

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Dr. Michael Mandlmayr in der Beschwerdesache Bf, gegen die Bescheide des Finanzamtes Grieskirchen Wels vom 2. April 2013 betreffend die Umsatz- und Einkommensteuer für die Jahre 2003 bis 2006, 2010 und 2011

zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die bekämpften Bescheide bleiben unverändert.

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

## Entscheidungsgründe

Die Beschwerdeführerin (in der Folge kurz Bf) kaufte 1995 eine Liegenschaft in Ortsangabe, wovon 1996 durch Teilung das Neugrundstück Grundstücksnummer, Straße 1 0 (in der Folge kurz: Liegenschaft) abgeteilt wurde.

Am **23. September 2002** erteilte das zuständige Gemeindeamt für das von der Bf eingereichte Bauvorhaben der Errichtung eines Einfamilienhauses, bestehend aus Keller-, Erd- und 1. Obergeschoss, auf der genannten Liegenschaft die **Baufreistellung**.

Mit **Kaufvertrag** vom **26. August 2003** erwarb die Tochter der Bf, T, die Hälfte der gegenständlichen Liegenschaft um 7.050,00 € bei wechselseitiger Einräumung eines Belastungs- und Veräußerungsverbotes.

In der von der Bf handschriftlich ausgefüllten **Erklärung vom 6. Dezember 2006** zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke des gegenständlichen Wohnhausneubaus gab die Bf sich und die Tochter als Eigentümerinnen und Folgendes an:

Keller- und Erdgeschoss werden seit 3. Oktober 2006 benutzt. Das Obergeschoss sei noch im Rohbau. Das Haus sei wie im Bauplan ausgeführt worden.

In dem am 10. September 2004 beim Finanzamt eingebrochenen **"Jahresabschuss zum 31.12.2003"** wies die Bf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus. Neben den Einkünften aus zwei anderen Objekten wies die Bf dabei einen

Werbungskostenüberschuss ("Verlust") aus dem genannten Neubau von 1.331,10 € aus. In einer Beilage wurde dabei eine betriebliche Nutzung von ca. 58% ausgewiesen, wobei für das Erdgeschoß eine reine private, für das Obergeschoß eine reine betriebliche und für das Kellergeschoß eine weitgehende betriebliche Nutzung angegeben wurde.

In der Umsatzsteuererklärung für das Jahr 2003 machte die Bf neben Vorsteuern für andere Objekte in Höhe von 585,19 € auch die ungekürzten (100%) Vorsteuern iZm mit den Errichtungskosten des gegenständlichen Wohnhauses in Höhe von 13.482,01 € geltend.

Für die Folgejahre wurde für das gegenständliche Objekt Vorsteuer durch Ausscheiden des Privatanteils von 42% nur noch für den Anteil von 58% geltend gemacht.

Im Rahmen der Veranlagung 2009 gab der oben genannte Steuerberater der Bf über **Aufforderung** ("Erinnerung") des Finanzamtes vom **22. November 2010** den Beginn der Vermietung des gegenständlichen Objektes mitzuteilen und eine Kopie des Mietvertrages sowie eine Prognoserechnung vorzulegen, im **Dezember 2010** bekannt, dass das Objekt derzeit noch nicht vermietet werde und die Vorlage der verlangten Unterlagen deshalb noch nicht möglich sei.

Im Rahmen der Veranlagung der Jahre 2010 und 2011 richtete das Finanzamt unter Setzung einer Frist bis 19. März 2013 folgendes **Ergänzungersuchen vom 19. Februar 2013** zur Vermietung des gegenständlichen Objektes an die Bf:

Werden bereits Teile des Gebäudes vermietet (Hinweis auf die 2010 und 2011 erklärten Mieteinnahmen von je netto 1.090,91 €), werden noch weitere Gebäudeteile vermietet und ab wann? Was steht einer Vermietung derzeit entgegen? Welche Maßnahmen werden unternommen, um einen Mieter zu finden? Wieviele Wohnungen stünden zur Vermietung zur Verfügung? Um Übermittlung eines Gebäudeplanes werde ersucht.

Bei einer **persönlichen Vorsprache** legte die **Bf am 19. März 2013** das Schreiben des Finanzamtes mit im Wesentlichen sinngemäß folgenden handschriftlichen Antworten vor: Das Erdgeschoss bewohne die Bf alleine, damit sie sich noch selbst halbwegs versorgen könne. Im selben Haus habe ihre Tochter (Räume) zum Einstellen von Fahrrädern, Moped und Rasenmäher um monatlich 120,00 € gemietet, weil sie zu wenig Platz dafür habe. Das Obergeschoss ("1. Stock") sei noch Rohbau und nicht bewohnbar.

Die Bf legte einen mit 1. Jänner 2008 datierten **Mietvertrag** mit ihrer Tochter über die Vermietung des Kellergaragenraumes zum Einstellen von Fahrzeugen sowie eines Raumes im 1. Stock zum Einstellen von Möbeln etc. gegen eine monatliche Miete von 120,00 € vor und machte laut Aktenvermerk vom 19. März 2013 folgende Aussagen: Das Gebäude bestehe aus 2 Etagen. Im Erdgeschoss wohne die Bf, Ober- und Kellergeschoß seien noch nicht ausgebaut. Die Tochter habe Möbel eingestellt, wovon die Mieteinnahmen stammen. Das Geld sei bar übergeben worden.

Es sei geplant, das Obergeschoß für die Enkeltochter auszubauen. Es sei überhaupt nicht geplant, die Wohnung zu vermieten. Es sei der Vorschlag des Steuerberaters gewesen, die Aufwendungen des gegenständlichen Objektes geltend zu machen.

Sämtliche **Erstbescheide** für die **Jahre 2003 bis 2011** ergingen wegen der Ungewissheit hinsichtlich der Abgabenpflicht betreffend das gegenständliche Objekt **gemäß § 200 Abs. 1 BAO vorläufig**.

Hinsichtlich der **Umsatzsteuer** für das Jahr **2003** entschied der Unabhängige Finanzsenat (**UFS 03.05.2010, RV/1077-L/04**) ohne die Vorläufigkeit zu ändern auf Grund einer Berufung vom 21. Oktober 2004 gegen den Bescheid vom 20. September 2004 unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (**VwGH 28.05.2009, 2009/15/0100**; und **VwGH 08.07.2009, 2009/15/0102**), dass der Vorsteuerabzug für den (laut Erklärung zu 42%) privat genutzten Teil des gegenständlichen Objektes nicht zusteht.

Mit den **bekämpften Bescheiden** vom **2. April 2013** betreffend die **Umsatz- und Einkommensteuer** für die **Jahre 2003 bis 2006 sowie 2010 und 2011** versagte das Finanzamt hinsichtlich des gegenständlichen Objektes mit folgender Begründung die Anerkennung der geltend gemachten Vorsteuern und erklärten Werbungskostenüberschüsse und schied die für 2010 und 2011 erklärten Nettoeinnahmen von je 1.090,91 € aus der Umsatzsteuerbemessungsgrundlage aus: Nach Angabe der Bf sei die Vermietung des gegenständlichen Objektes nie geplant gewesen. Es liege somit keine steuerrechtlich relevante Einkunftsquelle vor. Deshalb seien auch die geltend gemachten Vorsteuern und Umsätze zu korrigieren.

Die eben genannten Bescheide vom 2. April 2013 für die Jahre **2003 bis 2006** ergingen **gemäß § 200 Abs. 2 BAO endgültig**. Wegen des Fortbestehens der Ungewissheit hinsichtlich eines 2007 dazu gekommenen vierten Objektes (Wohnung der Bf vor Übersiedlung in das streitgegenständliche Objekt) ergingen die Bescheide betreffend die Jahre **2010 und 2011** weiter **gemäß § 200 Abs. 1 BAO vorläufig**.

Mit **Schriftsatz** vom **3. Mai 2013** erhab der Steuerberater der Bf für diese **Berufung** gegen die **Umsatz- und Einkommensteuerbescheide** vom 2. April 2013 für die Jahre **2003 bis 2006 und 2010 und 2011** und beantragte mit folgender Begründung das gegenständliche Objekt als Einkunftsquelle und die dafür geltend gemachten Vorsteuern erklärungsgemäß anzuerkennen sowie eine mündliche Verhandlung durch den Senat: Die Begründung des Finanzamtes sei inhaltlich vollkommen falsch. Richtig sei, dass die in der Steuererklärung berücksichtigten Teile des Objektes bereits vor Beginn der Baumaßnahmen vermietet gewesen seien. Dieser Mieter habe sich allerdings, noch bevor das Objekt fertig gestellt gewesen sei, ein anderes Objekt gefunden. In den darauf folgenden Jahren sei – allerdings ohne Erfolg – versucht worden, einen Mieter zu finden. Die Streichung der Vorsteuern bzw. Nichtanerkennung der Einkunftsquelle wegen Liebhaberei sei bei erfolgloser Vermietung nicht gerechtfertigt.

Mit **Berufungsvorentscheidungen** vom **13. Mai 2013** wies das Finanzamt die Berufung vom 3. Mai 2013 sinngemäß mit folgender gesonderter Begründung vom 16. Mai 2013 ab:

**Seit dem Jahr 2003** werden iZm dem gegenständlichen Objekt Fremdfinanzierungszinsen und übrige Werbungskosten steuerlich geltend gemacht. Der Gesamtüberschuss der Werbungskosten betrage im Jahr 2011 bereits 19.824,92 €.

Einnahmen seien erstmals im Jahr 2010 in Höhe von 1.090,91 € erzielt worden. Diese "Mieteinnahmen" stammten von der Tochter der Bf. Ob tatsächlich Zahlungen fließen, sei wegen angeblicher Barzahlung nicht überprüfbar.

In diesem Zusammenhang sei auf die Judikatur zu den Verträgen zwischen nahen Angehörigen zu verweisen.

Die Bf habe beim Finanzamt am 19. März 2013 persönlich vorgesprochen und folgenden Sachverhalt geschildert:

Das gegenständliche Gebäude bestehe aus 2 Etagen, wobei die Bf im Erdgeschoß wohne. Das Obergeschoß sei noch völlig unausgebaut. Der Keller sei zwar auch nicht ausgebaut, doch stelle ihre Tochter dort Möbel/Geräte ein. Daher stammten auch die erstmaligen Mieteinnahmen iHv 1090,91 € im Jahr 2010.

**Es sei geplant das Obergeschoß für die Enkeltochter auszubauen. Es sei nie geplant gewesen, das Obergeschoß zu vermieten, vielmehr sei es der Vorschlag des Steuerberaters gewesen, die Aufwendungen des gegenständlichen Objektes geltend zu machen.**

Rechtlich sei dazu auszuführen: Kann der sich Betätigende keine Betätigungsabsicht nachweisen, so habe die Abgabenbehörde den (negativen) Einkünften bzw dem Vorsteuerabzug die steuerliche Anerkennung zu versagen, ohne eine Liebhabereibeurteilung vornehmen zu müssen. Denn eine mangels Betätigungsabsicht nicht entfaltete Betätigung entziehe sich einer Beurteilung ihrer konkreten Ertragsaussichten ebenso wie einer Untersuchung daraufhin, ob sie durch die Absicht zur Erzielung eines Gesamtgewinnes veranlasst ist (vgl. **VwGH 05.06.2003, 99/15/0038**).

Im gegenständlichen Fall sei die Vermietungsabsicht sogar ausdrücklich verneint worden. Darüber hinaus zeige allein die Tatsache, dass das Obergeschoß seit nunmehr mehr als 11 Jahren nicht ausgebaut wurde, dass eine Vermietungsabsicht gar nicht bestehe, eine Einkunftsquelle somit nicht vorliege, weshalb spruchgemäß zu entscheiden gewesen sei.

Die Vermietung von Kellerräumen an die Tochter stelle nach Ansicht der Behörde eine Alibivermietung dar. Der Geldfluss könne nicht nachgewiesen werden. Außerdem könnte mit dieser Einnahme kein Gesamtüberschuss in einem absehbaren Zeitraum erzielt werden (Afa und Fremdfinanzierungszinsen doppelt so hoch wie die Einnahmen).

Mit **Schriftsatz** vom **14. Juni 2013** stellte der Steuerberater für die Bf einen **Vorlageantrag** und entgegnete der Begründung der Berufungsvorentscheidung sinngemäß Folgendes: Auf die Berufung werde verwiesen. Weil trotz großer Bemühungen kein Mieter gefunden worden sei, sei die Streichung der Vorsteuern bzw. Nichtanerkennung der Einkunftsquelle wegen Liebhaberei nicht gerechtfertigt.

Ergänzend erkläre die Bf, dass durch den gegenständlichen Neubau das andere Gebäude in Anderswo vermietet werde, wodurch auch dem Finanzamt Einnahmen zufließen und dies bei der Beurteilung des gegenständlichen Objektes nicht berücksichtigt worden sei. Es sei auch unverständlich, dass durch eine rechtliche Änderung ein Säumniszuschlag entstehe.

Hinweis des erkennenden Gerichts:

Die im Schriftsatz vom 3. Mai 2013 seitens der Bf auch gegen den **Säumniszuschlag betreffend die Umsatzsteuer 2003** erhobene **Berufung** wurde nach Zustimmung des steuerlichen Vertreters der Bf letztlich **mit zweiter Berufungsvorentscheidung vom 5. Juli 2013** unter Hinweis auf die auch diesbezüglich erfolgte Aussetzung und die Möglichkeit der späteren Anpassung an die verminderte Abgabenschuld nach § 217 Abs. 8 BAO als unbegründet abgewiesen.

Mit am 24. Juli 2015 hinterlegtem und am 31. Juli 2015 von der Bf persönlich übernommenen **Schreiben vom 20. Juli 2015** forderte das **erkennende Gericht** die **Bf** zur Vorlage von Unterlagen und Stellungnahme sinngemäß zu folgendem **Vorhalt** binnen eines Monats ab Zustellung auf:

*Laut Grundbuch haben Sie den Hälftenanteil an der streitgegenständlichen Liegenschaft ihrer Tochter am 26. August 2003 verkauft.*

**1) Um Vorlage des Kaufvertrages vom 26. August 2003 wird ersucht.**

*Das ausgebaute Erdgeschoss bewohnen Sie nach eigenen Angaben selbst.*

*Obergeschoss und Kellergeschoss waren im Beschwerdezeitraum 2003 (bis 2006 und 2010) bis 2011 nach Ihren eigenen Angaben beim Finanzamt am 19. März 2013 noch nicht ausgebaut.*

*Eine Vermietung von Obergeschoss und/oder Kellergeschoss durch Sie scheint daher im Beschwerdezeitraum weder rechtlich (als Hälfteneigentümerin bewohnen Sie das fertiggestellte Erdgeschoss ohne Gegenleistung an die Miteigentümerin = Tochter) noch faktisch (unausgebautes Obergeschoss und Kellergeschoss können keine nennenswerte Miete bringen) möglich.*

**2) Um Stellungnahme zu obigen Ausführungen wird ersucht.**

*In Ansehung des Hälfteneigentums der Tochter und der unentgeltlichen Nutzung des Erdgeschosses durch Sie erscheint die Zahlung der Miete durch die Miteigentümerin (Tochter) für das Einstellen von Fahrzeugen und Möbeln in das Obergeschoss und in einen Teil des Kellers völlig unangemessen. Auf die Bezeichnung "Alibivermietung" durch das Finanzamt in der Berufungsvorentscheidung wird hingewiesen.*

*Doch auch der mit 1. Jänner 2008 datierte Mietvertrag wurde offensichtlich nicht eingehalten, weil Mieterlöse von je 1.090,91 € netto (dies entspricht 1.200,00 brutto und 120,00 € für 10 Monate) erst für 2010 und 2011 bezahlt worden sein sollen.*

**3) Um Stellungnahme zu obigen Ausführungen wird ersucht.**

*Vor dem Finanzamt haben Sie am 19. März 2013 angegeben, es sei geplant, das Obergeschoss für die Enkelin auszubauen, eine Vermietung sei nie geplant gewesen.*

*In der Berufung vom 3. Mai 2013 wurde hingegen behauptet, die in der Steuererklärung berücksichtigten Teile des Objektes seien bereits vor Beginn der Baumaßnahmen vermietet gewesen. Dieser Mieter habe sich allerdings noch bevor das Objekt fertig gestellt gewesen sei, ein anderes Objekt gefunden.*

**4) Um Vorlage des angeblich schon vor Baubeginn abgeschlossenen Mietvertrages bzw. detaillierte Darlegung des mündlich abgeschlossenen Mietvertrages, Nennung des Mieters und des anderen Objektes, das sich dieser gefunden hat, wird ersucht.**

*In der Berufung vom 3. Mai 2013 wurde weiters behauptet, in den darauf folgenden Jahren sei – allerdings ohne Erfolg – versucht worden, einen Mieter zu finden.*

**5) Um nähere Beschreibung der gesetzten Maßnahmen, Vorlage zweckdienlicher Unterlagen hierzu (Inserate in Zeitungen, Aufträge an Makler, samt Rechnungen und Zahlungsnachweise) und Mitteilung, warum die gesetzten Maßnahmen erfolglos geblieben sind, wird ersucht.**

Mit der durch Hinterlegung am 4. September 2015 zugestellten **Ladung vom 1. September 2015** zur mündlichen Senatsverhandlung am 30. September 2015 forderte das erkennende Gericht die Bf auf, die bislang verabsäumte Beantwortung des Vorhaltes vom 20. Juli 2015 binnen zweier Wochen ab Zustellung nachzuholen.

Dem **Steuerberater** der Bf wurden mit **Telefax am 1. September 2015** zur Kenntnis ebenfalls die **Ladung** samt **Urgenz und der Vorhalt vom 20. Juli 2015 übermittelt.**

Über Anforderung des erkennenden Gerichts vom 3. September 2015 übermittelte die Grundbuchsabteilung des zuständigen Bezirksgerichts am 10. September 2015 den **Kaufvertrag vom 26. August 2003**, mit dem die Bf ihrer Tochter die Hälfte der gegenständlichen Liegenschaft um 7.050,00 € veräußert hat. In **Pkt. 4** des Kaufvertrages wird festgehalten, dass die Verkäuferin (**Bf**) und die Käuferin (**Tochter der Bf**) **beabsichtigen auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft gemeinsam ein Haus zu errichten** und das aufgenommene aber noch nicht ausbezahlte Darlehen gemeinsam zurückzuzahlen.

In Pkt. IX des Kaufvertrages räumten die Bf und ihre Tochter einander wechselseitig ein Veräußerungs- und Belastungsverbot ein.

Mit durch Hinterlegung am 25. September 2015 der Bf zugestelltem **Schreiben des erkennenden Gerichts vom 21. September 2015** wurde die mündliche Verhandlung auf 3. November 2015 verschoben und die Bf aufgefordert, die bereits urgirte Beantwortung des Vorhalts des erkennenden Gerichts vom 20. Juli 2015 binnen zweier Wochen ab Zustellung dieser Zuschrift nachzuholen. Dieses Schreiben wurde mit Telefax noch am selben Tag auch dem Steuerberater der Bf zur Kenntnis gebracht.

Mit am 3. November 2015 per Fax beim erkennenden Gericht eingelangtem **Schriftsatz** vom **30. Oktober 2015** wurden die Anträge auf Entscheidung durch den gesamten Senat und Durchführung einer mündlichen Verhandlung durch den steuerlichen Vertreter der Bf zurückgezogen und die Nachrechnung von Unterlagen angekündigt.

Mit am 7. November 2015 durch Hinterlegung zugestelltem **Schreiben vom 3. November 2015** forderte das **erkennende Gericht** die Bf unter Hinweis auf das gefaxte Schreiben ihres Steuerberaters vom 30. Oktober 2015 zur Vorlage der bereits mit Vorhalt vom 20. Juli 2015 geforderten und mit Schreiben vom 21. September 2015 urgirten Unterlagen und der vom Steuerberater angekündigten Unterlagen **längstens binnen drei Wochen ab Zustellung** dieser Zuschrift auf. Eine Entscheidung werde Anfang Dezember 2015 erfolgen.

Dieses Schreiben des erkennenden Gerichts vom 3. November 2015 wurde am 4. November 2015 mit Telefax auch dem Steuerberater der Bf zur Kenntnis und Beachtung übermittelt.

Am 25. November 2015 übermittelte der Steuerberater der Bf mit Telefax einen **Schriftsatz vom 24. November 2015** und führte offensichtlich **zum Vorhalt des erkennenden Gerichts vom 20. Juli 2015** sinngemäß Folgendes aus:

**Zu Pkt. 4)** Beiliegend der Mietvertrag des anderen Objektes, das anstelle des gegenständlichen Objektes der Bf angemietet worden sei.

**Hinweis des erkennenden Gerichts:** Aus dem angeschlossenen Mietvertrag vom 8. Jänner 2004 zwischen einer namentlich genannten natürlichen Person als Vermieterin und einer OEG als Mieterin ist mangels Angabe der Adresse, Gemeinde, Postleitzahl, KG oder Einlagezahl die Lage des Mietobjektes nicht ersichtlich. Als Mietgegenstand werden 2/3 des Geschäftslokals der Straßenseite inkl. Auslagen, WC, zwei Werkstätten und ein Kundenparkplatz genannt. Alle Einrichtungsgegenstände sind laut Vertrag mitvermietet. Der monatliche Mietzins ist durch Schwärzen unkenntlich gemacht.

**Zu Pkt. 5)** Beiliegend einige Bestätigungen, wie das gegenständliche und auch alle anderen Mietobjekte der Bf angeboten werden. Diese Angebote seien auch noch in anderen Geschäften in der Umgebung ausgehängt worden.

**Hinweis des erkennenden Gerichts:** Die vier gleich lautenden Bestätigungen tragen die Überschrift Vermietung, sind undatiert und haben folgenden Wortlaut:

"Vermiete eine Wohnung und Teil des Kellers in (Zusatz des erkennenden Gerichts: Angeführt sind die genaue Adresse des gegenständlichen Objekts mit Postleitzahl, Ort, Straße und Hausnummer) für private oder gewerbliche Zwecke.

Baumaßnahmen können den Mieterwünschen angepasst werden. Bei Interesse melden Sie sich bitte unter meiner Telefonnummer (Hinweis des erkennenden Gerichts: Angeführt sind Vorwahl und Telefonnummer).

Die vier seitens der Bf als "Bestätigungen" bezeichneten Kopien tragen unterhalb dieses Textes ganz rechts den Stempel je eines Supermarktes aus der Umgebung des gegenständlichen Objektes und je eine unterschiedliche unleserliche handschriftliche Paraphe.

Auf der erste "Bestätigung" steht handschriftlich neben dem Stempel der Vermerk: "Seit 2007 in unregelmäßigen Abständen ausgehängt!".

Auf der vierten "Bestätigung" findet sich unter dem Stempel der handschriftliche Vermerk: "Wurde ausgehängt".

Das Schriftbild der beiden handschriftlichen Zusätze auf der ersten und vierten Bestätigung ist gleich.

Abschließend teilte der Steuerberater im Schriftsatz vom 24. November 2015 mit, die Bf ersuche aus gesundheitlichen Gründen die restlichen Unterlagen im Dezember nachreichen zu dürfen.

### **Besteuerung von Einkünften und Umsätzen aus Vermietung zu Wohnzwecken**

Gemäß **§ 2 Abs. 3** Einkommensteuergesetz 1988, BGBI. 1988/400 (**EStG 1988**) unterliegen der Einkommensteuer nur Einkünfte nach Z 1 bis 7, worunter nach Z 6 solche aus Vermietung und Verpachtung nach § 28 fallen.

Nach **§ 28 Abs. 1 Z 1 EStG 1988** gehören zu den Einkünften des § 28 solche aus der Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen und von Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen.

Gemäß **§ 1 Abs. 1 Z 1** Umsatzsteuergesetz 1994, BGBI. 1994/663 (**UStG 1994**), unterliegen die sonstigen Leistungen, wozu auch die Vermietung von Grundstücken gehört, die ein Unternehmer im Inland gegen Entgelt im Rahmen seines Unternehmens ausführt, der Umsatzsteuer.

Gemäß **§ 12 Abs. 1 Z 1 UStG 1994** kann der Unternehmer die von anderen Unternehmern in einer Rechnung (§ 11) an ihn gesondert ausgewiesene Steuer für Lieferungen oder sonstige Leistungen, die im Inland für sein Unternehmen ausgeführt worden sind, als Vorsteuer abziehen.

Es ist unbestritten, dass die Bf aus der Vermietung von zwei anderen Objekten Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung iSd § 28 EStG 1988 bezieht und Unternehmerin iSd § 2 UStG 1994 ist.

**Strittig ist im gegenständlichen Fall, ob auch die im Zusammenhang mit dem gegenständlichen dritten Objekt stehenden Ausgaben (ab 2003) und Einnahmen (2010 und 2011) bei der Veranlagung zur Einkommen- und Umsatzsteuer als Werbungskosten und Einnahmen bzw. Vorsteuer und Entgelt zu berücksichtigen sind.**

#### **1. Das erkennende Gericht hat folgenden Sachverhalt festgestellt:**

Die Bf hat die streitgegenständliche Liegenschaft in Ortsangabe 1995 gekauft. 2002 erteilte das zuständige Gemeindeamt für das von der Bf eingereichte Bauvorhaben der Errichtung eines Einfamilienhauses, bestehend aus Keller-, Erd- und 1. Obergeschoss, auf der genannten Liegenschaft die Baufreistellung.

Mit Kaufvertrag vom 26. August 2003 erwarb die Tochter der Bf die Hälfte der gegenständlichen Liegenschaft um 7.050,00 € bei wechselseitiger Einräumung eines Belastungs- und Veräußerungsverbotes.

Das Erdgeschoss des gegenständlichen Objektes wird seit 3. Oktober 2006 von der Bf bewohnt. Das Obergeschoss und der Keller waren im Beschwerdezeitraum 2003 (bis 2006 und 2010) bis 2011 noch nicht ausgebaut.

In den Umsatz- und Einkommensteuererklärungen machte die Bf neben den Vorsteuern und Werbungskosten für zwei andere unstrittige Mietobjekte **für das gegenständliche Objekt** in den Jahren **2003 bis 2011 Vorsteuern in Höhe von 19.279,33 € und Werbungskostenüberschüsse in Höhe von 19.824,92 €** geltend:

	2003	2004	2005	2006	2007
Einnahmen	-	-	-	-	-
Absetzung für Abnutzung	-	-	-	-	-
Fremdfinanzierungskosten	661,50	1.563,15	1.519,80	1.452,05	2.171,91
übrige Werbungskosten	669,60	441,76	447,76	1.074,25	-
<b>Werbungskostenüberschuss</b>	<b>-1.331,10</b>	<b>-2.004,91</b>	<b>-1.967,56</b>	<b>-2.526,30</b>	<b>-2.171,91</b>
<b>Vorsteuer</b> betr. gegenst. Objekt	13.482,01	1.366,50	971,58	1.390,54	601,54

	2008	2009	2010	2011	
Einnahmen	-	-	1.090,91	1.090,91	
Absetzung für Abnutzung	-	-	1.424,00	1.486,64	
Fremdfinanzierungskosten	3.443,29	1.564,33	1.172,76	939,65	
übrige Werbungskosten		397,37	969,03	607,89	
<b>Werbungskostenüberschuss</b>	<b>-3.443,29</b>	<b>-1.961,70</b>	<b>-2.474,88</b>	<b>-1.943,27</b>	
<b>Vorsteuer</b> betr. gegenst. Objekt	88,26	425,14	953,76	-	

## 2. Beweiswürdigung

### 2.1 Allgemeines

Nach **§ 167 Abs. 2 iVm § 269 Abs. 1 BAO** hat das Bundesfinanzgericht unter sorgfältiger Berücksichtigung der Ergebnisse des Abgaben- und Beschwerdeverfahrens nach freier Überzeugung zu beurteilen, ob eine Tatsache als erwiesen anzunehmen ist oder nicht.

Der Grundsatz der freien Beweiswürdigung bedeutet, dass alle Beweismittel grundsätzlich gleichwertig sind und es keine Beweisregeln (keine gesetzliche Rangordnung, keine

formalen Regeln) gibt. Ausschlaggebend ist der innere Wahrheitsgehalt der Ergebnisse der Beweisaufnahmen (VwGH 24.02.2005, 2004/16/0232).

Nach ständiger Rechtsprechung genügt es, von mehreren Möglichkeiten jene als erwiesen anzunehmen, die gegenüber allen anderen Möglichkeiten eine überragende Wahrscheinlichkeit oder gar die Gewissheit für sich hat und alle anderen Möglichkeiten absolut oder mit Wahrscheinlichkeit ausschließt oder zumindest weniger wahrscheinlich erscheinen lässt (VwGH 26.05.2011, 2011/16/0011; 20.07.2011, 2009/17/0132).

Der Erwerb der Liegenschaft durch die Bf, die Baufreistellung, die Veräußerung des Hälftenanteiles und die Nutzung der Geschosse des gegenständlichen Objekts ergeben sich aus den eingangs wiedergegebenen Unterlagen aus dem Bewertungsakt, dem Grundbuch sowie den eigenen Angaben der Bf vor dem Finanzamt am 19. März 2013.

## 2.2 Vermietungsabsicht

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. **Jakom/Laudacher, EStG, 2015, § 28 Rz 59; Lenneis in Wiesner/Grabner/Wanke, EStG 15. Erg.-Lfg. § 28 Anm. 58 Stichwort Vorwegenommene Werbungskosten; Doralt, EStG<sup>9</sup>, § 28 Tz 94**; und die dort jeweils zitierte Judikatur) können Werbungskosten unter Umständen bereits steuerliche Berücksichtigung finden, bevor noch der Steuerpflichtige aus einer Vermietung Einnahmen im einkommensteuerlichen Sinn erzielt. Für diese Berücksichtigung reichen allerdings weder bloße Absichtserklärungen des Steuerpflichtigen über eine künftige Vermietung aus, noch der Umstand, dass der Steuerpflichtige bloß die Möglichkeit zur Erzielung von Einkünften aus der Vermietung ins Auge fasst. Voraussetzung einer Berücksichtigung von Werbungskosten vor der Erzielung von Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung ist, dass die ernsthafte Absicht zur späteren Einnahmenerzielung auf Grund bindender Vereinbarungen oder sonstiger, über die Absichtserklärung hinaus gehender Umstände als klar erwiesen angesehen werden kann. **Der auf Vermietung des Objektes gerichtete Entschluss des Steuerpflichtigen muss klar und eindeutig nach außen hin in Erscheinung treten.** Dabei genügt es nicht, wenn die Vermietung eines Gebäudes als eine von mehreren Verwertungsmöglichkeiten bloß ins Auge gefasst und hiebei sondiert wird, ob sich das Gebäude günstiger durch Verkauf oder Vermietung verwerten lässt (VwGH 28.06.2012, 2010/15/0016; 30.04.2003, 98/13/0127, und 29.07.1997, 93/14/0132).

Die **Voraussetzungen** einer Berücksichtigung von Werbungskosten vor der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung **gelten auch für** die steuerliche Abzugsfähigkeit der **Vorsteuern**, bevor noch Entgelte im umsatzsteuerlichen Sinn aus Vermietung erzielt werden (VwGH 28.06.2012, 2010/15/0016; 07.10.2003, 2001/15/0085).

Diese Rechtsansicht entspricht auch dem Urteil des **EuGH 8.6.2000, C-400/98, Breitsohl, Rn 39**, wonach Artikel 4 der Sechsten Richtlinie 77/388/EWG nicht hindert, objektive

Nachweise für die erklärte Absicht zu verlangen, zu besteuerten Umsätzen führende wirtschaftliche Tätigkeiten aufzunehmen.

Die Frage, ob die geschilderten Voraussetzungen vorliegen, ist eine auf der Ebene der **Beweiswürdigung** zu lösende Sachfrage, die der verwaltungsgerichtlichen Kontrolle nur insoweit unterliegt, als das Ausreichen der Sachverhaltsermittlungen und die Übereinstimmung der behördlichen Überlegungen zur Beweiswürdigung mit den Denkgesetzen und dem allgemeinen menschlichen Erfahrungsgut zu prüfen ist (**VwGH 04.03.2009, 2006/15/0175** ).

Die Errichtung und die dafür erforderliche Baubewilligung können für sich allein nicht als Vorbereitung für das Erzielen von Einnahmen und Bewirken von Umsätzen durch Vermietung und Verpachtung des Objektes angesehen werden. Gleiches gilt für die Aufnahme der Kreditmittel für die Errichtung. **Nur solche nach außen gerichtete Handlungen sind dafür maßgeblich, die jeder unbefangene Dritte als Vorbereitungshandlungen für die Erzielung von Einnahmen bzw. einer unternehmerischen Tätigkeit (iSd UStG) ansieht (VwGH 28.06.2012, 2010/15/0016 ; und 04.03.2009, 2006/15/0175).**

Dafür kommen etwa die Betrauung eines Maklers oder die Schaltung von Inseraten zur Suche eines Mieters und der Abschluss eines Mietvertrages in Betracht.

Im gegenständlichen Fall hat die **Bf** in ihrem **Schriftsatz vom 16. April 2012** iZm der Verhängung einer Zwangsstrafe von 220,00 € wegen der Nichtabgabe der Einkommen- und Umsatzsteuererklärung für das Jahr 2010 ausgeführt, das gegenständliche Haus in der Straße 10 werde sie auch vermieten, wenn sie in ein Heim müsste oder sterbe. Bei der in der Begründung der bekämpften Bescheide angeführten **persönlichen Vorsprache** hat die **Bf** beim **Finanzamt** am **19. März 2013** angegeben, es sei **überhaupt nicht beabsichtigt, die Wohnung im Obergeschoss zu vermieten, weil dieses für die Enkeltochter ausgebaut werden solle**. Der Steuerberater der Bf habe vorgeschlagen, die Aufwendungen des gegenständlichen Objektes geltend zu machen.

**a)** In der Berufung vom 3. Mai 2013 behauptete der Steuerberater der Bf hingegen, die in der Steuererklärung berücksichtigten **Teile des Objektes** seien **bereits vor Beginn der Baumaßnahmen vermietet** gewesen. Dieser Mieter habe sich allerdings vor Fertigstellung des gegenständlichen Objektes ein anderes gefunden.

Mit Vorhalt vom 20. Juli 2015 zeigte das erkennenden Gericht diesen Widerspruch auf und forderte die Bf auf, den angeblich bereits vor Baubeginn abgeschlossenen Mietvertrag vorzulegen bzw. im Fall der Mündlichkeit dessen Inhalt detailliert darzulegen und den Mieter und das andere Objekt zu nennen.

Dieser Aufforderung wurde seitens der Bf trotz wiederholter Urgenzen des erkennenden Gerichts mit Schreiben vom 1. und 21. September sowie 3. November 2015 innerhalb der gesetzten Fristen nicht entsprochen.

Erst mit per Telefax am 25. November 2015 übermitteltem Schriftsatz vom 24. November 2015 übermittelte der Steuerberater der Bf einen Mietvertrag und wies dazu sinngemäß

lediglich darauf hin, dass dieses Objekt anstelle des gegenständlichen der Bf angemietet worden sei.

Aus dem übermittelten Mietvertrag vom 8. Jänner 2004 ist jedoch die Lage des Mietobjektes gar nicht ersichtlich. Als Mietgegenstand werden 2/3 eines Geschäftslokals inkl. Auslagen, zwei Werkstätten und ein Kundenparkplatz genannt. Alle Einrichtungsgegenstände sind laut Vertrag mitvermietet. Die Höhe des Mietzinses ist ebenfalls nicht ersichtlich.

Seitens der Bf wurden jedenfalls weder ein Vertragsentwurf – geschweige denn ein Vertrag, mit dem die Bf das gegenständliche Objekt vermietet hat oder vermieten wollte vorgelegt noch der Inhalt eines derartigen mündlichen Vertrages dargelegt.

Die Behauptung des Steuerberaters, die in der Steuererklärung berücksichtigten Teile des Objektes seien bereits vor Beginn der Baumaßnahmen vermietet gewesen, hat sich damit als nicht stichhaltig und als unsubstantiiertes Zweckvorbringen erwiesen.

Außerdem ist nicht nachvollziehbar, wie das gegenständliche Objekt der Bf für einen Mietwerber eine Alternative zu einem eingerichteten Geschäftslokal und Werkstätten hätte sein sollen.

**b)** In der Berufung vom 3. Mai 2013 behauptete der Steuerberater der Bf abweichend von der Bf außerdem, **in den folgenden Jahren sei – allerdings ohne Erfolg – versucht worden, einen Mieter zu finden.**

Der Aufforderung des erkennenden Gerichts im Vorhalt vom 20. Juli 2015, die zum Finden eines Mieters gesetzten Maßnahmen näher zu beschreiben und zweckdienliche Unterlagen dazu (Inserate in Zeitungen, Aufträge an Makler samt Rechnungen und Zahlungsnachweise vorzulegen und den Grund der Erfolglosigkeit dieser Maßnahmen mitzuteilen, wurde seitens der Bf trotz wiederholter Urgenzen des erkennenden Gerichts innerhalb der gesetzten Frist ebenfalls nicht entsprochen.

Erst mit per Telefax am 25. November 2015 übermitteltem Schriftsatz vom 24. November 215 legte der Steuerberater der Bf die oben wiedergegebenen vier "Bestätigungen" vor und teilte zu Pkt. 5 des Vorhaltes des erkennenden Gerichts vom 20. Juli 2015 mit, mit derartigen Bestätigungen seien nicht nur das gegenständliche Objekt, sondern auch alle anderen Mietobjekte der Bf angeboten worden. Diese Angebote seien auch noch in anderen Geschäften in der Umgebung ausgehängt worden.

Die vier gleich lautenden "Bestätigungen" sind undatiert und wurden nach Ansicht des erkennenden Gerichts offensichtlich seitens der Bf erst im Herbst des Jahres 2015 eingeholt. Ansonsten wäre es nämlich unverständlich, warum diese Unterlagen nicht schon viel früher dem erkennenden Gericht vorgelegt worden sind.

Drei der vier "Bestätigungen" tragen keinerlei Angabe, in welchen Zeiträumen diese Zettel im jeweiligen Geschäftslokal (auf den oft anzutreffenden Pinwänden) angeschlagen gewesen sein sollen. Dies trifft jedenfalls auch auf die vierte "Bestätigung", die nur den handschriftlichen Vermerk "Wurde ausgehängt" trägt, zu. Die erste "Bestätigung" trägt zwar links unten den handschriftlichen Vermerk "Seit 2007 in unregelmäßigen Abständen

ausgehängt!", dies wäre bei Richtigkeit dieser Angabe für den gegenständlichen Beschwerdezeitraum 2003 bis 2006 jedoch zu spät und für 2010, 2011 zu ungenau. Außerdem muss davon ausgegangen werden, dass dieser handschriftliche Vermerk seitens der Bf hinzugefügt worden ist. Dafür spricht das gleiche Schriftbild, insbesondere desselben Wortes "ausgehängt" auf der vierten "Bestätigung".

Es entspricht der Erfahrung des täglichen Lebens, dass eine Vielzahl wechselnder Angebote, Nachfragen und Mitteilungen durch das Anbringen von Zetteln auf dafür vorgesehenen Pinwänden in Geschäften verbreitet wird. Regelmäßig hat der Geschäftsinhaber jedoch keinen Überblick, welche Angebote in welchen Zeiträume angebracht gewesen sind. Nach Ansicht des erkennenden Gerichts trifft dies umso mehr auf länger zurückliegende Zeiträume – im gegenständlichen Fall Erinnerung 2015 an in den Jahren 2007 bis 2011 aufgehängte Zettel – zu. Auch ist nicht auszuschließen, dass der handschriftliche Vermerk auf der ersten "Bestätigung" nach Einholung des Stempels und der Paraphe vom Personal des betreffenden Geschäfts erst seitens der Bf hinzugefügt worden ist. Dafür spricht der Umstand, dass der handschriftliche Zusatz nicht über, sondern neben der unteren Hälfte des Stempels angebracht worden ist.

Nach dem Gesamtbild handelt es sich bei den übermittelten Schriftstücken um typische Gefälligkeitsbestätigungen für Kunden ohne nennenswerte Beweiskraft. Bei Würdigung aller Umstände sind diese "Bestätigungen" nach Ansicht des erkennenden Gerichts jedenfalls nicht geeignet, ernsthafte Vorbereitungen der Bf für die Erzielung von Einnahmen aus Vermietung des gegenständlichen Objektes in den Jahren 2003 bis 2011 glaubhaft zu machen, geschweige denn nachzuweisen.

Seitens der Bf wurde der weiteren Aufforderung, mitzuteilen, warum die von ihr angeblich gesetzten (Werbe) Maßnahmen erfolglos geblieben sind, trotz dreier Urgenzen nicht entsprochen. Sie hat auch keinerlei Namen von Mietwerbern genannt.

**Im Ergebnis (zu a) und b) ist die nur vom Steuerberater behauptete – von der Bf ohnehin verneinte – Absicht der Vermietung an Fremde nach außen jedenfalls nicht in Erscheinung getreten.**

## 2.3 Vermietung an die Tochter

Auch die Vermietung zwischen nahen Angehörigen begründet die Unternehmereigenschaft des Vermieters, allerdings muss das Nutzungsverhältnis den Anforderungen an Angehörigenvereinbarungen entsprechen und fremdüblich ausgestaltet sein (vgl. *Ruppe/Achatz*, UStG<sup>4</sup>, § 1 Tz 180 und § 2 Tz 39).

Während in der Regel zwischen sich fremd gegenüberstehenden Vertragspartnern bei Abschluss von Verträgen ein Interessensgegensatz besteht, ist dieser unter nahen Angehörigen gewöhnlich nicht vorhanden (vgl. Doralt/Toifl, EStG<sup>14</sup> § 2 Tz 159). Um zu gewährleisten, dass durch fremdunübliche Gestaltungen steuerliche Folgen nicht

willkürlich herbeigeführt werden, hat der VwGH in seiner Rechtsprechung Kriterien für die steuerliche Anerkennung von sogenannten Familienverträgen aufgestellt.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes können vertragliche Vereinbarungen (hier: das **zwischen Bf und Tochter vereinbarte Mietverhältnis**) **zwischen nahen Angehörigen für den Bereich des Steuerrechts** - ungeachtet ihrer zivilrechtlichen Wirksamkeit - **nur dann Anerkennung** finden, wenn sie **nach außen ausreichend zum Ausdruck kommen, einen eindeutigen, klaren und jeden Zweifel ausschließenden Inhalt haben und auch zwischen Familienfremden unter den gleichen Bedingungen abgeschlossen worden wären** (zB VwGH 20.06.2000, 98/15/0008; VwGH 24.05.2012, 2009/15/0130 und VwGH 28.06.2012, 2010/15/0016). Diese Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen (VwGH 17.12.2001, 98/14/0137).

Die Rechtsprechung über die steuerliche Anerkennung von Verträgen zwischen nahen Angehörigen ist Ausfluss der wirtschaftlichen Betrachtungsweise des § 21 BAO (VwGH 10.5.1988, 87/14/0084)

Die in der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes für die steuerliche Anerkennung von Verträgen zwischen nahen Angehörigen aufgestellten Kriterien haben ihre Bedeutung im Rahmen der - vom Verwaltungsgerichtshof nur auf ihre Schlüssigkeit zu prüfenden - **Beweiswürdigung** und kommen daher in jenen Fällen zum Tragen, in denen berechtigte Zweifel am wahren wirtschaftlichen Gehalt einer behaupteten vertraglichen Gestaltung bestehen (zB VwGH 26.5.2010, 2006/1370134).

Als Beweisregeln haben die angeführten Kriterien Bedeutung für die umsatzsteuerrechtliche Beurteilung von Leistungsbeziehungen zwischen nahen Angehörigen (vgl. *Ruppe/Achatz*, UStG<sup>4</sup> Tz 181).

Gelangt die Behörde in freier Beweiswürdigung zu der Überzeugung, dass die zwischen nahen Angehörigen geschlossene Vereinbarung den oben angeführten Kriterien nicht entspricht bzw dass sie nicht bzw **nicht fremdüblich** umgesetzt wurde, ist in der Gebäudeüberlassung keine entgeltliche Nutzungsüberlassung zu erblicken. Die **Entgelte unterliegen nicht der Umsatzsteuer, Vorsteuern können nicht abgezogen werden**. Eine nicht marktkonforme (fremdunübliche) Vermietung ist umsatzsteuerlich keine unternehmerische Tätigkeit (**VwGH 19.10.2011, 2008/13/0046**; mit Verweis auf **VwGH 07.07.2011, 2007/15/0255** ).

Im gegenständlichen Fall hat die Bf den mit **1. Jänner 2008 datierten Mietvertrag** mit der Tochter über die Vermietung des Kellergaragenraumes zum Einstellen von Fahrzeugen sowie eines Raumes im 1. Stock gegen eine monatliche Miete von 120,00 € **erst am 19. März 2013 vorgelegt** und angegeben, das Geld sei bar übergeben worden.

**Mieteinnahmen** in Höhe von je 1.090,91 € (brutto 1.200,00 bei 20%) scheinen jedoch **erst in den Steuererklärungen 2010 und 2011** auf. Das Finanzamt hat dazu in der Berufungsvorentscheidung bemerkt, dass der tatsächliche Zahlungsfluss wegen der **angeblichen Barzahlung** nicht überprüfbar ist.

Das erkennende Gericht hat im Vorhalt vom 20. Juli 2015 darauf hingewiesen, dass der mit 1. Jänner 2008 datierte Mietvertrag offensichtlich nicht eingehalten worden ist, weil Zahlungen erst für die Jahre 2010 und 2011 behauptet und erklärt worden sind. Überdies entspricht der erklärte Betrag jeweils nur 10 Monaten (1.200,00:120,00=10).

Das erkennende Gericht hat im Vorhalt vom 20. Juli 2015 darauf hingewiesen, dass in Ansehung des **Hälfteeigentums** der **Tochter** und der **unentgeltlichen Nutzung des Erdgeschosses durch die Bf** (2. Hälfteeigentümerin) die **Zahlung von Miete durch die Tochter** für das Einstellen von Fahrzeugen und Möbeln im Obergeschoß und in einem Teil des Kellers **völlig unangemessen** ist ("Alibivermietung" lt. Berufungsvorentscheidung).

**Obergeschoß und Kellergeschoß** waren im Beschwerdezeitraum 2003 (bis 2006 und 2010) bis 2011 **nach eigenen Angaben der Bf** beim Finanzamt **am 19. März 2013 noch immer nicht ausgebaut**. Mangelnde Zielstrebigkeit der Herstellung des vermietbaren Zustandes des Objektes stehen der Berücksichtigung als Werbungskosten entgegen (vgl. **UFS 06.12.2011, RV/0725-W/07**; und **01.06.2012, RV/0464-F/09**). Eine Vermietung von Obergeschoß und/oder Kellergeschoß durch die Bf war daher im Beschwerdezeitraum weder rechtlich (als Hälfteeigentümerin bewohnte die Bf das fertiggestellte Erdgeschoß ohne Gegenleistung an die Miteigentümerin = Tochter) noch faktisch (unausgebautes Obergeschoß und Kellergeschoß können keine nennenswerte Miete bringen) möglich.

Der Aufforderung, dazu Stellung zu nehmen, wurde seitens der Bf ebenfalls trotz dreier Urgenzen innerhalb der gesetzten Fristen nicht entsprochen.

Im dritten Urgenzschreiben vom 3. November 2015 hat das erkennende Gericht der Bf eine Frist von längstens drei Wochen gesetzt, die am 23. November 2015 fruchtlos abgelaufen ist, und die abschließende Entscheidung für Anfang Dezember 2015 angekündigt.

In Ansehung der bisherigen Vernachlässigung der Mitwirkung und beharrlichen Missachtung der Aufforderungen des erkennenden Gerichts – den Aufforderungen in Pkt. 1 bis 3 des Vorhaltes vom 20. Juli 2015 wurde seitens der Bf innerhalb von vier Monaten ohne Angabe von Gründen nicht entsprochen, ist die bloße Behauptung nicht näher präzisierter gesundheitlicher Gründe der Bf im erst am 25. November 2015 eingebrochenen Telefax als Verschleppungsabsicht (vgl. § 183 Abs. 3 BAO) zu werten und deshalb nicht geeignet, das erkennende Gericht zu veranlassen, mit der Entscheidung der bereits seit 2013 anhängigen gegenständlichen Beschwerde 2013 weiter zuzuwarten.

### **3. Erwägungen**

Dem seitens der Bf im Vorlageantrag sinngemäß erhobenen Einwand, bei der Beurteilung des gegenständlichen Objektes sei nicht berücksichtigt worden, dass durch dessen Neubau das (Zusatz des erkennenden Gerichts: vorher von der Bf bewohnte) andere Objekt vermietet werde, wodurch dem Finanzamt Steuereinnahmen zufließen, ist Folgendes zu entgegnen:

Gemäß **§ 20 Abs. 1 Z 1 EStG 1988** dürfen die für den Haushalt des Steuerpflichtigen und für den Unterhalt seiner Familienangehörigen aufgewendeten Beträge nicht bei den einzelnen Einkünften abgezogen werden.

Nicht als für das Unternehmen ausgeführt gelten (und damit nicht zum Vorsteuerabzug berechtigen) gemäß **§ 12 Abs. 2 Z 2 lit. a UStG 1994** Lieferungen und Leistungen, deren Entgelte überwiegend keine abzugsfähigen Ausgaben (Aufwendungen) im Sinne des § 20 Abs. 1 Z 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes sind.

Kosten der Errichtung eines Wohnhauses für eigene Wohnzwecke des Steuerpflichtigen sind deshalb nicht abzugsfähig (**VwGH 06.11.1991, 89/13/0109** ; s.a. **VwGH 28.10.2004, 2001/15/0028; 28.05.2009, 2009/15/0100; und 08.07.2009, 2009/15/0102**).

Nach obigen Ausführungen standen der Vermietung des gegenständlichen Objektes durch die Bf rechtliche (Hälfteeigentum der Tochter und wechselseitiges Veräußerungs- und Belastungsverbot) und faktische (Obergeschoss nicht ausgebaut) Hindernisse entgegen. Außerdem hatte die Bf nie die Absicht, das gegenständliche Objekt zu vermieten, jedenfalls ist diese nicht nach außen erkennbar geworden. Die Nutzung von Teilen des unausgebauten Obergeschosses und Kellergeschosses durch die Hälfteeigentümerin (Tochter) vermag daran wegen der oben aufgezeigten fehlenden Fremdüblichkeit nichts zu ändern.

Die von der Bf für das gegenständliche Objekt geltend gemachten Werbungskosten und Vorsteuern vermitteln deshalb weder negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung iSd. § 28 EStG 1988 ) noch den Anspruch auf Vorsteuerabzug iSd § 12 Abs. 1 Z 1 UStG 1994.

Mangels Aufnahme einer steuerlich relevanten Betätigung ist eine Prüfung derselben, ob sie – was bei der bisherigen Gestaltung auf der Hand liegt - Liebhaberei darstellen würde, nicht vorzunehmen (vgl. **VwGH 05.06.2003, 99/15/0038** ).

Der Beschwerde kann deshalb sowohl hinsichtlich der Einkommen- als auch der Umsatzsteuer kein Erfolg beschieden sein.

## Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Da die Voraussetzungen für das Vorliegen einer steuerlich relevanten Vermietungsabsicht und die Anerkennung von Verträgen zwischen nahen Angehörigen durch die oben zitierte ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes eindeutig geklärt sind, ist gemäß Art. 133 Abs. 4 BV-G keine Revision zulässig.

Linz, am 1. Dezember 2015