jahr 2008 wurde als Afa Ausstattung S 5.105,00 statt S 8.091,00, im Jahr 2009 S 2.002,00 statt S 5.142,00 und in den Jahren 2011 S 1.445,00 und 2012 S 289,00 anstatt je S 2.200,00 angesetzt. Die vierte Prognoserechnung des Bw. enthält einen Schreibfehler, da für das Jahr 2015 der Jahreserfolg fälschlich mit S 28.474,00 anstatt richtig mit S 22.474,00 angegeben wurde.

	2015
4. Prognose laut Bw.:	S
Summe Einnahmen	52.870,00
Summe Ausgaben	-30.396,00
Ergebnis mathematisch richtig	22.474,00

Die vierte Prognoserechnung des Bw. (**Beilage 5**) weist erstmals **nach 21 Jahren** (1998 bis 2018) ein positives Gesamtergebnis aus (mathematisch richtig: € 289,00).

e) Verfahren UFS

Auf Wunsch der steuerlichen Vertretung fand am 1. August 2006 ein Erörterungstermin gemäß § 279 Abs. 3 BAO statt, Die steuerliche Vertreterin gab an, es handle sich um den Ankauf einer Wohnung in Wien im Jahr 1998 mit der erstmaligen Vermietung ab dem Jahr 2001. Die damalige steuerliche Vertretung habe eine Prognoserechnung vorgelegt, die auf Grund unerwarteter Kosten zunächst nicht habe eingehalten werden können. Der Bw sei bestrebt, durch Kostenreduzierung und insbesondere dem Umstand, dass keine weiteren Kosten anfallen werden, eine ertragsreiche Betätigung auszuüben.

Über Befragen durch den Referenten gab der Bw an, es habe bei Beginn der Betätigung hohe Ausgaben auf Grund seiner Fahrten nach Wien gegeben. Diese seien zu Beginn notwendig gewesen, da die Wohnung noch nicht eingerichtet gewesen sei und der Bw. Mieter habe finden müssen. Es habe sich praktisch um "sinnlosen" Aufwand gehandelt, da es sich bei den Interessenten um Studenten gehandelt habe, die über kein Geld verfügten hätten, und es daher zunächst zu keinem Mietabschluss gekommen sei. Der schriftliche Mietvertrag laute auf Frau M. Diese habe die Wohnung im ersten Jahr sporadisch für Besuche in Wien benutzt, ihr Wohnsitz sei nach wie vor in L. Nach einem Jahr sei Frau Mag.K in den Mietvertrag eingetreten und sei seitdem seine Mieterin. Der Bw. verwies auf 4 Vorschreibungen, die zum Akt genommen wurden. Der Bw. habe zum Beginn seiner Tätigkeit monatliche Fahrten nach Wien unternommen, zum Großteil zum Zweck des Mietinkassos, jedoch auch zB 2002 zur Errichtung einer Wohnzimmerwand. Im Jahr 2005 seien dem Bw. die eigenen Fahrten mit dem Auto zu anstrengend geworden und ab diesem Jahr fahre seine Frau ca. einmal monatlich mit der Bahn nach Wien um zu schauen, ob die Wohnung in Ordnung sei und um die Miete abzuholen. Über Befragen des Referenten, dass die Vermietung in Form einer vollständig eingerichteten Wohnung bis zu Handtücher und Essbesteck erfolge, gab der Bw an, dass dafür eben ein besonderes Entgelt verlangt werde. Nach Meinung des Bw. würden Besteck

und Handtuch keine aufwendige Wohnungseinrichtung darstellen, weil diese Gegenstände zu einer Wohnung dazu gehörten.

Der Vertreter des FAes verwies auf die Ausführung im Betriebsprüfungsbericht und der Berufungsvorentscheidung. Der Prüfer habe die Prognoserechnung des Bw überprüft und mit seinen eigenen Zahlen berichtigt.

Der Referent wies darauf hin, dass der Bw ab dem Jahr 2005 eine Änderung der Bewirtschaftungsweise vorgenommen habe, indem er nicht mehr selbst monatlich mit dem PKW zum Mietinkasso nach Wien gefahren sei, sondern seine Ehefrau mit der Bahn. Der Referent verwies auf die damit verbundene wesentliche Kostenersparnis. Das habe rechtlich zur Folge, dass die Betätigung ab dem Jahr 2005 unter Beibehalten der bisherigen Bewirtschaftung mit monatlich Fahrten nach Wien mit dem eigenen PKW zu untersuchen sei. Dabei sei zu überprüfen, ob die ab 1998 ausgeübte Betätigung bei Beibehaltung der monatlichen Fahrten mit dem eigenen PKW geeignet gewesen wäre, innerhalb eines absehbaren Zeitraumes ein positives Gesamtergebnis zu erwirtschaften.

Der Bw gab dazu an, er habe auf seine monatlichen Fahrten nach Wien verzichtet, weil ihm das mit der Zeit zu anstrengend geworden sei. In diesem Zusammenhang verwies der Bw. auch auf seinen Verkehrsunfall im Zuge einer solchen Fahrt im Jahr 2002.

Die steuerliche Vertreterin gab dazu an, sie sehe im Verzicht auf eigene PKW-Fahrten keine Änderung der Bewirtschaftungsart. Es sei zu beachten, dass bei Beginn der Betätigung Fahrten angefallen seien, weil die Wohnung noch nicht eingerichtet gewesen sei, weil Mieter gesucht worden seien und weil zu Beginn der Betätigung eine gewisse Unerfahrenheit des Bw bei der Vermietung im Spiel gewesen sei. Dem Leistungsgedanken folgernd habe der Bw. im Laufe der Zeit auch aus Kostengründen die Fahrten reduziert. Hätte die steuerliche Vertreterin bereits für das Jahr 2002 Einfluss auf die Steuererklärung des Bw gehabt, hätte sie die Kosten des Verkehrsunfalls nicht als Werbungskosten erklärt. Nach nunmehriger Durchsicht der Unterlagen sehe die steuerliche Vertreterin für diesen Verkehrsunfall keinen Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit. Die steuerliche Vertreterin habe sich gewundert, dass bezüglich des großen Betrages für den Verkehrsunfall keine Überprüfung durch das FA stattgefunden habe.

Die Gruppenleiterin UEK des FAes gab an, dass Erklärung abgewartet worden seien und es habe zunächst die vorläufige Veranlagung stattgefunden, im Zuge derer die Ausgaben nur pauschal angesehen worden seien. Bezüglich des Verkehrsunfalls verwies die Gruppenleiterin auf den Aktenvermerk im Akt 2002, Seite 1.

Über Frage des FA-Vertreters, dass in den monatlichen Vorschreibungen an Frau Mag.K ein Mietvertrag vom 20. Februar 2002 erwähnt werde, gab der Bw an, er müsste das überprüfen,

ob es tatsächlich einen Mietvertrag mit Frau Mag.K mit diesem Datum gebe. Tatsache sei, dass Frau Mag.K im Jahr 2002 in das Mietverhältnis von Frau M eingetreten und letztere nicht mehr Mieterin gewesen sei.

Nach längerer Erörterung bezüglich Prognoserechnungen übergaben steuerliche Vertreterin und der Bw eine neuerliche (fünfte) Prognoserechnung mit dem Stand 28. Juli 2006, dabei soll es sich um die letztgültige Prognoserechnung handeln. Laut Bw. sei in dieser Prognoserechnung der Verkehrsunfall von 2002 nicht enthalten. Diese Prognoserechnung weist für das Jahr 2017 erstmals ein positives Gesamtergebnis aus (S 4.238,00, € 308,00). Außer der Korrektur eines Vorzeichenfehlers gegenüber der vierten Prognoserechnung des Bw. im Jahr 2015 wurde in der während des Erörterungsgesprächs vorgelegten Prognoserechnung 28. Juli 2006 für das Jahr 2002 der sonstige Aufwand mit S 33.001,00 angegeben gegenüber S 62.151,00 in der vierten Prognoserechnung des Bw. (vgl. **Beilage 5**). Bei der Differenz S 29.150,00 handelt es sich um den bereits mehrfach genannten Verkehrsunfall. Weitere geringe Abweichungen ergeben sich daraus, dass in der fünften Prognoserechnung Stand 28. Juli 2006 die Afa Ausstattung ab 2006 mit S 8.738,00 anstatt S 8.091,00 und ab 2008 mit S 5.752,00 anstatt S 5.150,00, in den Jahren 2009 und 2010 mit S 2.848,00 anstatt S 2.202,00, im Jahr 2011 mit S 2.092,00 anstatt S 1.445,00, im Jahr 2012 mit S 936,00 anstatt S 289,00, in den Jahren 2013 und 2014 mit S 647,00 und im Jahr 2015 mit S 592,00 anstatt jeweils mit 0 angesetzt wurde.

Auf die Frage des Referenten, warum der Bw den Verkehrsunfall ursprünglich in die Erklärung aufgenommen habe, gab der Bw an, dass ihn seine steuerliche Vertretung mittlerweile eines Besseren belehrt habe.

Die steuerliche Vertreterin gab an, aus ihrer Sicht hätte die Ausgabe für den Verkehrsunfall im Jahre 2002 vom FA überprüft werden müssen, da es sich um einen erheblichen Betrag handle. Weiters seien die vom Prüfer angesetzten Kosten zu hoch gegriffen. Die steuerliche Vertreterin verwies auf die heute vorgelegte Prognoserechnung Stand 28. Juli 2006.

Über Befragen der Gruppenleiterin gab der Bw. an, die monatlichen Inkassofahrten würden dem Zweck dienen, den Briefkasten zu entleeren, der ansonsten überquellen würde, und um mit einem Zweitschlüssel die Wohnung zu betreten, die von der Mieterin nur sporadisch benutzt werde. Weil die Mieterin nicht anwesend sei, entnehme der Bw. das bereit gelegte Geld einem geheimen Ort in der Wohnung. Die monatlichen Fahrten würden stattfinden, weil es soll Mieter geben, die monatelang in einer Wohnung leben, ohne dafür Zins zu zahlen. Der Bw. sei froh, mit der jetzigen Mieterin eine honoräre Person gefunden zu haben.

Über die Berufung wurde erwogen:

1. Sachverhalt

Mit Kauf- und Bauträgervertrag vom 27. Jänner bzw. 25. März 1999 (Dauerbelege Seite 24ff) erwarb der Bw. von einer WohnbaugmbH eine erst zu errichtende Eigentumswohnung in 1170 Wien im Ausmaß von 31,6 m², mit Kellerabteil und Balkon. Laut Punkt V des Vertrages wurde einvernehmlich festgestellt, dass der Bw. die Wohnung zum Zweck der Vermietung erwirbt. Gemäß Punkt VIII war die Fertigstellung und Übergabe der Wohnung für September 1999, spätestens 31. März 2000 vorgesehen. Laut Plan (Dauerbelege Seite 31) besteht die Wohnung aus einem einzelnen Zimmer 22,24 m² (samt Küchenzeile), Vorraum 4,41 m² und Bad-WC 5,20 m².

Laut Anlagenverzeichnis schuf der Bw. 1999 eine Küche um S 58.844,40 (Nutzungsdauer 10 Jahre) an. Die Gebäude-Afa beträgt jährlich S 12.395,82 (€ 900,82).

Im Jahr 1999 schuf der Bw. weiters eine Wohnungsausstattung und geringfügige Wirtschaftsgüter in Höhe S 44.966,00 an, die er im selben Jahr abschrieb. In den Jahren 2000 bis 2004 erwarb der Bw. geringfügige Wirtschaftsgüter um jährlich ca. S 9.000,00 an. Für 2003 legte der Bw. keine Liste der geringfügigen Wirtschaftsgüter vor. Im Jahr 2005 schaffte der Bw. geringfügige Wirtschaftsgüter um umgerechnet S 2.087,00 (€ 151,67) an.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
	S	S	S	= S		= S	= S
GWG	44.966,00	8.795,00	9.047,00	10.754,00		9.069,00	2.087,00
				€		€	€
				781,52		659,06	151,67

Laut den vom Bw. vorgelegten Listen handelt es sich bei den geringfügigen Wirtschaftsgütern um Baderegale, Sitzkissen, Wohnwand, Badezimmer-Zubehör, Teppich, Matte, Hocker, Dosen, Gläser, Kaffeemaschine, Polster (Akt 2002 Seite 2), TV-Reparatur, Stehleuchte, Schere, Bettwäsche, Spiegel, Faxgerät, Wasserkocher, Geschirrtuch, Herstellung Telefonanschluss und Grundentgelt (Akt 2004 Seite 6), Schwammtuch, Besteck, Küchenwaage, Geschirrtuch, Schuhregal, Brötchenbäcker, Spannleintücher (Akt 2005 Seite 25). In der Inventarliste (Dauerbelege Seite 22f) zum Mietvertrag vom 16. Jänner 2001 sind angeführt: Wandsafe, Spiegel, Unterschrank, Bettwäsche, Nachttischlampe, Sitzgruppe, Doppelliegen, Strahler, Heizkörper, Leuchte, Waschtisch, Geschirr, Badzubehör, Sanitärgerät, Kaffeemaschine, Küchengeräte, Deckenleuchte, 2 Deckenleuchten, Halogenlampen, Seitenschale, Besteck, Küchenzubehör, Jalousie, 2 Handtuchringe, Karniese, Ablage, Schlüssel, Beschläge, Fußabstreifer, Badeteppich, Spion, Regal, Gardine, Türstopper, Textilien, Einbaukasten.

Mit Mietvertrag vom 16. Jänner 2001 (Dauerbelege Seite 17ff) vermietete der Bw. die Wohnung beginnend mit 1. Februar 2001 auf unbestimmte Zeit an Frau M (Pensionistin, geboren

1938) zu einem monatlichen Hauptmietzins inklusive Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände in Höhe von S 3.000,00 zuzüglich Anteil an den Betriebskosten S 1.200,00 und Umsatzsteuer, gesamt S 4.620,00 monatlich (Aufstellung Dauerbelege Seite 20).

Laut Meldeanfrage des FAes vom 26. Mai 2003 (Akt 2001 Seite 4) und des UFS vom 16. Juni 2006 war bzw. ist die Mieterin nur in Loosdorf (seit 1978), nicht jedoch an der berufsgegenständlichen Wohnung in Wien gemeldet.

Laut Vorbringen des Bw. im Erörterungsgespräch vor dem UFS wurde die Wohnung ab 2002 an Frau Mag.K vermietet. Laut monatlichen Vorschreibungen betrug der Mietzins ohne USt und Betriebskosten S 3.000,00 (ab 1. März 2002), € 234,42 (S 3.226,00 ab 1. Jänner 2004 und ab 1. Juli 2005 gleichbleibend bei höheren Betriebskosten).

Laut den bisher für die Jahre 1998 bis 2005 vorgelegten Erklärungen erwirtschaftete der Bw. aus der Vermietung folgende Ergebnisse (vgl. Überschussrechnung **Beilage 1**):

	1998	1999	2000	2001	
	S	S	S	S	
Ergebnis:	-3.858,00	-110.078,69	-77.624,05	-15.794,03	= €
Gesamt:		-113.936,69	-191.560,74	-207.354,77	-15.069,06

	2002	2003	2004	2005	
	€	€	€	€	
Ergebnis:	-3.871,46	-499,25	-627,14	530,64	
Gesamt:	-18.940,52	-19.439,77	-20.066,91	-19.536,27	

2. Rechtliche Beurteilung

Gemäß § 1 Abs. 2 Z 3 Liebhabereiverordnung (LVO) 1993 idF BGBl. II 358/1997 ist Liebhaberei bei einer Betätigung anzunehmen, wenn Verluste entstehen aus der Bewirtschaftung von ua. Eigentumswohnungen, wie im vorliegenden Fall. Nicht erforderlich ist es, dass der Abgabepflichtige die Wohnung selbst bewohnt oder die Absicht hegt, sie in der Zukunft zu bewohnen (VwGH 21.9.2005, 2001/13/0278).

Gemäß § 2 Abs. 4 LVO 1993 liegt bei Betätigungen gemäß § 1 Abs. 2 Liebhaberei dann nicht vor, wenn die Art der Bewirtschaftung in einem absehbaren Zeitraum einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erwarten lässt. Anderenfalls ist das Vorliegen von Liebhaberei ab Beginn der Betätigung solange anzunehmen, als die Art der Bewirtschaftung nicht geändert wird. Bei Betätigungen iSd § 1 Abs. 2 Z 3 (wie im vorliegenden Fall) gelten 20 Jahre ab Beginn der entgeltlichen Überlassung, höchstens 23 Jahre ab dem erstmaligen Anfallen von Ausgaben als absehbarer Zeitraum.

Im vorliegenden Fall fielen erstmals im Jahr 1998 Ausgaben an. Die entgeltliche Überlassung (Vermietung) wurde 2001 begonnen.

- Betreffend Änderung der Bewirtschaftung ist festzustellen:

Der Bw. machte ua. Ausgaben aus Kilometergeld in folgendem Umfang geltend:

1998 (AS 12)	1999 (AS 4)	2000 (AS 3)	2001 (AS 3)	2002 (AS 7)	2003	2004 (AS 8)	2005 (AS 28)
km	km	km	km	km	km	km	km
780	6428	3921	1145	3397	nicht bekannt	2418	372
				€	€	€	€
				1.209,33	nicht bekannt	860,81	132,43
S	S	S	S	= S		= S	= S
3.822,00	31.497,20	19.212,90	5.610,50	16.641,00		11.845,00	1.822,00

Der Betrag an Kilometergeld für 2003 ist deshalb nicht bekannt, weil für diese Ausgabe in der Abgabenerklärung keine eigene Kennziffer vorgesehen ist. Für 2004 und 2005 legte der Bw. so wie für die Jahre 1998 bis 2002 eigene Aufstellungen vor. Laut Aufstellungen des Bw. beträgt die Entfernung zwischen seinem Wohnsitz in Niederösterreich und Wien rd. 190 km (hin und zurück). Der Bw. machte Kilometergeld für Fahrten zur berufungsgegenständlichen Wohnung und vor allem in den Jahren 1998 und 1999 zur Bausparkassa, zum Architekten, zum Notar, zu Handwerkern und zu Einrichtungshäusern jeweils in Wien geltend. Daneben machte der Bw. auch Fahrten zu Einrichtungshäusern in St. Pölten rd. 60 km (hin und zurück) geltend. Ab 2000 machte der Bw. Fahrten zur Wohnung (190 km) betreffend Mietinteressenten, 2001 zusätzlich 10 Fahrten und 2002 vier Fahrten "Mieter" nach Loosdorf (20 km) und ab März 2002 regelmäßig Fahrten "Mieter" nach Wien geltend. Aus der Aufstellung für 2004 (Akt 2004 Seite 8) ergibt sich, dass der Bw. jedes Monat persönlich zum Mietinkasso nach Wien fuhr (angegeben mit 186 km). Laut Aufstellung 2005 (Akt 2005 Seite 28) wurde das monatliche Mietinkasso ebenfalls persönlich durchgeführt, jedoch wurde nur einmal Kilometergeld verrechnet, ansonsten für die anderen Monate ÖBB-Fahrscheine je € 12,40.

Der Bw. gab in der Berufung vom 13. Juli 2005 an, dass das monatliche Mietinkasso ab 2005 von der Ehefrau durchgeführt wird, die mit der Eisenbahn reist (Fahrschein pro Inkasso € 12,40), und daher die vom Bw. persönlich durchgeführten monatlichen Inkassofahrten (Kilometergeld pro Inkasso km 186 à € 0,356 = € 66,22) wegfallen. Der jährliche Ersparnis an Inkassokosten macht € 645,79 (S 8.886,00) aus. Die Ersparnis beträgt 72% der jährlichen Gebäude-Afa bzw. 24% der Mieteinnahmen ohne weiterverrechnete Betriebskosten.

Inkasso Bw.:	€
mit Kilometergeld 12 Monate x € 0,356 x 186 km =	794,59
mit Fahrschein ÖBB 12 Monate x € 12,40 =	148,80
Ersparnis	<u>645,79</u>
zum Vergleich Gebäude-Afa	901,00
zum Vergleich reine Mieteinnahmen 2005 S 38.708,00	2.813,00

Hätte der Bw. im Jahr 2005 die Inkassofahrten nicht von Auto (höheres Kilometergeld) auf Bahn (billigere ÖBB-Fahrscheine) umgestellt, wäre in diesem Jahr nicht ein erstmaliger Ein-

nahmenüberschuss von € 530,64 sondern so wie in den Vorjahren weiterhin ein Werbungs-kostenüberschuss, diesmal in der Höhe von € 197,74 angefallen.

	€
Einnahmenüberschuss laut Erklärung 2005	530,64
11 Monate Kilometergeld € 0,356 x 186 km =	<u>-728,38</u>
Werbungskostenüberschuss	-197,74

Auf Grund der wesentlichen Kostenreduktion durch das Unterbleiben der monatlichen Autofahrten zum Mietinkasso ab 2005 liegt eine Änderung der Bewirtschaftung vor. Der UFS erachtet die Änderung bezüglich der monatlichen Fahrten zum Mietinkasso als maßgeblich. Die nur in der Anfangsphase durchgeführten Fahrten für Termine bei Rechtsanwälten und Notaren oder zur Bewerkstellung der Wohnungseinrichtung, die ab dem Zeitpunkt der Vermietung 2001 nicht mehr anfallen, sind davon nicht betroffen.

Der Bw. gab im Erörterungsgespräch vor dem UFS an, ihm seien mit der Zeit die monatlichen Fahrten zum Mietinkasso nach Wien mit dem eigenen Auto zu anstrengend geworden. Der Bw. gab nicht an, dass ein Unterbleiben der kostspieligen Autofahrten bereits bei Beginn der Bewirtschaftung geplant gewesen wäre. Der Bw. verweist in diesem Zusammenhang auch auf den bei einer solchen Fahrt nach Wien geschehen Autounfall im Jahr 2002, was ebenfalls zu der Feststellung führt, dass die Einstellung der eigenen PKW-Fahrten zum Mietinkasso im Jahr 2005 nicht bereits bei Beginn der Betätigung beabsichtigt war. Auch aus dem Vorbringen der steuerlichen Vertreterin im Erörterungsgespräch, der Bw. sei bei Beginn der Betätigung in Bezug auf Vermietung noch unerfahren gewesen und die Autofahrten seien aus Kostengründen im Laufe der Zeit reduziert worden, ergibt sich nicht, dass das Unterbleiben der Inkassofahrten mit dem eigenen Auto im Jahr 2005 schon bei Beginn der Betätigung Teil der Planung der Bewirtschaftung gewesen wäre.

Es ist daher zu untersuchen, ob die in den Jahren 1998 bis 2004 (vor Änderung der Bewirtschaftung) konkret ausgeübte Betätigung unter der Annahme der Beibehaltung der Bewirtschaftungsart mit monatlichen Inkassofahrten mit dem Auto geeignet war, als Einkunftsquelle beurteilt zu werden (VwGH 7.6.2005, 2000/14/0035). Dies ist an Hand einer Prognose festzustellen, die unter Berücksichtigung der bisher in den Jahren 1998 bis 2004 erwirtschafteten und den unter Beibehaltung der monatlichen Inkassofahrten mit dem Auto zu erwarten gewesen Ergebnissen zu erstellen ist.

Zunächst ist für die Jahre 1998 bis 2004 von den Erklärungen des Bw. auszugehen, die einen Gesamtwerbungskostenüberschuss von € 20.066,91 ausweisen (vgl. **Beilage 1**).

Die letzte (vierte) Prognoserechnung des Bw. (**Beilage 5**) wird daher um die jährliche Kostendifferenz zwischen Kilometergeld und ÖBB-Fahrscheine in Höhe von € 645,79 adaptiert. Die geringe Differenz beim Gesamtergebnis 1998 bis 2004 laut Erklärungen des Bw.

(**Beilage 1**) € -20.066,91 und vierter Prognoserechnung des Bw. (**Beilage 5**) € -20.072,00

kann mangels wesentlicher Bedeutung unbeachtet bleiben.

	€
vierte Prognoserechnung laut Bw. 1998 bis 2018 nach 21 Jahren	
erstmal positiv Gesamtergebnis laut Beilage 5	289,00
Differenz Kilometergeld jährlich € 645,79 x 14 Jahre (2005 bis 2018)	-9.041,06
ein Monat Kilometergeld im Jahr 2005 bereits enthalten	<u>53,82</u>
Gesamtergebnis 2018	-8.698,24

Die vierte Prognoserechnung des Bw. gibt die Einnahmenüberschüsse der letzten Jahre mit € 1.633,25 (S 22.474,00) an. Diese Jahresergebnisse betragen unter Einbeziehung der Kilometergelder € 987,46.

	€
S 22.474,00 Jahresergebnis laut Prognose Bw. ohne Kilometergeld	1.633,25
Differenz Kilometergeld als weitere Ausgabe bei Beibehaltung der Bewirtschaftung	<u>-645,79</u>
Jahresergebnis mit Kilometergeld	987,46

Bei Beibehaltung der Bewirtschaftung mit monatlichen Autofahrten zum Mietinkasso wird erst **nach 30 Jahren** (1998 bis 2027) ein Gesamteinnahmenüberschuss erzielt.

	€
Gesamtergebnis 1998 bis 2018	-8.698,24
9 Jahre jährlich € 987,46 (2019 bis 2027)	<u>8.887,14</u>
erstmal 2027 Gesamteinnahmenüberschuss	188,90

Bei der Prognoserechnung laut UFS unter Beibehaltung der monatlichen Inkassofahrten mit dem Auto wurde zu Gunsten des Bw. von der vom Bw. vorgelegten vierten Prognoserechnung (**Beilage 5**) ausgegangen, die äußerst niedrige Ausgaben enthält. Der Bw. reagierte im Verfahren der ersten Instanz auf Vorhalte des FAes damit, dass er wiederholt veränderte (zuletzt sogar fünf) Prognoserechnungen vorlegte, in denen er einzelne Ausgaben immer weiter reduzierte. Neben den bereits 2008 auslaufenden Darlehenszinsen und der 2012 ebenfalls auslaufenden Afa für Ausstattung setzte der Bw. in seiner vierten Prognoserechnung als weitere Ausgaben nur die Gebäude-Afa von jährlich S 12.396,00, weiters erst ab dem Jahr 2013 äußerst geringe Kosten von jährlich nur S 2.000,00 für Erhaltung und ab 2005 ebenfalls geringe S 3.000,00 jährlich als sonstiger Aufwand an. Im sonstigen Aufwand S 3.000,00 sind überdies bereits die Kosten für die nach der vergangenen Zeit notwendige Nachbeschaffung des umfangreichen Wohnungsinventars einschließlich Bettwäsche, Handtücher, Besteck, Küchengeschirr etc. enthalten. Trotz dieser für den Bw. günstigen geringen Ausgaben wird ein Gesamteinnahmenüberschuss erst in 30 Jahren erwirtschaftet.

Ein Zeitraum von 30 Jahren ab dem erstmaligen Anfallen von Ausgaben ist jedoch keinesfalls als absehbarer Zeitraum iSd § 2 Abs. 4 LVO 1993 anzusehen. Es liegt somit eine für die Einkommensteuer unbeachtliche Liebhabereibetätigung vor.

Betreffend Autounfall im Jahr 2002 ist festzustellen: Dem erst im Erörterungsgespräch vor dem UFS erstatteten Vorbringen, der Unfall stehe in keinem Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit, ist nicht zu folgen. Laut Aktenvermerk über die persönliche Vorsprache des Bw. im FA am 25. Juli 2003 (Akt 2002 Seite 1) gab der Bw. an, dass sich im Jänner 2002 bei einer Nachhausefahrt von der berufungsgegenständlichen Wohnung (es wurde ein Vorzimmerkasten montiert) in einer Einbahnstraße ein Unfall mit Mitschuld des Bw. ereignete. Auch im Erörterungsgespräch nahm der Bw. auf diesen Unfall Bezug und gab an, dies sei einer der Gründe gewesen, dass er schließlich ab 2005 die Inkassofahrten nicht mehr selbst mit dem PKW vornehme. Da somit der Autounfall am Weg von der vermieteten Wohnung passierte, liegt ein Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit vor. Das nachträgliche Vorbringen der steuerlichen Vertreterin, sie hätte den Unfall in der Steuererklärung nicht dargestellt, kommt auf Grund des festgestellten Sachverhalts keine Bedeutung zu. Gleiches gilt für die Aussage des Bw., die steuerliche Vertreterin habe ihn diesbezüglich eines Bessern belehrt.

Im Übrigen würde selbst eine Außerachtlassung des Unfalls und die Zugrundelegung der fünften vom Bw. im Erörterungsgespräch vor dem UFS vorgelegten Prognoserechnung Stand 28. Juli 2006 nicht zur Annahme führen, dass die konkrete Betätigung des Bw. mit monatlichen Inkassofahrten mit dem eigenen PKW geeignet gewesen wäre, in einem absehbaren Zeitraum (§ 2 Abs. 4 LVO 1993) einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen.

Fünfte Prognoserechnung Bw. laut Erörterungsgespräch:	€
erstmals positives Gesamtergebnis nach 20 Jahren (1998 bis 2017) lt. Bw.	308,00
von 2005 bis 2017 weitere 13 Jahre Kilometergeld 13 x € 645,79	-8.395,27
ein Monat Kilometergeld im Jahr 2005 bereits enthalten	53,82
Gesamtergebnis 2017 mit Inkassofahrten PKW	-8.033,45

Laut fünfter Prognoserechnung des Bw. ist der Jahresgewinn zuletzt mit S 22.474,00 angegeben. Das entspricht € 1,633,25; unter Berücksichtigung des Mehrbetrages (Differenz) an Ausgaben für Kilometergeld für die monatlichen Inkassofahrten mit dem eigenen PKW € 645,79 beträgt der Jahresgewinn € 987,46.

	€
Gesamtergebnis 2017 mit Inkassofahrten PKW	-8.033,45
9 Jahre jährlich € 987,46 (2018 bis 2026)	8.885,16
erstmals 2026 Gesamteinnahmenüberschuss	851,71

Selbst bei Ansatz der fünften Prognoserechnung des Bw. und ohne den Unfall im Jahr 2002 hätte der Bw. bei Beibehaltung der monatlichen Inkassofahrten mit dem PKW erst **nach 29 Jahren** (1998 bis 2027) einen Gesamteinnahmenüberschuss erzielt. Auch dieser Zeitraum ist nicht als absehbar iSd § 2 Abs. 4 LVO 1993 anzusehen.

Die Berufung betreffend Einkommensteuer 1998 bis 2004 war daher als unbegründet abzuweisen.

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 UStG 1994 unterliegen der Umsatzsteuer die Lieferungen und sonstigen Leistungen (Umsätze), die ein Unternehmer im Inland gegen Entgelt im Rahmen seines Unternehmens ausführt. Gemäß § 2 Abs. 1 UStG 1994 ist Unternehmer, wer eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbständig ausübt. § 2 Abs. 5 Z 2 UStG 1994 bestimmt, dass eine Tätigkeit, die auf Dauer gesehen Gewinne oder Einnahmenüberschüsse nicht erwarten lässt (Liebhaberei), nicht als gewerbliche oder berufliche Tätigkeit gilt. Weiters bestimmt § 6 LVO 1993, dass Liebhaberei im umsatzsteuerrechtlichen Sinn nur bei Betätigungen iSd § 1 Abs. 2 vorliegt. Wie bereits festgestellt, handelt es sich bei der vorliegenden Vermietung der Eigentumswohnung um eine Betätigung gemäß § 1 Abs. 2 LVO 1993. Die umsatzsteuerrechtlichen Regeln sind EU-konform (VwGH 16.2.2006, 2004/14/0082). Es liegt somit auch Liebhaberei im umsatzsteuerrechtlichen Sinn vor.

Die Berufung betreffend Umsatzsteuer 1998 bis 2004 war daher ebenfalls abzuweisen.

Jede Betätigung ist ab Änderung der Art der Bewirtschaftung neu zu beurteilen. Die Vermietungstätigkeit betreffend das Jahr 2005 war jedoch nicht berufungsgegenständlich.

5 Beilagen:

1. Erklärungen Bw.
2. Zweite Prognoserechnung Bw.
3. Dritte Prognoserechnung Bw.
4. Prognoserechnung FA
5. Vierte Prognoserechnung Bw.

Wien, am 1. August 2006