



Außenstelle Wien
Senat 15

UNABHÄNGIGER

FINANZSENAT

GZ. RV/0837-W/05

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat **hat** durch den Referenten Erich Radschek **über die Berufung** der IH, des Ing.*jun.. und des HCH als Erben nach Ing.*., 1190 Wien, -straße*, vertreten durch Mag. Waltraud Mäder-Jaksch, Steuerberater & Wirtschaftsprüfer, 1030 Wien, Seidlsgasse 14, vom 3. März 2004 **gegen die Bescheide** des Finanzamtes Wien 9/18/19 Klosterneuburg, vertreten durch Mag. Nathalie Kovacs,

- vom 23. Juli 2003

betreffend **Umsatzsteuer** und **Nichtveranlagung zur Einkommensteuer für die Jahre 1991 bis 1993** sowie

- vom 25. Juli 2003

betreffend **Umsatzsteuer** für die Jahre **1994 bis 2002** und **Nichtveranlagung zur Einkommensteuer** für die Jahre **2000 bis 2002**

entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

Entscheidungsgründe

Ing.*, an den die im Spruch genannten Bescheide ergangen waren, verstarb am *2007.

Dessen Ehegattin IH sowie die beiden Söhne Ing.*jun.. und HCH traten als mittlerweile eingearbeitete Erben die Gesamtrechtsnachfolge an.

Bis 1988 war der Verstorbene Gesellschafter-Geschäftsführer einer GmbH und daneben hinsichtlich mehrerer Tops der in seinem Alleineigentum befindlichen Liegenschaft in 1190 Wien, -straße* (bewertungsrechtlich als gemischt genutztes Grundstück eingestuft) vermietend tätig gewesen. Nach seinem Übertritt in den Ruhestand 1989 setzte er die Vermietungstätigkeit bis 2000 fort, und zwar laut seinen Steuererklärungen mindestens ab 1988 (Vorjahre nicht mehr aktenkundig) bis 1999 mit – insgesamt hohen – Verlusten und in 2000 mit einem noch aus Vermietung resultierenden vergleichsweise geringfügig positiven Jahresergebnis. Ein positiver Überschuss 2001 bzw. ein Verlust 2002 resultierten lediglich aus der zunächst erklärungskonformen vorläufigen Umsatzsteuerveranlagung für 1999 bzw. 2000.

Mit den hier bekämpften endgültigen Bescheiden (soweit sie die Jahre 1991 bis 2000 betrafen, waren ihnen erklärungskonforme vorläufige Veranlagungsbescheide vorangegangen) wich das Finanzamt von den Steuererklärungen ab, indem es:

- die Umsatzsteuer jeweils mit NULL festsetzte;
- die für 1991, 1992 und 1993 vorläufig ergangenen Einkommensteuerbescheide gemäß § 200 Abs 2 BAO aufhob und Nichtveranlagungsbescheide erließ (nur lohnsteuerpflichtige Einkünfte angenommen, daher keine Veranlagung gem. § 41 Abs 1 EStG 1988 aF);
- in den auf Antrag (§ 41 Abs 2 EStG 1988 idF BGBI 1993/818) durchgeführten Veranlagungen zur Einkommensteuer 1994 bis 1999 den Ausgleich der erklärten Verlusten mit positiven anderen (= nur Pensions-) Einkünften versagte;
- bei der Veranlagung zur Einkommensteuer 2000 den erklärten Einnahmenüberschuss ebenso außer Ansatz ließ wie bei der Veranlagung zur Einkommensteuer 2001 und 2002 die aus den ursprünglichen USt- Veranlagungen 1999, 2000 resultierenden Vermietungs- "Ergebnisse" 2001 und 2002

und seine Bescheide damit begründete, dass die Verlust bringende, nach 2000 nicht mehr fortgesetzte Tätigkeit eine steuerlich unbeachtliche Liebhaberei darstelle.

In der dagegen erhobenen Berufung wandte der Bescheidadressat und zunächst auch seine Erben – im folgenden Berufungswerber (Bw) genannt – ein, dass das Mietobjekt dem Mietrechtsgesetz (MRG) unterliege und daher ein freier marktkonformer Mietzins nicht

verrechnet werden dürfe. Ohne diese gesetzliche Einnahmenbeschränkung wäre ein Gesamtüberschuss erzielbar gewesen.

In ergänzenden Schriftsätzen wurde ausgeführt:

- **17.05.2004:** Aus der beiliegend übermittelten Prognoserechnung ergebe sich, dass unter Ansatz von marktkonformen Mieten laufend Überschüsse erzielt worden wären, über den Zeitraum 1991 bis 2000 unter sehr vorsichtigen Annahmen ein Gesamtüberschuss von ATS 530.631,00. Anfang der 90er Jahre sei laut Auskunft der MA 25 der Gemeinde Wien ein marktkonformer Wohnungsmietzins iHv netto ATS 55,00 bis ATS 70,00 pro qm anzunehmen. Im selben Zeitraum sei laut Auskunft der MA 40 ein marktkonformer Büromietzins von ATS 70,00 bis ATS 80,00 pro qm anzunehmen. In der Prognoserechnung seien dem gegenüber für Wohnungen ATS 40,00/qm und für den Bürotrakt ATS 30,00/qm angesetzt worden. Mietensteigerungen seien überhaupt unberücksichtigt geblieben.

- **17.08.2004:** (Der Verstorbene) habe auf verschiedenen Wegen versucht, den (leer stehenden) Bürotrakt zu vermieten, wie insbesondere durch Annoncierung in Branchenzeitschriften und Tageszeitungen, durch Anschläge im Haus, am „schwarzen Brett“, bei diversen Innungen und über Immobilienmakler. Der Bürotrakt habe trotzdem nicht vermietet werden können, weil für größere Kraftfahrzeuge keine Zufahrtsmöglichkeit sowie für Personal und Kunden keine ausreichende Parkmöglichkeit bestanden habe. Mit ATS 70,00 bis ATS 80,00 pro qm sei der Mietzins laut Fachleuten realistisch gewesen. Es habe einige Interessenten gegeben, doch habe der Trakt aus den angeführten Gründen auch zu reduzierter Miete nicht vermietet werden können.

Der fiktive marktkonforme Mietzins für die Wohnungen ergebe sich auf Grund der Ausstattung mit Heizung und Sanitärräumen und sei nicht nur am Immobilienmarkt, sondern auch bei der zuständigen Magistratsabteilung hinterfragt worden. Auf Grund gesetzlicher Bestimmungen habe kein höherer Mietzins verrechnet und hätten die Mieter wegen ihrer unbefristeten Hauptmietverträge auch nicht gekündigt werden können.

Das Finanzamt wies die Berufung mit Berufungsvorentscheidungen für jede Abgabe und jedes Jahr als unbegründet ab: Es seien (nach einem Vorhalteverfahren betreffend Leerstehungen und Mietzinsberechnung) keine konkreteren Angaben über die Mietersuche für die Büroräumlichkeiten und über die Berechnung des Mietzinses gemacht worden. Somit habe nicht nachgewiesen werden können, dass sich die Vermietungstätigkeit (*ergänze: bei Fortführung*) geeignet hätte, in absehbarer Zeit positive Einkünfte und innerhalb eines gewissen Zeitraumes einen Totalüberschuss zu erzielen.

Gegen diese Berufungsvorentscheidungen wurde Vorlage der Berufung an den UFS und zunächst auch die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem gesamten Senat beantragt sowie begründend ausgeführt:

Ohne die – prognostisch wegzudenkende – gesetzliche Einnahmenbeschränkung und bei Vermietung des – allerdings trotz Bemühens nicht vermietbaren – Bürotraktes hätte ein Gesamtüberschuss erzielt werden können.

Am 31.01.2005 wurde das Vorbringen um eine, auf den Mietenspiegel des „Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer“ (*Abschrift ohne Quellennachweis*) gestützte Berechnung des fiktiven Mietzinses ergänzt.

Die Mietersuche für den Bürotrakt sei über Annoncen in Tageszeitungen (*genannt: „K.“*) und durch Immobilienmakler (*genannt: P. GmbH und KR M. Sch.*) erfolgt, doch gebe es darüber keine schriftlichen Unterlagen mehr.

Daraufhin legte das Finanzamt die Berufung ohne Erledigungsantrag dem UFS vor.

Den Akten des vorlegenden Finanzamtes ist sachverhaltsbezogen u. a. Folgendes zu entnehmen:

Zum Ergebnis einer vom Finanzamt wegen Liebhabereiverdachtes angeordneten Nachschau für das Steuerjahr 1992 hielt das Außendienstorgan mit Bericht vom 9. Dezember 1994 laut beigeschlossener Niederschrift vom 2. Dezember 1994 Folgendes fest:

1. Ing.* sei zu diesem Zeitpunkt Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft. In seinem Eigentum stünden 906/1210 Anteile, die restlichen Anteile – jeweils im Grundbuch eingetragene Eigentumswohnungen – seien wie folgt zugeordnet

32/1210 H (Kaufvertrag 1994, berechtigt an W6)

40/1210 E (Kaufvertrag 198,9 berechtigt an W11)

33/1210 N (Kaufvertrag 1990, berechtigt an?)

199/1210 Ing.*jun.. (Schenkungsvertrag 1993, berechtigt an?)

(Es handelte sich um Miteigentumsanteile, mit der seit 1989 hinsichtlich W6, W11 und W5 jeweils im Grundbuch eingetragenen Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes an diesen Tops; hinsichtlich W5 ist im Grundbuch ein anderer Berechtigter eingetragen, die

Anteile des Ing.*jun.. waren laut Grundbuchsatz vom 23.09.1994 keiner bestimmten Top zugeordnet, *Anm. d. UFS.*)

2. Das „arge“ Missverhältnis zwischen Betriebskosteneinnahmen und –ausgaben sei darauf zurückzuführen, dass „einige“ Wohnungen nicht vermietet würden und andererseits die Abrechnung der Betriebskosten für die Eigentumswohnungen in der Überschussrechnung enthalten seien. Diese Betriebskosten wären richtigerweise im Rahmen einer Wohnungseigentümergemeinschaft beim zuständigen Betriebsfinanzamt abzurechnen, ein diesbezüglicher Umsatzsteuerakt wäre anzulegen (und wurde sodann angelegt, *Anm UFS*).

3. Das in Höhe der jeweiligen Akontozahlung 1991 und 1992 zur Sofortabsetzung als Werbungskosten geltend gemachte Architektenhonorar von insgesamt ATS 304.948,92 betreffe die Planung eines beabsichtigten Aufbaus von zwei Stockwerken und eines Dachgeschoßausbaus zwecks Errichtung von acht neuen Mietwohnungen der gehobenen Kategorie. Es stelle – wie die geplanten Bauaufwendungen selbst – Herstellungsaufwand dar und könne nur auf die Restnutzungsdauer der Liegenschaft oder über Antrag auf 15 Jahre verteilt abgesetzt werden.

4. Die Wohnung Top W 8 werde ab dem Jahr 1992 vom Abgabepflichtigen selbst genutzt, die übrigen Wohnungen (soweit sie ihm anteilmäßig zuzuordnen sind) würden an fremde Personen vermietet (bzw. stünden diese leer, *Anm. d. UFS*). Ein Eigenanteil im Ausmaß der privat genutzten Fläche (errechnet: 18,47%) sei gemäß § 20 EStG einnahmen- und aufwandseitig aus der Überschussrechnung zu eliminieren. – Gemäß diesen Feststellungen eliminierte das Finanzamt in der Folge Einnahmen und Aufwendungen, aber auch Umsätze und Vorsteuern mit der dem Eigenanteil entsprechenden Quote.

Hatte sich die streitgegenständliche Liegenschaft 1988 noch im Alleineigentum des Verstorbenen befunden, so verringerten sich seine (Mit-)Eigentumsanteile:
 bis **1990** zunächst auf 1105/1210 Anteile und,
 durch fortlaufend getätigten Abverkauf der meisten Anteile bzw. mit der im Grundbuch eingetragenen Zusage des Wohnungseigentumsrechtes verbundenen Wohnungs- (ab 1999: Wohnungseigentums-) Tops an fremde Dritte bzw. Schenkung einzelner Anteile/Tops an nahe Angehörige,
 bis **1994** auf 906/1210,
 bis **1999** (WE- Begründung) auf 446/1402,
 bis **2000** (letztes Jahr der Vermietung) auf 208/1402 Anteile und,
 durch weitere Abverkäufe von WE-Tops in 2004 bzw. 2005
 bis **2004** auf 114/1402 und

bis **2005** auf 63/1402 Anteile, so dass

Ing.* **2006** 19/1402 Anteile verblieben, mit denen das Wohnungseigentum an der von ihm bis zu seinem Tod eigen genutzten Wohnung Top W 8 verbunden war.

Einem am 23. September 1994 abgefragten Grundbuchsatz kann entnommen werden, dass mit der Tagebuch-Zahl * aus **1989** hinsichtlich der Tops W 5, W 6 und W 11 die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG dem Grundbuch einverleibt wurde. Top W 5 wurde **1989** und Top W 6 **1994** verkauft.

Die genannten Wohnungs- Tops waren laut Mietzinsliste für Jänner/1992 ebenso leer gestanden wie Tops W 1, W 2 (identisch mit den Büros 1 und 2 im Hoftrakt der Liegenschaft). Demgegenüber waren Tops W 3 und W 4 fremd vermietet und wurden im Jänner 2003 bzw. im Mai 2004 an andere, zu den Mietern fremde Personen verkauft. Top W 7 war laut Aktenvermerk an eine(n) „MH“ vermietet, ohne dass aus den Akten hervorging um welche(n) offenbar nahe(n) Angehörige(n) des Verstorbenen es sich dabei handelte.

Top W 8 (siehe oben) war 1993 im Schenkungsweg auf den Sohn Ing.*jun.. übergegangen, Gleiches gilt für die Top W 9, welche laut MZ-Liste 1/1992 dem Bestandverhältnis einer „Verlassenschaft nach S“ zugeordnet war. Nicht klären konnte das Finanzamt zunächst, ob Top W 10 (kein Mieter aufscheinend) vermietet oder vom nunmehr Verstorbenen selbst bzw. von einem nahen Angehörigen (unentgeltlich) genutzt war, oder ob W 8 ungeachtet der Schenkung 1993 in weiterer Folge die einzige eigen genutzte Top blieb. Dem Aktenvermerk ist die Notiz zu entnehmen, dass Top W 11 bereits 1989 verkauft worden war (*siehe auch Grundbuchsatz 2006*).

Die Liegenschaft wurde (unklar blieb: wann) mittels Aufstockung und Dachausbau um die Tops W12 – W 19 erweitert, laut ursprünglichen Angaben des Abgabenpflichtigen und federführenden Bauwerbers in der Absicht, diese Tops – so wie die schon bestehenden – fremd zu vermieten.

Einem am 6. Oktober 2006 abgefragten Grundbuchsatz kann jedoch die Berichtigung des Grundbuchs gemäß § 136 GBG und die Einverleibung des Wohnungseigentums an sämtlichen zur Liegenschaft gehörenden 17 Wohnungs- Tops (W3+K 3 – W 19+K 19), PKW-Einstellräumen (1 – 7), Abstellräumen (1) und Büros (2; offenbar identisch mit den früher leer stehenden Tops 1 und 2) mit Eintragung laut Tagebuchzahl ** aus **1999** entnommen werden.

Der UFS forderte die Berufungswerber (Bw) auf, den gesamten Vorgang der Planung und Durchführung von Sanierungs- Aufstockungs- und Dachausbaurbeiten an Hand des

Werkvertrages mit dem Architekten, ferner die Schritte, welche zur Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes an den Tops W 5, W 6 und W 11 bereits 1989 geführt hatten, anhand der beim Grundbuch eingereichten Eintragungsgrundlagen sowie des vorbereitenden Schriftverkehrs mit dem Gutachter zu dokumentieren. Nahe liegend sei es anzunehmen, dass diese Vorgänge in einem inneren motivischen und zeitlich koordinierten Zusammenhang stünden: Die gesamte Tätigkeit ab Planung des Um- und Ausbaus sowie der Wohnungseigentumsbegründung stelle in Verbindung mit den Abverkäufen der *seit 1989* mit Wohnungseigentums*anwartschaft* verbundenen Wohnungen – so sei bis zum Nachweis des Gegenteils zu vermuten – eine von der früheren so genannten „großen“ Hausvermietung unter dem Regime mietrechtlicher Zinsbeschränkungen losgelöste, neue und andere Art der Betätigung dar, die bei dem hier gegebenen Auftreten von durch planmäßige Leerstehungen bedingten Dauerverlusten unter den Tatbestand des § 1 Abs 2 der Liebhabereiverordnung zu subsumieren sei. Die normierte Vermutung bzw. Annahme des Vorliegens von Liebhaberei könne nach Maßgabe des § 2 Abs 4 L-VO widerlegt werden bzw. könne Liebhaberei bei Vorliegen der dort genannten Voraussetzungen nicht anzunehmen sein. Die Widerlegungs- bzw. Darlegungspflicht treffe den Abgabepflichtigen. Es fehle jedoch an den für alle Jahre erforderlichen Unterlagen und konkreten Angaben bzw. Nachweisen. Wer in einem offenen Abgaben(bzw. Rechtsmittel-)verfahren die Beurteilung seiner Tätigkeit als Liebhaberei bekämpfe, müsse geeignete Maßnahmen der Beweismittelvorsorge treffen; unterlasse er dies, so nehme er die nachteiligen Folgen einer misslungenen Widerlegung des Liebhabereiverdachtes in Kauf.

Abgesehen davon sei vorweg zu prüfen, ob überhaupt hinsichtlich der sukzessive durchgeführten Maßnahmen eine ernsthafte Gewinn bringende Weiter- bzw. Erstvermietung beabsichtigt gewesen sei, wogegen der tatsächliche Geschehnisablauf spreche. Gelinge der Gegenbeweis nicht, so seien die geltend gemachten Verluste mangels Zusammenhangs mit einer steuerlichen Einnahmenerzielung nicht als negative Einkünfte aus Vermietung zu berücksichtigen und sei Umsatzsteuer mangels Vorliegens einer unternehmerischen Tätigkeit nicht festzusetzen; einer Prüfung nach dem Normengefüge der L-VO bedürfe es in diesem Fall nicht.

Die Bw äußerten sich durch ihre steuerliche Vertretung wie folgt: Von der Geltendmachung der Vermietungsergebnisse als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bzw. der Umsatzsteuerzahllasten oder – Umsatzsteuergutschriften werde in Ermangelung ausreichender Beweise für die frühere Tätigkeit des verstorbenen Abgabepflichtigen werde Abstand genommen. Begehrt werde nunmehr lediglich die Absetzung der Steuerberatungskosten im nachgewiesenen Bruttbetrag als Sonderausgaben. Auf die

Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung werde verzichtet, einer zweiten Berufungsvorentscheidung im Sinne dieser Ausführungen werde zugestimmt.

Über die Berufung wurde erwogen:

1. Zur Frage des Zusammenhangs von Aufwendungen (Ausgaben) mit künftigen Einnahmen aus der Vermietung von Wohnungen und Büros nimmt der UFS an, dass in Ermangelung des im Vorhaltsweg erbetenen Nachweises ein solcher Zusammenhang im Streitzeitraum nicht bestanden hat.
2. Zur ursprünglichen Streitfrage, ob die Vermietungstätigkeit in den Jahren 1991 - 2000 eine steuerliche Einkunftsquelle darstellte, wird – unbeschadet der Zurücknahme des diesbezüglichen Berufungsbegehrens – angenommen:

- Laut Grundbuchsatz vom 23.09.1994, EZ 507 KG Nussdorf, wurde die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes (§ 24a WEG) an den Tops W 6, W 11 und W 5 mit Tagebuch- Zahl 4570/ **1989** im Grundbuch eingetragen; diese Wohnungen wurden am 28.06. **1989** (W 11 und K 11) bzw. 19.07. **1990** (W 5 und K 5) bzw. 25.03. **1994** (W 6 und K 6) verkauft. An Reallasten wurden Pfandrechte auf Anteile 8 und 9 im Höchstbetrag von ATS 3,0 Mio. auf Grund der Pfandurkunde vom 17.05. **1988** mit TB- Zl. 2132/ **1989** und auf Anteil 4 im Betrag von ATS 500.000,- auf Grund von Schuldschein und Pfandurkunde vom 14.03. **1994** mit TB- Zl. 5016/ **1994** eingetragen.

Es wird angenommen, dass die Kredite der (Mit-) Finanzierung des weiter oben beschriebenen Um- und Ausbauvorhabens dienten.

- Die Eintragungsvorgänge laut TB- Zl. 4570/1989 sprechen hinsichtlich der zugesagten Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes dafür, dass Wohnungs- Tops und Büros laut Plan und Gutachten des Sachverständigen von vornherein mit Wohnungseigentum künftig verbunden sein sollten, wie dies nach Fertigstellung des Bauvorhabens (Aufstockung und Dachausbau, Schaffung von PKW- Einstellräumen) mit TB- Zl. 1593/1999 im Grundbuch vollzogen wurde.
- Der verstorbene Abgabepflichtige konnte nicht nachweisen, dass er sich ab 1988 zu irgend einem Zeitpunkt ernsthaft und konkret um neue Mieter für seine leer stehenden Tops und Büros bemüht hatte. Die Erben als nunmehrige Bw waren dazu gleichfalls außerstande.
- Die nach der Aktenlage mindestens seit 1988 hingenommenen Leerstehungen von Tops bzw. Büros sowie die angestrebten Bestandfreimachungen weiterer Tops standen mit der seit 1989 betriebenen und 1999 vollzogenen Wohnungseigentumsbegründung an sämtlichen

Liegenschaftsanteilen, und mit den Top- bzw. Büroverkäufen in erkennbar engem motivischen und zeitlich koordinierten Zusammenhang. Diese Vorgänge bildeten ein Maßnahmenpaket zur Entfaltung einer neuen Betätigung anderer Art als es die seit dem Liegenschaftserwerb 1972 ausgeübte Tätigkeit einer „großen“ Hausvermietung gewesen war: Nunmehr sollte offenkundig ein zur Gänze aus mit Wohnungseigentum verbundenen Wohnungen, PKW-Einstellräumen und Büros bestehendes Objekt bis zum vollständigen Abverkauf der nicht vom früheren Alleineigentümer Ing.* selbst genutzten Einheit ohne Streben nach Einnahmenüberschüssen aus laufender Vermietung bewirtschaftet werden. Dass Ing.* vor der jeweiligen Top- Veräußerung neue Mieter in die nunmehr mit Wohnungseigentumsanwartschaft und seit 1999 (nach Baufertigstellung) mit Wohnungseigentum verbundenen Bestandseinheiten tatsächlich anwarb oder ernsthaft anwerben wollte, ist weder nach seinem Vorbringen oder jenem seiner Erben noch an Hand von (vergleichlich angeforderten) historischen Zinslisten feststellbar; entsprechenden Schriftverkehr mit Maklern und Annoncen in Zeitungen oder Zeitschriften hat der damalige Berufungswerber zwar behauptet, aber trotz entsprechender Aufforderung des Finanzamtes nicht vorgelegt. Der Hinweis auf zwei namentlich genannte Makler war insofern nicht verwertbar, als die Erben nach Ing.* keine konkreten Angaben machen oder weitere Nachweise erbringen konnten.

Da die in § 1 Abs 2 L-VO normierte Annahme (Vermutung) des Vorliegens einer Liebhabereibetätigung von den Bw somit nicht widerlegt werden konnte, erweist sich das gegenständliche Berufungsbegehren als unbegründet.

Die „Festsetzung von Umsatzsteuer mit NULL“ in den angefochtenen Umsatzsteuerbescheiden 1991 - 2002 bedeutet im Zusammenhang mit der Begründung der Berufungsvorentscheidung hinsichtlich USt und ESt- NV 1991, dass Umsatzsteuer nicht festgesetzt werden sollte. Der UFS konnte daher diese Bescheide bestätigen.

Gleiches gilt für die Bescheide über Nichtveranlagung zur Einkommensteuer für die Jahre 1991 – 1993 bzw. für die Bescheide über Einkommensteuer für die Jahre 2000 – 2002:

Während wegen des Nichtvorliegens einer steuerlichen Einkunftsquelle „Vermietung und Verpachtung“ die Voraussetzungen für eine Veranlagung zur Einkommensteuer auf Antrag 1991, 1992 und 1993 nicht gegeben sind (siehe § 41 Abs 1 EStG 1988 *idF vor 1994!*) – die Berufungswerber machen für diese Jahre Sonderausgaben aus dem Titel von Steuerberatungskosten zwar ziffernmäßig geltend, führen dazu jedoch keinen Nachweis –, sind die Voraussetzungen für eine Veranlagung in 2000, 2001 und 2002 wohl gegeben, doch hat das Finanzamt in den angefochtenen Steuerbescheiden 2000 – 2002 Sonderausgaben im

geltend gemachten Ausmaß bereits berücksichtigt, sodass auch diese Bescheide durch den UFS keine Abänderung erfahren konnten.

Hinsichtlich Einkommensteuer für 1994 bis 1999 bleibt die Berufungserledigung der Abgabenbehörde erster Instanz überlassen, zumal die Berufungswerber ihr auf den Abzug von Sonderausgaben eingeschränktes Begehren (*Steuerberatungskosten in Höhe der nachgewiesenen Bruttobeträge*, bisher enthalten in den zur Vermietung gelegten Überschussrechnungen 94 - 99) mit der Zustimmung zu einer zweiten Berufungsvorentscheidung verbunden haben.

Wien, am 6. Juli 2009