

## **IM NAMEN DER REPUBLIK**

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Dr. R. in der Beschwerdesache BW, vertreten durch KPMG Alpen-Treuhand AG, Krassniggstraße 36, 9020 Klagenfurt, gegen die Bescheide des FA Judenburg Liezen vom 10. Jänner 2012, betreffend Nichtfestsetzung der Umsatzsteuer und Nichtveranlagung der Einkommensteuer für die Jahre 2005 bis 2010 zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

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

### **Entscheidungsgründe:**

Die Beschwerdeführerin (Bf) erwarb im Jahr 2005 ein Appartement in einem Appartementhotelprojekt auf der T.

Strittig ist im vorliegenden Fall die Frage, ob die Vermietung dieses Appartements eine Einkunftsquelle darstellt oder nicht.

Mit den gemäß § 200 Abs. 2 BAO endgültig erklärten Bescheiden vom 10. Jänner 2012 wurde die Einkommensteuer für die Jahre 2005 bis 2010 nicht veranlagt und mit Nichtfestsetzungsbescheiden desselben Datums die Umsatzsteuer für die Jahre 2005 bis 2010 nicht festgesetzt.

Dies mit der Begründung, dass die prognostizierten Umsätze 2005 bis 2010 80.352 € betragen hätten sollen (Prognoserechnung vom 5.10.2005), tatsächlich jedoch nur in Höhe von 10.121,02 € erzielt worden seien.

Der prognostizierte Überschuss 2005 bis 2010 hätte 25.878 € betragen sollen (lt. vorgelegter Prognoserechnung vom 5.10.2005) - tatsächlich sei jedoch in diesem Zeitraum ein Verlust von 37.710 € erwirtschaftet worden.

Die nunmehr vorgelegte Prognoserechnung (vom 31.10.2011) würde erst im Jahr 2031 einen Gesamtüberschuss ergeben, was einem Beobachtungszeitraum von über 27 (!) Jahren entsprechen würde.

Auf Grund der bisher erzielten Ergebnisse und der starken Abweichung von der Prognoserechnung sei von einer objektiven Ertragsfähigkeit der gegenständlichen Vermietung nicht auszugehen und dieselbe als Voluptuar zu beurteilen.

Dagegen wandte sich der steuerliche Vertreter der Bf mit Berufung (nunmehr: Beschwerde) und führte darin ua. aus, dass eine Betätigung dann eine Einkunftsquelle sei, wenn sie sich prinzipiell eigne in einem angemessenen Zeitraum ein positives Gesamtergebnis abzuwerfen - (was aber nicht bedeuten müsse, dass dieses auch tatsächlich eintrete.) Bestimmte - de facto nicht zu beeinflussende - Ereignisse, die überdies bei einer Betätigung im alltäglichen Geschäftsleben nicht vorhersehbar seien (sog. "*Unwägbarkeiten*"), könnten jedoch nach der Rechtsprechung des VwGH den Gesamtüberschusserzielungszeitraum verlängern oder sogar eine vorzeitige Einstellung der Betätigung vor Erzielung eines positiven Gesamtergebnisses erforderlich machen, ohne das deren Charakter als Einkunftsquelle verloren ginge.

Im gegenständlichen Fall sei ein Pachtvertrag mit der S-HotelvermietungsgesmbH als einziger Pächterin abgeschlossen worden. Die zum damaligen Zeitpunkt erstellte und dem Finanzamt übermittelte Prognoserechnung habe die ursprüngliche Einschätzung der Bf sowie des Hotelbetreibers dargestellt, wonach sowohl jährliche Einnahmenüberschüsse erzielt werden hätten sollen bzw. die Tätigkeit auf das Erreichen eines Gesamteinnahmenüberschusses abgestellt gewesen wäre. In den Jahren 2005 bis 2010 seien Werbungskostenüberschüsse erzielt worden, was einerseits auf Anlaufschwierigkeiten zurückzuführen gewesen wäre und retrospektiv betrachtet ein erstes Anzeichen für die schwierige wirtschaftliche Situation des Vertragspartners S-HotelvermietungsgesmbH gewesen wäre, welche letztendlich mit 15. Jänner 2010 auch zur Eröffnung des Konkurses geführt hätte.

Mit dieser Eröffnung des Konkurses sei ein unvorhergesehener Umstand ("*Unwägbarkeit*") für die Bf eingetreten. Das Vermietungsmodell an sich hätte jährliche Einnahmenüberschüsse bzw. einen Gesamteinnahmenüberschuss erwarten lassen, wenn es nicht zu den wirtschaftlichen Schwierigkeiten und letztlich zum Konkurs gekommen wäre.

Die Bf hätte daher - wie im Schreiben vom 31. Oktober 2011 mitgeteilt - zusammen mit weiteren Eigentümern der Liegenschaft eine "*neue Vermarktungsstrategie*" entwickelt, deren effektiven Auswirkungen jedoch - wie aus einer bereits übermittelten zweiten Prognoserechnung hervorginge - erst ab 2012 spürbar sein würden. Diese zweite Prognoserechnung zeige, dass mit dem neuen Konzept schon ab 2013 Einnahmenüberschüsse erzielt würden. Die ursprüngliche aus dem Jahr 2005 stammende Prognoserechnung sei "*unvorhergesehen*" verfehlt worden. Unter Außerachtlassung der Jahre 2005 bis 2010 sei daher davon auszugehen, dass ein Gesamtüberschuss bereits im Jahr 2016 erzielt werden könne; es könne also von einer objektiven Ertragsfähigkeit ausgegangen werden.

In der daraufhin abweislich ergangenen BVE wies das Finanzamt einleitend darauf hin, dass die Vermietung einer Ferienwohnung eine Betätigung gemäß § 1 Abs. 2 Z 3 LVO darstelle. Dementsprechend sei zu beurteilen, ob die ausgeübte Vermietungstätigkeit geeignet erscheine, innerhalb eines absehbaren Zeitraumes von 20 Jahren einen Gesamtüberüberschuss zu erwirtschaften.

Zu Beginn des Jahres 2010 sei die Konkursanmeldung der bisherigen Pächterin S-HotelvermietungsgesmbH erfolgt und in weiterer Folge die Vermarktung des Ferienappartements auf Eigenvermietung umgestellt worden. Der Konkurs der bisherigen (einzigen) Pächterin könne als *Unwägbarkeit* angesehen werden und habe zu einer Änderung der Bewirtschaftung durch die Umstellung auf Eigenvermietung geführt. Die Umstellung auf Eigenvermietung werde deswegen als Änderung der Bewirtschaftung angesehen, weil dadurch die Mietersuche, Werbung, Reinigung, Schlüsselübergabe, etc. in der Hand der Bf gelegen seien und es durch diese grundlegende Änderung des wirtschaftlichen Engagements zu einer Erhöhung der Chancen wie auch der Risiken gekommen sei.

Die Folge der geänderten Wirtschaftsführung sei nun, das der Beschwerdezeitraum 2005 bis inklusive 2010 als abgeschlossener Beurteilungszeitraum anzusehen sei. Anhand der geänderten Verhältnisse sei zukünftig für den auf die Änderung folgenden Zeitraum neuerlich zu beurteilen, ob für diesen (neuen) Zeitraum Liebhaberei vorliege oder nicht.

Auf Basis der tatsächlich bisher erzielten Ergebnisse und unter Zugrundelegung der *ersten* Prognoserechnung, die *vor* Änderung der Bewirtschaftung erstellt worden sei, könne jedoch auch unter gedanklicher Ausklammerung der *Unwägbarkeit* (Konkurs des bisherigen alleinigen Pächters) nicht davon ausgegangen werden, dass in einem absehbaren Zeitraum von 20 Jahren ein Gesamtüberschuss hätte erzielt werden können. So habe die Prognoserechnung für die Jahre 2005 bis 2010 einen Gesamtüberschuss von 25.878 € ergeben - *tatsächlich* sei in diesem Zeitraum aber ein Werbungskostenüberschuss von 37.710,60 € erwirtschaftet worden.

Ergänzend wies das Finanzamt in der BVE darauf hin, dass in der *ersten* Prognoserechnung noch von durchschnittlichen Einnahmen in Höhe von 16.000 € pro Jahr ausgegangen worden sei. Offensichtlich wären diese Einnahmen deutlich zu optimistisch bemessen gewesen, da die Einnahmen in der im Vorhalteverfahren vorgelegten (zweiten Prognoserechnung ab 2011) nur mehr mit durchschnittlich 6.000 € angegeben worden wären. Dieser betragsliche Unterschied sei nicht allein damit zu begründen, dass die gegenständliche Vermietung nur mehr in Eigenregie erfolgt sei und nicht mehr an einem Mietenpool partizipiert werden könne, sondern auch damit, dass realistischer Weise derart hohe Einnahmen wie sie der ersten Prognoserechnung zu Grunde gelegt worden seien, *tatsächlich* nicht zu erzielen gewesen wären.

Weiters sei angemerkt, dass selbst dann, wenn man nicht von einem abgeschlossenen Beurteilungszeitraum ausginge, auf Basis der *zweiten* Prognoserechnung, welche bereits die geänderten Verhältnisse der Eigenvermietung berücksichtigt hätte, nicht von einer Einkunftsquelle ausgegangen werden könnte. Dies deshalb, weil unter Berücksichtigung

der bisher erwirtschafteten Werbungskostenüberschüsse ein Gesamtüberschuss erst im Jahr 2031 - also im 27.(!) Jahr der Vermietung und somit außerhalb eines absehbaren Zeitraumes - erwirtschaftet werden würde.

Im dagegen gerichteten Vorlageantrag wurde der Sachverhalt durch den steuerlichen Vertreter wie folgt dargestellt:

Die SWE habe als Bauträgergesellschaft ein Appartementhotelprojekt mit 33 Appartements und 140 Betten errichtet. Die Grundstückswidmung habe nur eine gewerbliche Nutzung des zu errichtenden Gebäudes ermöglicht, sodass neben den Appartements im Gebäude auch ein Wellnessbereich für das Hotel, ein Restaurant, Geschäfte, etc., errichtet worden seien.

Die Fertigstellung des Gebäudes sei im Jahr 2003 bzw. 2004 erfolgt. In den Jahren 2004 und 2005 sei das Hotel zunächst noch durch die SWE betrieben worden und habe diese im Jahr 2004 Umsätze von rd. TEUR 128 und im Jahr 2005 von rd. TEUR 158 bei eingeschränktem Betrieb erzielt.

Ab Dezember 2005 hat die S-HotelvermietungsgesmbH den Hotelbetrieb geführt und im Wirtschaftsjahr 2005/06 Umsätze von TEUR 236, 2007/08 TEUR 417 und 2008/09 von TEUR 526 erzielt.

Da die Nutzung der Appartements ausschließlich zu gewerblichen Zwecken erfolgen hätte dürfen, hätten die Wohnungskäufer neben einem Bauträgervertrag auch einen Pachtvertrag mit der S-HotelvermietungsgesmbH abgeschlossen, wonach sie ihr Appartement der Hotelbetreiberin zur Nutzung im Rahmen des Hotelbetriebes verpachteten. Als Pachtzins seien 60% der aus der Vermietung des Appartements durch die S-HotelvermietungsgesmbH erzielten Einnahmen abzüglich 5% Managementfee, 5% Kommission sowie allfällige Kreditkartengebühren vereinbart worden.

Der Nettokaufpreis der Wohnung in Höhe von 155.000 € sei vollständig fremdfinanziert worden.

Die Kaufentscheidung sämtlicher Wohnungskäufer sei wesentlich durch eine Prognose der zu erzielenden Einnahmen durch die SWE bzw. S-HotelvermietungsgesmbH beeinflusst gewesen. Demnach sei geplant gewesen, dass aus den Mieteinnahmen mittelfristig jedenfalls Überschüsse durch den Wohnungseigentümer erzielt würden. Die wirtschaftlichen Gründe der Überschusserzielung bzw. eine angemessene Rendite zu erzielen seien für den Erwerb der Wohnungen ausschlaggebend gewesen, da eine Privatnutzung nicht bzw. nur im geringfügigen Ausmaß möglich erschienen sei, da ja eine weitgehende Nutzung der Wohnung durch den Hotelbetrieb erwartet worden wäre.

Im August 2006 sei durch die KT-GmbH im Auftrag und auf Basis der von der Geschäftsführung der S-HotelvermietungsgesmbH bekanntgegebenen Daten die beiliegende Planungsrechnung für die Wirtschaftsjahre 2006/07 und 2007/08 zusammengestellt worden. In diese Planungsrechnung sei die Umsatzerwartung basierend auf den Erfahrungswerten der Anlaufjahre ab 2004 eingeflossen. Die Planung der Umsätze hätte in den einzelnen Monaten einen Belegungsgrad von 0%, zB November und Mai bis maximal 90%, im Februar, bei 79,4 Vollbelegungstagen

bzw. 93,1 in 2007/08 ergeben. Da der Standort T in diesen Jahren einen enormen touristischen Aufschwung erlebt habe, wären diese Annahmen durchaus realistisch gewesen. Diese Planungsrechnung habe Pachtzahlungen an die Wohnungseigentümer von TEUR 326 in 2006/07 und TEUR 393 in 2007/08 berücksichtigt. Umgelegt auf die 33 Appartements hätten sich daraus durchschnittlich rd. TEUR 10 bzw. rd. TEUR 12 pro Jahr je Appartement ergeben.

Es sei daher festzustellen, dass sich aus damaliger Sicht bei Eintritt der auf realistischen Zahlen basierenden Annahmen ein Gesamtüberschuss aus der Appartementvermietung *"zweifelloso darstellte, sodass jedenfalls das Vorliegen einer Einkunftsquelle zu Recht angenommen werden konnte; dies umso mehr, als die Vermarktung des Hotels durch einen professionellen Hotelbetreiber geplant war"*.

Die Frage, warum die Prognose letztlich nicht eingetreten sei, wird seitens des steuerlichen Vertreters wie folgt näher beantwortet:

*"Nach unserer Aktenlage bzw. Kenntnis der damaligen Abläufe hatte die S-HotelvermietungsgesmbH zunächst massive Personalprobleme, die dazu führten, dass das Angebot an die Hotelgäste nicht dem üblichen Standard entsprach. Auch wurde ein Hotelabrechnungs-EDV-Programm angeschafft, welches durch Bedienungsfehler die Gästeabrechnung mangelhaft gestaltete, was ebenfalls zu massiven Beschwerden führte. Die Geschäftsführung hat durch Anstellung von Fachkräften und später durch einen ehemaligen Hoteldirektor versucht, diesen Imageschaden zu beseitigen, was allerdings nicht ausreichen gelang. Diese Umstände haben dazu geführt, dass die ursprünglich realistisch zu erwartenden Einnahmen aus dem Hotelbetrieb weit hinter den Prognosen zurückblieben, so dass der Hotelbetreiber S-HotelvermietungsgesmbH am 15. Jänner 2010 Konkurs anmelden musste.*

*Auf Grund des Umstandes, dass das gegenständliche Appartement Teil einer Hotelanlage war und ausschließlich dem Hotelbetrieb diente, hatten die Wohnungseigentümer auch nach der Vertragslage keine Möglichkeit, die Einnahmenerzielung zu beeinflussen. Der mangelhafte Hotelbetrieb und letztlich der Konkurs stellt somit ein unvorhergesehenes und unabwendbares Ereignis dar, welches de facto zum wirtschaftlichen Untergang der Einkunftsquelle führte.*

*Das Faktum des Untergangs der Einkunftsquelle manifestiert sich auch in den, dem Konkurs vorangegangenen und danach sich darstellenden Schwierigkeiten, die Vermietung bzw. den Hotelbetrieb wieder in Gang zu bringen. Nach den uns vorliegenden Informationen haben mittlerweile einige Wohnungseigentümer ihre Wohnungen verkauft, andere stellen sie dem derzeitigen Hotelbetreiber nicht zur Verfügung und betreiben Eigenvermietung usw..*

*Da sich aus dem vorstehend dargestellten Sachverhalt ergibt, dass die Grundkonzeption des Apartmenthotels und damit auch die Vermietung der in dieses integrierten Appartements unter den getroffenen realistischen Annahmen die objektive Eignung einer Einkunftsquelle aufweisen, ist der Zeitraum von der Anschaffung bis zum Eintritt des*

*unvorhergesehenen und für den Wohnungseigentümer unabwendbaren Ereignisses (Konkurs des Hotelbetreibers) Anfang 2010, welches de facto zum wirtschaftlichen Untergang der Einkunftsquelle führte, als steuerrelevant anzusehen".*

Im Vorlagebericht wies das Finanzamt darauf hin, dass auch unter gedanklicher Ausklammerung der *Unwägbarkeit* (Konkurs des bisherigen Pächters) nicht davon ausgegangen werden könne, dass innerhalb eines absehbaren Zeitraumes von 20 Jahren ein Gesamtüberschuss erzielt werden hätte können.

### **Über die Beschwerde wurde erwogen:**

Gemäß § 1 Abs. 2 Z 3 Liebhabereiverordnung (LVO) ist Liebhaberei bei einer Betätigung anzunehmen, wenn Verluste entstehen aus der Bewirtschaftung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücken mit qualifizierten Nutzungsrechten.

Nach § 2 Abs. 4 LVO liegt bei Betätigungen gemäß § 1 Abs. 2 Liebhaberei dann nicht vor, wenn die Art der Bewirtschaftung oder der Tätigkeit in einem absehbaren Zeitraum einen Gesamtgewinn oder Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten (§ 3) erwarten lässt. Andernfalls ist das Vorliegen von Liebhaberei ab Beginn dieser Betätigung so lange anzunehmen, als die Art der Bewirtschaftung oder der Tätigkeit nicht im Sinn des vorstehenden Satzes geändert wird. Bei Betätigungen im Sinne des § 1 Abs. 2 Z 3 gilt als absehbarer Zeitraum ein Zeitraum von 20 Jahren ab Beginn der entgeltlichen Überlassung, höchstens 23 Jahren ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (Ausgaben).

Nach § 6 LVO kann Liebhaberei im umsatzsteuerlichen Sinn nur bei Betätigungen im Sinne des § 1 Abs. 2, nicht hingegen bei anderen Betätigungen vorliegen.

Ad Einkommensteuer:

Fest steht, dass die in Österreich beschränkt steuerpflichtige Bf im Jahr 2005 das gegenständliche Appartement erworben und dieses - wie im Pachtvertrag vereinbart - der Betreibergesellschaft zur touristischen Vermietung als Ferienwohnung zur Verfügung gestellt hat; ab diesem Jahr erklärte sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Mit 15. Jänner 2010 ging der Pächter in Konkurs. Die Bf. stellte daraufhin vorerst auf Eigenvermietung um und verkaufte schließlich ihr Appartement mit Kaufvertrag vom 12. Dezember 2013.

Sowohl das Finanzamt als auch die Bf gehen gegenständlichenfalls davon aus, dass der Konkurs der Pächterin eine *Unwägbarkeit* darstellt.

Auch das Bundesfinanzgericht vertritt die Auffassung, dass dieses unvorhersehbare Ereignis eine *Unwägbarkeit* und kein typisches Vermietungsrisiko darstellt. Wird nun eine Vermietungstätigkeit deshalb vorzeitig beendet, so liegt Liebhaberei vor, wenn sich die

Vermietungstätigkeit auch unter gedanklicher Ausklammerung der *Unwägbarkeiten* und unter der Annahme der Fortführung dieser Vermietungstätigkeit nicht als objektiv ertragsfähig erwiesen hätte (*Rauscher/Grübler*, Steuerliche Liebhaberei<sup>2</sup>, Rz 308).

Gegenständlichenfalls hat die Bf ihre Tätigkeit zwar nicht vorzeitig beendet, sondern auf die *Unwägbarkeit* reagiert und auf Eigenvermietung umgestellt. Bedingt durch die spezielle Form der bisherigen Vermietung stellt die Eigenvermietung eine Änderung der Bewirtschaftung dar (und ist diesfalls - gleich der vorzeitigen Beendigung - von einem abgeschlossenen Beurteilungszeitraum für die Streitjahre 2005 bis 2010 auszugehen.)

Somit ist für die Beantwortung der vorliegenden Streitfrage wesentlich, ob aus der verfahrensgegenständlichen Betätigung bei gedanklicher Fortführung der *ursprünglichen* Art der Bewirtschaftung ein Gesamtüberschuss innerhalb eines absehbaren Zeitraumes iSd § 2 Abs. 4 LVO (20 Jahre ab Beginn der entgeltlichen Überlassung, höchstens 23 Jahre ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen) zu erzielen gewesen wäre.

Im verfahrensgegenständlichen Zeitraum hat nun die Bf aus der Vermietung des Appartements einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten in Höhe von 25.878 € prognostiziert - dem jedoch ein tatsächlich erwirtschafteter Werbungskostenüberschuss in Höhe von 37.710 € gegenübersteht - und ist dabei von nachstehenden prognostizierten Einnahmen ausgegangen, denen die tatsächlich erzielten Einnahmen gegenübergestellt werden:

	prognostiziert	tatsächlich
2005	776	0
2006	15.207	1.840,55
2007	15.806	2.297,40
2008	16.122	4.810,93
2009	16.444	0
2010	16.773	1.172,14

In der Prognoserechnung vom 5. 10. 2005 wurde unter Annahme einer 50%-igen Auslastung ein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten im Jahr 2024 von 234.859 € prognostiziert. Dabei wurden in der Prognoserechnung ab dem Jahr 2011 Einnahmen in Höhe von 273.290 € und Werbungskosten in Höhe von 64.309 € zum Ansatz gebracht.

Bis einschließlich des Jahres 2010 wurden Einnahmen in Höhe von 81.128 € (Werbungskosten: 55.249 €) prognostiziert. Die *tatsächlich* für diesen Zeitraum erzielten Einnahmen haben jedoch nur 10.121,02 € betragen, das sind also knapp über 12% (!) der prognostizierten Einnahmen (durchschnittlich rd. 2.000 € jährlich). Erklärbar ist dies nur durch eine (tatsächlich) wesentlich geringere Auslastung als durch die Betreiber geplant. In der ursprünglichen Prognoserechnung wurde ein offensichtlich viel zu

optimistischer, unrealistischer Ansatz kontinuierlich um 2% fortgeschrieben, ohne eben die tatsächlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Werden nun aber diese Jahre der tatsächlichen (und damit auch "realistischen") Einnahmenerzielung für eine anzustellende Durchschnittsbetrachtung auf die ab dem Jahr 2011 prognostizierten Einnahmen umgelegt, würde dies bedeuten, dass - tatsächlich - bis einschließlich des Jahres 2024 nur 33.994,80 € (12% von 273.290 €) Einnahmen zu erzielen gewesen wären. Allein ab dem Jahr 2011 wäre es daher schon zu einem Werbungskostenüberschuss von über 30.000 € gekommen, was unter Hinzurechnung der tatsächlich erklärten Werbungskostenüberschüsse in den Jahren 2005 bis 2010 (37.710 €) insgesamt einen Werbungskostenüberschuss von rd. 68.000 € ergeben hätte.

Daraus wiederum folgt, dass in den Jahren ab 2011 pro Jahr um knapp 5.000 € *mehr* als in den Jahren bis einschließlich 2010 tatsächlich erzielt worden sind, an Einnahmen lukriert werden hätten müssen (also rd. 7.000 €), um in einem absehbaren Zeitraum einen Gesamtüberschuss erwarten zu können - eine also völlig an der Realität vorbeigehende Annahme.

Mit anderen Worten:

Diese aufgezeigte Einnahmenlücke zwischen prognostizierten und tatsächlich erzielten Einnahmen (um mehr als das Dreifache!) lässt jedenfalls erkennen, dass ein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zumindest in einem absehbaren Zeitraum nicht einmal ansatzweise zu erwarten gewesen wäre.

In der Beschwerde zeigt die Bf zwar die Probleme der Betreiberin auf und sieht darin retrospektiv erste Anzeichen für die schwere wirtschaftliche Situation des Vertragspartners, lässt aber einen Vorhalt des Finanzamtes, indem sie ersucht worden ist, "eine adaptierte Prognoserechnung unter Berücksichtigung der seit Tätigkeitsbeginn tatsächlich erzielten Einnahmen vorzulegen", unbeantwortet. (Es wurde lediglich eine zweite, neue Prognoserechnung unter Berücksichtigung der *geänderten* wirtschaftlichen Verhältnisse - Eigenvermietung durch die Bf - vorgelegt, wonach jedoch ebenfalls erst im 27. Jahr der Vermietung - 2031 -, also weit nach einem für die Bejahung der Einkunftsquelle erforderlichen absehbaren Zeitraum - ein Gesamtüberschuss zu erwarten gewesen wäre.)

Der in der Beschwerde aufgestellten Behauptung, dass bei Eintritt der auf realistischen Zahlen basierenden Annahmen sich ein Gesamtüberschuss ergeben hätte, wird somit entgegnet, dass eine Prognose die von allzu optimistischen Annahmen ausgeht indem sie eine Auslastungsrate ohne Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten festsetzt und bereits am Beginn der Tätigkeit die (veränderten) tatsächlichen Verhältnisse unberücksichtigt lässt, nicht der wirtschaftlichen Realität entspricht (vgl. BFG 31.7.2014, RV/6100556/2011). Auch die dem Vorlageantrag beigelegte Planungsrechnung lässt diesen unrealistischen Ansatz erkennen, wenn bei der "Erfolgsplanung Saison 2007/08" davon ausgegangen wird, dass sich aus den darin prognostizierten

Belegungsgraden durchschnittlich pro Appartement zwischen 10.000 und 12.000 € (!) jährlich an Einnahmen lukrieren lassen würden.

Das BFG vertritt somit die Auffassung, dass aus der Vermietungstätigkeit der Bf bei gedanklicher Fortführung der ursprünglichen Art der Bewirtschaftung - und Neutralisierung der anerkannten Unwägbarkeiten - kein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten innerhalb eines absehbaren Zeitraumes iSd § 2 Abs. 4 LVO zu erzielen gewesen wäre.

Die verfahrensgegenständliche Tätigkeit der Bf ist daher als objektiv nicht ertragsfähig anzusehen und stellt somit Liebhaberei im einkommensteuerlichen Sinn dar.

Ad Umsatzsteuer:

Ist nun, wie im vorliegenden Fall, als erwiesen anzusehen, dass die Vermietung eines Ferienappartements in der konkreten Bewirtschaftungsart nicht geeignet ist, innerhalb eines absehbaren Zeitraumes einen Gesamtüberschuss zu erwirtschaften, so unterliegen die aus der Vermietung erzielten Umsätze nach § 28 Abs. 5 Z 4 UStG 1994 und § 2 Abs. 5 Z 2 UStG 1994 iVm § 1 Abs. 2 Z 3 LVO und § 6 LVO 1993 nicht der Umsatzsteuer und steht ein Vorsteuerabzug nicht zu (vgl. auch VwGH 30.4.2015, Ra 2014/15/0015).

### **Zulässigkeit einer Revision**

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG eine Revision nicht zulässig, da sie nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis nicht 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.

Graz, am 7. Juli 2016