

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag.Dr. Wolfgang Pagitsch in der Beschwerdesache *****Bf1*****, *****Bf1-Adr*****, vertreten durch Hallas & Partner Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung GmbH & Co KG, Praterstraße 38, 1020 Wien, über

- 1.) dessen Beschwerde vom 13. September 2016 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich (vormals Finanzamtes Wien 4/5/10) vom 22. August 2016 betreffend Einkommensteuer 2014
- 2.) dessen Beschwerde vom 8. Februar 2017 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich (vormals Finanzamtes Wien 4/5/10) vom 24. Jänner 2017 betreffend Einkommensteuer 2015
- 3.) dessen Beschwerde vom 11. Juli 2017 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich (vormals Finanzamtes Wien 4/5/10) vom 4. Juli 2017 betreffend Einkommensteuer 2016
- 4.) dessen Beschwerde vom 18. September 2020 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich (vormals Finanzamtes Wien 4/5/10) vom 24. August 2020 betreffend Einkommensteuer 2018
- 5.) dessen Beschwerde vom 16. November 2022 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich (vormals Finanzamtes Wien 4/5/10) vom 17. Oktober 2022 betreffend Einkommensteuer 2019
- 6.) dessen Beschwerde vom 12. Juni 2023 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich (vormals Finanzamtes Wien 4/5/10) vom 24. Mai 2023 betreffend Einkommensteuer 2020

jeweils zur Steuernummer *****BF1StNr1***** zu Recht erkannt:

- I.) Den Beschwerden wird gem. § 279 BAO Folge gegeben. Die angefochtenen Bescheide werden abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der festgesetzten Abgaben sind dem Ende der Entscheidungsgründe den als Beilage angeschlossenen Berechnungsblättern zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

II.) Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Verfahrensgang

Veranlagungsjahr 2014:

Mit Einkommensteuerbescheid vom 22.8.2016 versagte die belangte Behörde die Anerkennung von Fremdfinanzierungskosten betreffend die Vermietung der Liegenschaft ***Adresse 1*** iHv € 4.621,96. Hinsichtlich der Vermietung der Liegenschaft ***Adresse2*** anerkannte sie die Fremdfinanzierungskosten nur zur Hälfte (somit iHv € 5.308,07), die Geldspesen zur Gänze (€ 1.871,37).

Dagegen erhob der Beschwerdeführer am 13.9.2016 Beschwerde. Aufgrund der abweisenden Beschwerdevorentscheidung vom 9.1.2017 wurde am 19.1.2017 ein Vorlageantrag eingebracht. Die Beschwerde samt relevanter Akten wurde mit Vorlagebericht vom 20.4.2017 dem Bundesfinanzgericht unter GZ RV/7102072/2017 zur Entscheidung vorgelegt.

Veranlagungsjahr 2015:

Mit Einkommensteuerbescheid vom 24.1.2017 versagte die belangte Behörde die Anerkennung von Fremdfinanzierungskosten betreffend die Vermietung der Liegenschaft ***Adresse 1*** iHv € 7.161,65. Hinsichtlich der Vermietung der Liegenschaft ***Adresse2*** anerkannte sie die Fremdfinanzierungskosten nur zu einem Drittel (somit iHv € 4.230,32).

Dagegen erhob der Beschwerdeführer am 8.2.2017 Beschwerde. Aufgrund der abweisenden Beschwerdevorentscheidung vom 30.1.2024 wurde am 27.2.2024 ein Vorlageantrag eingebracht. Die Beschwerde samt relevanter Akten wurde mit Vorlagebericht vom 11.3.2024 dem Bundesfinanzgericht unter GZ RV/7100988/2024 zur Entscheidung vorgelegt.

Veranlagungsjahr 2016:

Mit Einkommensteuerbescheid vom 4.7.2017 versagte die belangte Behörde die Anerkennung von Fremdfinanzierungskosten betreffend die Vermietung der Liegenschaft ***Adresse 1*** iHv € 12.327,49. Hinsichtlich der Vermietung der Liegenschaft ***Adresse2*** anerkannte sie die Fremdfinanzierungskosten nur zu einem Drittel (somit iHv € 2.335,73).

Dagegen erhob der Beschwerdeführer am 11.7.2017 Beschwerde. Aufgrund der abweisenden Beschwerdeentscheidung vom 27.6.2018 wurde am 26.7.2018 ein Vorlageantrag eingebracht. Die Beschwerde samt relevanter Akten wurde mit Vorlagebericht vom 28.8.2018 dem Bundesfinanzgericht unter GZ RV/7103854/2018 zur Entscheidung vorgelegt.

Veranlagungsjahr 2018:

Mit vorläufigen Einkommensteuerbescheid vom 24.8.2020 versagte die belangte Behörde die Anerkennung von Fremdfinanzierungskosten betreffend die Vermietung der Liegenschaft ***Adresse 1*** iHv € 6.622,76. Hinsichtlich der Vermietung der Liegenschaft ***Adresse2*** anerkannte sie die Fremdfinanzierungskosten nur zu einem Drittel (somit iHv € 3.820,52).

Dagegen erhob der Beschwerdeführer am 18.9.2020 Beschwerde. Aufgrund der abweisenden Beschwerdeentscheidung vom 1.3.2021 wurde am 22.3.2021 ein Vorlageantrag eingebracht. Die Beschwerde samt relevanter Akten wurde mit Vorlagebericht vom 14.6.2021 dem Bundesfinanzgericht unter GZ RV/7101359/2021 zur Entscheidung vorgelegt.

Veranlagungsjahr 2019:

Mit vorläufigen Einkommensteuerbescheid vom 17.10.2022 wurden die Bemessungsgrundlagen hinsichtlich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung wegen Nichtabgabe der Steuererklärung im Schätzungswege ermittelt.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer am 16.11.2022 Beschwerde und reichte die Einkommensteuererklärung 2019 nach. In der Beschwerdeentscheidung vom 7.8.2023 versagte die belangte Behörde die Anerkennung von Fremdfinanzierungskosten betreffend die Vermietung der Liegenschaft ***Adresse 1*** iHv € 6.430,09. Hingegen anerkannte sie die Fremdfinanzierungskosten hinsichtlich der Vermietung der Liegenschaft ***Adresse2*** iHv € 11.016,71 zur Gänze.

Mit Schriftsatz vom 7.9.2023 stellte der Beschwerdeführer einen Vorlageantrag. Die Beschwerde samt relevanter Akten wurde mit Vorlagebericht vom 13.12.2023 dem Bundesfinanzgericht unter GZ RV/7104097/2023 zur Entscheidung vorgelegt.

Veranlagungsjahr 2020:

Mit vorläufigen Einkommensteuerbescheid vom 24.5.2023 wurden die Bemessungsgrundlagen hinsichtlich der Einkünfte aus Gewerbebetrieb wegen Nichtabgabe der Steuererklärung im Schätzungswege ermittelt. Hinsichtlich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erfolgte kein Ansatz.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer am 12.6.2023 Beschwerde und reichte die Einkommensteuererklärung 2020 nach. In der Beschwerdeentscheidung vom 7.8.2023

versagte die belangte Behörde die Anerkennung von Fremdfinanzierungskosten betreffend die Vermietung der Liegenschaft ***Adresse 1*** iHv € 6.250,67. Hingegen anerkannte sie die Fremdfinanzierungskosten hinsichtlich der Vermietung der Liegenschaft ***Adresse2*** iHv € 10.636,11 zur Gänze.

Mit Schriftsatz vom 7.9.2023 stellte der Beschwerdeführer einen Vorlageantrag. Die Beschwerde samt relevanter Akten wurde mit Vorlagebericht vom 13.12.2023 dem Bundesfinanzgericht unter GZ RV/7104097/2023 zur Entscheidung vorgelegt.

Die belangte Behörde begründete die (teilweise) Nichtanerkennung der Fremdfinanzierungskosten im Wesentlichen damit, dass nicht sämtliche für die Beurteilung des maßgeblichen Sachverhalts relevanten Unterlagen vom Beschwerdeführer vorgelegt worden seien (zB Vereinbarungen zwischen den Kreditnehmern, Schuld- und Pfandurkunden, Kontoauszüge). Aus den übermittelten Kreditverträgen gehe zudem hervor, dass der Beschwerdeführer hinsichtlich der Liegenschaft ***Adresse 1*** gar nicht Kreditnehmer sei und der Kreditvertrag betreffend der Liegenschaft ***Adresse2*** auch auf die Ehegattin und die Tochter des Beschwerdeführers laute. Zudem könne teilweise nicht festgestellt werden, wer die Rückzahlungen tatsächlich geleistet habe und würden Rückzahlungen von gemeinsamen Konten des Beschwerdeführers und seiner Ehegattin erfolgen, sodass die Fremdfinanzierungskosten bezüglich der ***Adresse 1*** gar nicht und hinsichtlich der ***Adresse2*** nur teilweise anzuerkennen seien.

In den Beschwerden wurde im Wesentlichen eingewendet, dass der Beschwerdeführer alleiniger wirtschaftlicher und zivilrechtlicher Eigentümer der Liegenschaften sei, er die gesamten Mieteinnahmen versteuere und der gesamte Überschuss aus den Mieteinnahmen zur Rückzahlung der Kredite verwendet werde. Die Kredite seien deshalb gemeinsam mit Familienmitgliedern aufgenommen worden, da der Beschwerdeführer alleine nicht kreditwürdig gewesen sei. Zudem seien die Fremdkapitalzinsen für den Beschwerdeführer notwendige Ausgaben zur Erhaltung der Einkunftsquelle und sei auch der wirtschaftliche Zusammenhang zwischen den Fremdkapitalzinsen und der Einkunftsart gegeben. Darüber hinaus sei auch der Verwendungszweck der aufgenommenen Kreditmittel und der Zahlungsfluss sowohl hinsichtlich der aufgenommenen Kreditmittel als auch hinsichtlich der laufenden Zinszahlungen nachgewiesen.

Aufgrund einer Aufforderung des Bundesfinanzgerichtes legte der Beschwerdeführer mit Eingaben vom 9.2.2024, 28.2.2024 und 7.3.2024 weitere ergänzende Unterlagen, insbesondere Bankbestätigungen, Verträge und Kontoauszüge vor. Zudem zog der Beschwerdeführer seine Anträge auf Abhaltung einer mündlichen Verhandlung und einer Senatsentscheidung zurück und teilte mit, dass die Hallas & Partner Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung GmbH & Co KG auch für die Beschwerde vom 13.9.2016 vertretungsbefugt sei.

Sämtliche Schriftsätze des Beschwerdeführers wurden der belangten Behörde zur Kenntnis gebracht. Diese teilte zusammenfassend mit, dass aufgrund der nunmehrigen Aktenlage die Fremdfinanzierungskosten - so wie im Jahr 2017 - wohl zur Gänze anzuerkennen seien.

Aus verwaltungsökonomischen Gründen wird über sämtliche oben angeführte Beschwerden in einer Beschwerdeentscheidung zu GZ RV/7102072/2017 abgesprochen.

Das Bundesfinanzgericht hat erwogen

Festgestellter Sachverhalt

Der Beschwerdeführer erwarb am 15.10.2012 die Liegenschaft ***Adresse 1*** in ***Ort1*** (**GB1**) samt darauf befindlichen Zinshaus um € 395.000,00. Die Nebenkosten betrugen rund € 30.000,00. Der Beschwerdeführer übernahm auch den aufrechten Mietvertrag des Verkäufers, wobei die Mieterin das Haus als Arbeiterquartier verwendete. Der Beschwerdeführer betrieb die Vermietung alleine und erzielte ab dem Jahre 2012 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Da der Beschwerdeführer aufgrund seiner Vermögensverhältnisse und seines Alters alleine nicht kreditwürdig war, wurde zur Finanzierung des Kaufs von dessen Ehegattin ***Name1*** und dessen Schwiegertochter ***Name2*** ein Bauspardarlehen iHv € 328.000,00 bei der ***Bank1*** aufgenommen und dem Beschwerdeführer zur Verfügung gestellt. Die gesamte Darlehenssumme wurde ausschließlich für den Ankauf der Liegenschaft ***Adresse 1*** in ***Ort1*** verwendet. Als Sicherheit wurde ein Pfandrecht auf der oben bezeichneten Liegenschaft begründet. Zudem wurden die monatlichen Hauptmietzinse hinsichtlich der vorbezeichneten Liegenschaft vom Beschwerdeführer an die Kreditgeberin abgetreten. Darüber hinaus verpflichtete sich der Beschwerdeführer hinsichtlich des Kredites seine Ehegattin und seine Schwiegertochter schad- und klaglos zu halten und den Kredit samt Zinsen alleine zurückzuzahlen.

Die Mieter zahlten die Miete auf ein Konto der ***Bank4***, deren Inhaber der Beschwerdeführer und seine Ehegattin sind. Die Rückzahlung des Kredites samt angefallener Zinsen erfolgte in den Streitjahren ausschließlich mit den laufenden Mietzahlungen. Weitere Rückzahlungen erfolgten weder vom Beschwerdeführer noch von den Kreditnehmern.

Darüber hinaus erwarb der Beschwerdeführer am 15.4.2014 eine weitere Liegenschaft samt Zinshaus und zwar die ***Adresse2*** in ***Ort2*** (**GB2**) zu einem Kaufpreis von € 555.000,00 ohne Nebenkosten. Da der Beschwerdeführer aufgrund seiner Vermögensverhältnisse und seines Alters alleine nicht kreditwürdig war, wurde zur Finanzierung des Kaufpreises vom Beschwerdeführer, seiner Ehegattin ***Name1*** und seiner Schwiegertochter ***Name2*** gemeinsam ein Kredit iHv € 490.000,00 bei der

Bank2 aufgenommen, für welchen sie solidarisch haften. Die gesamte Kreditsumme wurde ausschließlich für den Ankauf der Liegenschaft ***Adresse2*** in ***Ort2*** verwendet. Als Sicherheit wurde ein Pfandrecht auf der oben genannten Liegenschaft und der Liegenschaft ***Adresse 1*** in ***Ort1*** begründet. Zudem wurde ein Pfandrecht hinsichtlich einer Lebensversicherung der Schwiegertochter eingeräumt. Darüber hinaus wurden vom Beschwerdeführer die monatlichen Hauptmietzinse betreffend der Liegenschaft ***Adresse2*** in ***Ort2*** an die Kreditgeberin abgetreten. Weiters wurde zwischen den Kreditnehmern vereinbart, dass der Beschwerdeführer seine Ehegattin und seine Schwiegertochter schad- und klaglos zu halten hat und sämtliche Kreditrückzahlungen vom ihn zu bestreiten sind.

Der Beschwerdeführer übernahm neuerlich die Mietverträge der Verkäuferin und betrieb die Vermietung alleine. Die Mieter zahlten die Miete auf ein Bankkonto der ***Bank3***, deren Kontoinhaber der Beschwerdeführer und seine Ehegattin waren. Die Rückzahlung des Kredites samt angefallener Zinsen erfolgte ausschließlich mit den laufenden Mietzahlungen. Weitere Rückzahlungen erfolgten weder vom Beschwerdeführer noch von den Kreditnehmern.

Die beschriebenen Verhältnisse und Modalitäten blieben in allen Streitjahren gleich.

Die Fremdfinanzierungskosten betragen hinsichtlich des Kredites bei der ***Bank1*** im Jahre 2014 € 4.621,96, im Jahre 2015 € 7.161,65, im Jahre 2016 € 12.327,49, im Jahre 2018 € 6.622,76, im Jahre 2019 € 6.430,09 und im Jahre 2020 € 6.250,67 sowie betreffend des Kredites bei der ***Bank2*** im Jahre 2014 € 12.487,50, im Jahre 2015 € 12.960,96, im Jahre 2016 € 7.007,21, im Jahre 2018 € 11.461,57, im Jahre 2019 € 11.016,71 und im Jahre 2020 € 10.636,11. Zudem betragen im Jahr 2014 die Geldspesen für das Kreditkonto bei der ***Bank2*** € 1.871,37.

Beweiswürdigung

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus den übermittelten Akten der belangten Behörde sowie den vorgelegten Unterlagen des Beschwerdeführers, insbesondere den Kaufverträgen, Grundbuchsauszügen, Mietverträgen, Kreditverträgen, Pfandverträgen, Bestätigungen über die Mietzinsabtretungen, Kontoauszügen, Tilgungsplänen, Bankbestätigungen, Treuhandvereinbarungen und Vereinbarungen zwischen den Kreditnehmern und dem Beschwerdeführer. Es gibt für das Gericht keine Anhaltspunkte an der Richtigkeit dieser Beweismittel zu zweifeln und wurden diese auch nicht von den Parteien bestritten. Da die Vereinbarungen zwischen dem Beschwerdeführer, seiner Ehegattin und seiner Schwiegertochter vom Gericht als richtig anerkannt wurden, konnte die vom Beschwerdeführer angebotene zeugenschaftliche Einvernahme von Rechtsanwalt ***Name3*** und ***Name4*** entfallen.

Strittig ist somit (lediglich) die rechtliche Frage, ob die vom Beschwerdeführer geltend gemachten Fremdfinanzierungskosten als Werbungskosten zur Gänze abzugsfähig sind.

Rechtliche Beurteilung

Zu Spruchpunkt I. (Stattgabe)

Gem. § 16 Abs. 1 erster Satz EStG 1988 sind Werbungskosten die Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen. Gem. § 16 Abs. 1 vierter Satz EStG 1988 sind Werbungskosten bei der Einkunftsart abzuziehen, bei der sie erwachsen sind. Gem. § 16 Abs. 1 fünfter Satz Z 1 EStG 1988 sind Werbungskosten auch Schuldzinsen und auf besonderen Verpflichtungsgründen beruhende Renten und dauernde Lasten, soweit sie mit einer Einkunftsart in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen (...).

Gem. § 19 Abs. 2 EStG 1988 sind Ausgaben für das Kalenderjahr abzusetzen, in dem sie geleistet worden sind. Werbungskosten werden daher für das Jahr angesetzt, in dem sie gezahlt worden sind. Für den Zeitpunkt des Abzuges von Werbungskosten gilt also idR das Abflussprinzip; wirtschaftlich muss es zu einer Verminderung des Vermögens des Steuerpflichtigen kommen. Dies setzt voraus, dass der geleistete Betrag aus der wirtschaftlichen Verfügungsmacht des Steuerpflichtigen ausgeschieden ist (VwGH 25.4.2013, 2010/15/0101; VwGH 30.1.2001, 96/14/0056) (*Doralt in Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn, EStG^{21a} § 16 Rz 17* (Stand 1.2.2021, rdb.at).

Werbungskosten liegen somit vor, wenn ein Veranlassungszusammenhang der Aufwendungen mit einer außerbetrieblichen Einkunftsquelle vorliegt (VwGH 7.6.2005, 2002/14/0011; VwGH 19.10.2016, Ra 2014/15/0031). Bei der Veranlassung kommt es auf den „wirtschaftlichen Zusammenhang“ zwischen den Aufwendungen und der zu Einkünften führenden Tätigkeit an (VwGH 10.5.2001, 98/15/0030; VwGH 28.10.1998, 93/14/0195).

Schuldzinsen sind die laufenden oder einmaligen Leistungen, die der Schuldner für die Überlassung von Kapital zur Nutzung zu entrichten hat und die nicht für die Tilgung des Kapitals bestimmt sind (VwGH 25.1.2017, Ra 2015/13/0027). Da die Zinsenregelung der Z 1 ohnedies auch von der allgemeinen Werbungkostendefinition abgedeckt wird, ist der Begriff weit auszulegen und umfasst auch sämtliche Geldbeschaffungskosten (wie etwa Kreditprovisionen, Kreditgebühren und Kosten der grundbücherlichen Sicherstellung) sowie Umschuldungskosten, Zinseszinsen, Verzugszinsen und das Disagio/Damnum (*Doralt in Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn, EStG^{21a} § 16 Tz 60* (Stand 1.2.2021, rdb.at).

Schuldzinsen sind daher abzugsfähig, „soweit sie mit einer Einkunftsart in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen.“ Der geforderte wirtschaftliche Zusammenhang mit einer (außerbetrieblichen) Einkunftsart bzw Einkunftsquelle liegt vor, wenn die aufgenommenen Geldmittel, für die diese Schuldzinsen anfallen, zur Erzielung außerbetrieblicher Einkünfte

verwendet werden (*Doralt in Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn*, EStG^{21a} § 16 Tz 63 (Stand 1.2.2021, rdb.at). Ob sie mit einer außerbetrieblichen Einkunftsquelle in Zusammenhang stehen, richtet sich somit allein nach der Verwendung der Darlehensmittel (VwGH 16.11.1993, 89/14/0158; VwGH 19.12.2006, 2004/15/0122; VwGH 1.6.2016, 2013/13/0058).

Abzugsfähig sind Schuldzinsen daher grundsätzlich auch im Zusammenhang mit der Anschaffung, der Herstellung oder Erhaltung eines Mietwohnhauses (VwGH 19.4.2007, 2005/15/0071; VwGH 27.2.1985, 84/13/0188). Der wirtschaftliche Zusammenhang von Schuldzinsen für ein Grundstück mit Vermietungseinkünften ist nach dem VwGH dann gegeben, wenn die Verbindlichkeit ursächlich und unmittelbar auf Vorgänge zurückzuführen ist, die den belasteten Gegenstand betreffen bzw. unmittelbar für Zwecke eines vermieteten Grundstückes eingegangen worden ist (VwGH 22.11.2006, 2004/15/0121). Das Höchstgericht hat wiederholt zum Ausdruck gebracht, dass für die steuerliche Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen der ursprünglich im Zeitpunkt der Schuldaufnahme verfolgte Zweck bzw. die Verwendung der Valuta zu diesem Zeitpunkt entscheidend ist (VwGH 30.9.1999, 99/15/0106; VwGH 23.3.2000, 97/15/0164; VwGH 15.6.2005, 2001/13/0174).

Zudem sind Schuldzinsen grundsätzlich nur abziehbar, wenn der Steuerpflichtige selbst Schuldner (Darlehensnehmer) ist. Werden die Zinsen von dritter Seite (als Drittaufwand) bezahlt, führen sie nicht zu Werbungskosten (*Sutter/Pfalz in Hofstätter/Reichel*, EStG⁶⁵ § 16 Abs 1 Z 1 Tz 7; vgl VwGH 6.11.1991, 91/13/0074 betreffend Fruchtgenuss).

Aufwendungen im Zusammenhang mit einer Einkunftsquelle eines Ehegatten stellen Werbungskosten bei diesem dar, wenn die Aufwendungen aus gemeinsamen Mitteln der Eheleute getragen werden; trägt hingegen nur einer der Eheleute die Aufwendungen für die Einkunftsquelle des anderen Partners, so liegt nicht abzugsfähiger Drittaufwand vor (vgl auch BFH, BStBl 2000 II 310, zu einem von einem Ehepaar gemeinsam aufgenommenen Darlehen in Zusammenhang mit einer Immobilie eines der Ehegatten).

Nehmen Eheleute gemeinsam ein gesamtschuldnerisches Darlehen zur Finanzierung eines vermieteten Gebäudes auf, das einem von ihnen gehört, sind die Schuldzinsen in vollem Umfang als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung des Eigentümerehegatten abziehbar. Nimmt ein Ehegatte allein ein Darlehen zur Finanzierung eines vermieteten Gebäudes auf, das dem anderen Ehegatten gehört, sind die Schuldzinsen nicht abziehbar, es sei denn, der Eigentümerehegatte hat sie aus eigenen Mitteln bezahlt (BFH 2.12.1999, IX R 45/95).

Übernimmt der Eigentümer-Ehegatte einer vermieteten Immobilie die gesamtschuldnerische persönliche Mithaftung für ein der Finanzierung der Immobilie dienendes Darlehen des Nichteigentümer-Ehegatten, so sind die Schuldzinsen als für Rechnung des Eigentümer-Ehegatten aufgewendet anzusehen und als Werbungskosten abziehbar (BFH 20.6.2012, IX R 29/11).

Da gegenständlich festgestellt wurde, dass die beiden Kredite ausschließlich zum Ankauf der beiden Zinshäuser aufgenommen wurden und die Rückzahlung der Kredite sowie der Schuldzinsen ausschließlich durch eigene Mittel des Beschwerdeführers, nämlich mit den vereinnahmten Mietzahlungen, erfolgten, waren die geltend gemachten Fremdfinanzierungskosten der oben angeführten Judikatur folgend als Werbungskosten anzuerkennen. Die gesamten Fremdkapitalzinsen waren notwendige Ausgaben zur Finanzierung und Erhaltung der Einkunftsquelle. Der erforderliche ursächliche wirtschaftliche Zusammenhang der geltend gemachten Schuldzinsen mit den Vermietungseinkünften betreffend der Liegenschaften ***Adresse 1***, ***Ort1*** und ***Adresse2***, ***Ort2*** ist hinreichend gegeben, zumal durch die Bankunterlagen nachgewiesen ist, dass die Verbindlichkeiten unmittelbar für Zwecke der vermieteten Grundstücke, nämlich zur Anschaffung derselben, eingegangen worden sind (VwGH 22.11.2006, 2004/15/0121). Entscheidend war somit, dass die aufgenommenen Kredite gänzlich zur Finanzierung der Einkunftsquelle verwendet wurden und die Kredite samt Schuldzinsen in den Streitjahren ausschließlich durch den Beschwerdeführer bezahlt und mit den laufenden Mieteinnahmen finanziert wurden. Die geleisteten Beträge sind daher aus der wirtschaftlichen Verfügungsmacht des Steuerpflichtigen ausgeschieden und führten zu einer Vermögensverminderung beim Beschwerdeführer (VwGH 25.4.2013, 2010/15/0101). Der Verwendungszweck der aufgenommenen Kreditmittel und der Zahlungsfluss wurden vom Beschwerdeführer sowohl hinsichtlich der aufgenommenen Kreditmittel als auch hinsichtlich der laufenden Zinszahlungen durch die Bankunterlagen ausreichend nachgewiesen.

Für die Anerkennung der Fremdfinanzierungskosten war es daher entgegen der ursprünglichen Ansicht der belangten Behörde nicht schädlich, dass die Kredite teilweise auch von Familienangehörigen des Beschwerdeführers aufgenommen wurden oder die Bankkonten, mit welchen die Kreditkonten bedient wurden, auch auf die Ehegattin des Beschwerdeführers lauten. Zudem übernahm fast ausschließlich der Beschwerdeführer gegenüber den Kreditgebern die Haftung für die Kredite, indem die Mietzahlungen an den Kreditgebern abgetreten wurden und die im alleinigen Eigentum des Beschwerdeführers stehenden Liegenschaften ***Adresse 1*** in ***Ort1*** und ***Adresse2*** in ***Ort2*** als Sicherheit dienen und hat der Beschwerdeführer seine Ehegattin und seine Schwiegertochter in Zusammenhang mit den Krediten ohnehin schad- und klaglos zu halten.

Zusammenfassend erwiesen sich aus den oben angeführten Gründen die bekämpften Einkommensteuerbescheide 2014, 2015, 2016, 2018 hinsichtlich der Anerkennung der Fremdfinanzierungskosten als unrichtig, sodass diese abzuändern waren. Hinsichtlich der Einkommensteuerbescheide 2019 und 2020, bei welchen die Bemessungsgrundlagen zunächst im Schätzungswege ermittelt wurden, erfolgt eine Änderung insoweit, als das eine Übernahme der Bemessungsgrundlagen laut nachgereichten Steuererklärungen vorgenommen wird, nachdem diese bis auf die nunmehr anzuerkennenden Fremdfinanzierungskosten bezüglich der Liegenschaft ***Adresse 1*** unstrittig waren.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der festgesetzten Abgaben sind dem als Beilage angeschlossenen Berechnungsblättern zu entnehmen und bilden einen integrierten Bestandteil dieser Entscheidung.

Da in den bekämpften Einkommensteuerbescheiden 2018 bis 2020 die Festsetzung der Einkommensteuer durch die belangte Behörde vorläufig erfolgte und die Ungewissheit nunmehr beseitigt ist, werden mit dieser Beschwerdeentscheidung gem § 200 Abs. 2 erster Satz BAO die vorläufigen Festsetzungen durch endgültige Festsetzungen ersetzt. Dazu war das Bundesfinanzgericht gem. § 269 Abs. 1 BAO berechtigt.

Die Entscheidung durch einen Senat und die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung konnte aufgrund der Zurücknahme der ursprünglichen Anträge durch den Beschwerdeführer entfallen.

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

Zu Spruchpunkt II. (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.

Im vorliegenden Beschwerdefall wurden keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Das Bundesfinanzgericht orientierte sich bei den zu lösenden Rechtsfragen an der einheitlichen höchstgerichtlichen Judikatur, darüber hinaus hing die Entscheidung im Wesentlichen von den Umständen des Einzelfalles sowie auf der Ebene der Beweiswürdigung zu beantwortenden Sachfragen ab. Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist daher gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht zulässig.

Wien, am 15. März 2024