



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des M, 1180, vertreten durch Mag. Stephan Dax, Steuerberater, 3011 Tullnerbach, Hauptstraße 32, vom 21. November 2010 gegen die Bescheide des Finanzamtes Wien 9/18/19 Klosterneuburg vom 19. Oktober 2010 betreffend Einkommensteuer für die Jahre 2003 bis 2006 sowie für das Jahr 2008 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

### Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber (Bw.), der neben anderen Einkunftsarten auch Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bezieht, brachte betreffend die Einkommensteuer für die Jahre 2003 bis 2006 sowie für das Jahr 2008 eine Berufung mit folgender Begründung ein:

„Es wurden sowohl die (negativen) Einkünfte des Vermietungsobjektes 1170 als auch 1180 nicht berücksichtigt, obwohl aus einer revidierten Prognoserechnung zu Marktmieten zu entnehmen ist, dass nach jeweils 16 Jahren ein Gesamtüberschuss erzielt wird. Dies wird umso mehr erhärtet, als seit Beginn der Vermietungstätigkeit bereits ein wesentlicher Teil des sog. Beobachtungszeitraumes verstrichen ist und sich allfällige Unsicherheiten nur auf die Unterschiede zwischen Ist- und Marktmieten beschränken. Das Finanzamt hat überdies in dieser Sache keine eigenständige Sachentscheidung gefällt, sondern lehnt sich an eine Entscheidung des UFS in der gleichen Angelegenheit betreffend Vorperioden an. Die dortige Argumentation bezieht sich unter anderem auf einen sog. Mangel der Prognoserechnungen

vom 23.9.2010, wonach auf 15 Jahre verteilte Herstellungsaufwendungen nicht auf die Restnutzungsdauer umgerechnet worden sind. Wahrheitlich würde sich dadurch die Periode der erstmaligen Gesamtüberschusserzielung nur noch weiter nach vorne verlagern. Des Weiteren verlangen die Bestimmungen im Vollanwendungsbereich des MRG keine Aussagen darüber, zu welchem Zeitpunkt Istmieten durch (höhere) Marktmieten tatsächlich substituiert werden können. Daher ist bei den beiden genannten Vermietungsobjekten von einer Einkunftsquelle auszugehen und sind diese in die Veranlagung der Einkommensteuer der Jahre 2003, 2004, 2005, 2006 und 2008 einzubeziehen.“

Mit Bericht vom 28. Jänner 2011 legte das Finanzamt legte die Berufung, ohne Erlassung einer Berufungsverentscheidung, dem unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Im gegenständlichen Verfahren vor dem unabhängigen Finanzsenat ist neuerlich – wie bereits in der Berufungsentscheidung RV/0416-W/06 vom 12. Oktober 2010 (betreffend die Einkommensteuer des Bw. für den Zeitraum 1995 bis 2001) – die Frage strittig, ob auf die Gebäudevermietung der beiden Objekte in 1170 sowie in 1180 die Liebhabereivermutung zutrifft oder nicht.

Der Unabhängige Finanzsenat verweist auf die Begründung der Berufungsentscheidung RV/0416-W/06 vom 12. Oktober 2010 zu der strittigen Frage der Liebhabereibeurteilung; mit diesem Verweis werden die dortigen Ausführungen Bestandteil dieser Entscheidung.

Die in der Berufung vorgebrachten Argumente sind nicht geeignet, die bereits in der genannten Entscheidung betreffend die Vorjahre getroffene Liebhabereibeurteilung in Frage zu stellen. Dies aus folgenden Gründen:

Der Berufungswerber (Bw.) hat gegen die Berufungsentscheidung RV/0416-W/06 vom 12. Oktober 2010 (und die damit vorgenommene Liebhabereibeurteilung der beiden strittigen Objekte) keine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof erhoben. Somit ist diese Entscheidung rechtskräftig und nicht angefochten worden.

Soweit in der nunmehrigen Berufung auf die revidierten Prognoserechnungen zu Marktmieten verwiesen wird, welchen zu entnehmen sei, dass nach jeweils 16 Jahren ein Gesamtüberschuss erzielt werde, ist neuerlich festzustellen, dass die vorgelegten Prognoserechnungen zu Marktmieten nicht dem Erfordernis der Plausibilität entsprochen haben. Es war dem Bw. bzw. dessen steuerlichen Vertreter trotz der langen Verfahrensdauer und des aufwändigen Ermittlungsverfahrens nicht gelungen, in sich schlüssige und fehlerfreie

---

Prognoserechnungen vorzulegen, welche die objektive Möglichkeit eines Gesamtüberschusses der Einnahmen binnen 20 Jahren unter prognostischem Einsatz der in Zukunft tatsächlich erzielbaren Mieteinnahmen glaubhaft zu machen.

Dem Vorbringen in der Berufung, dass das Finanzamt in dieser Sache keine eigenständige Sachentscheidung gefällt, sondern sich an eine Entscheidung des UFS in der gleichen Angelegenheit betreffend Vorperioden angelehnt habe, ist entgegenzuhalten, dass diese Vorgangsweise des Finanzamts nicht zu beanstanden ist. Weiters wird vorgebracht, dass sich die dortige Argumentation unter anderem auf einen sog. Mangel der Prognoserechnungen vom 23.9.2010 beziehe, wonach auf 15 Jahre verteilte Herstellungsaufwendungen nicht auf die Restnutzungsdauer umgerechnet worden seien. Dazu ist anzumerken, dass es Sache des Bw. bzw. dessen steuerlichen Vertreters war, im bisherigen Verfahren plausible und fehlerfreie Prognoserechnungen vorzulegen. Da dies jedoch nicht erfolgt ist, vermag auch dieses Vorbringen der Berufung nicht zum Erfolg zu verhelfen. Dies trifft auch auf den weiteren Einwand des steuerlichen Vertreters des Bw. zu, dass die Bestimmungen im Vollanwendungsbereich des MRG keine Aussagen darüber verlangen würden, zu welchem Zeitpunkt Istmieten durch (höhere) Marktmieten tatsächlich substituiert werden können.

Die nunmehr vorgebrachten Argumente waren daher nicht geeignet, die bereits für die Vorjahre vorgenommene Liebhabereibeurteilung betreffend die beiden strittigen Gebäude in Frage zu stellen.

Die Berufung war daher, wie im Spruch angeführt, vollinhaltlich abzuweisen.

Wien, am 8. Juni 2011