

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin A in der Beschwerdesache B, vertreten durch UNICONSULT Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH, Bahnhofstraße 35a, 4910 Ried im Innkreis, über die Beschwerde vom 29.03.2018 gegen die Bescheide der belangten Behörde Finanzamt Braunau Ried Schärading vom 15. und 21.03.2018, betreffend Einkommensteuer 2016 und 2017 zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

Die nunmehrige Bf vermietete ab März 2016 bis April 2017 eine in ihrem Haus befindliche 35 m² große Einliegerwohnung um einen monatlichen Pauschalmietzins von 300.- € (darin enthalten war lt. schriftlichem Mietvertrag vom 1.3.2016 die Hauptmiete, laufende Aufwendungen einschließlich Heizungs- und Warmwasserkosten, nicht jedoch Stromkosten). Lt. Pkt.II des schriftlichen Mietvertrags vom 1.3.2016 wurde das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und konnte unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist auch ohne Kündigungsgründe zum Monatsletzen aufgekündigt werden. Auf die Bestimmungen der §§ 1117 und 1118 ABGB wurde hingewiesen. Lt.Pkt. I des schriftlichen Mietvertrags vom 1.3.2016 verfügt die Wohnung über einen eigenen Zugang durch eine Außentreppe, die Heizung besteht aus je einem Radiator in Küche und Bad, die beheizt werden durch einen in der Küche der Bf befindlichen Holzpelletsofen, bei Bedarf werde im Winter von der Bf ein zusätzlicher Ofen angeschlossen (da die Beheizung nicht 22 Grad Celsius erreicht). Hingewiesen wurde auch darauf, dass beim Elektroauslass der Badezimmerlampe in der Dachschräge Kaltluft einströme und diese mangelnde Isolierung zu verstärkter Kondenswasserbildung führen könne.

Lt. Pkt.VI des schriftlichen Mietvertrags vom 1.3.2016 erlegte der Mieter bei Mietbeginn eine Kautions von 900.- € (für Mietrückstand, Verfahrens- Räumungs-

Reinigungs-Speditionskosten, Verletzung der Instandhaltungspflicht). Weiters wurde eine Stromkostenvorauszahlung von monatlich 20.- € vereinbart, die der Mieter der Bf zusammen mit dem Mietzins übergebe. Die exakte Abrechnung erfolge zum Jahresende. Die Ausstattung besteht aus 1 Küchenzeile mit Abwasch, Geschirrspüler, Glaskeramikkochfeld, Backrohr, Kühlschrank, Gefrierabteil, Dunstabzug; 1 Warmwasserboiler für Bad und Küche; Duschkabine, Waschbecken und WC im Badezimmer. – Aus beigelegten Fotos erkennt man die Küchenzeile und die Nasszelle, beide mit dem handschriftlichen Vermerk „vorher“; das Glaskeramikkochfeld, den Einbauunterteil zur Installation des Backrohrs, die Wasser- und Elektroanschlüsse für den Geschirrspüler und 2 Bodenpaneele, die beim Stoß eine leicht Verfärbung aufweisen, mit dem handschriftlichen Vermerk „nachher“.

Ein Supermarktleiter bestätigte, dass die Bf. von Jänner bis April 2016 auf Anschlagtafeln in 4 Supermarktfilialen der Umgebung sowie auf facebook die beschwerdegegenständliche Wohnung zur Vermietung angeboten hatte.

Mit April 2017 stellte die Bf die Vermietungstätigkeit ein und veräußerte idF das gesamte Objekt. - Das Haus befindet sich in einer Gemeinde mit knapp 1000 Einwohnern, ist von der Bezirkshauptstadt 24 km entfernt (die schnellste Route beträgt lt.google-maps mit dem KFZ 22 min., mit dem öff. Bus 31 min.).

In den Einkommensteuerbescheiden 2016 und 2017 wurden die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung der Einliegerwohnung (Werbungskostenüberschuss 2016: 6.332,87 €, Werbungskostenüberschuss 2017: 3.056,35 €) nicht berücksichtigt, da die Vermietung 2017 vor Erzielung eines Gesamtüberschusses beendet wurde.

In einer dagegen rechtzeitig eingebrachten Beschwerde wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die Bf die Einliegerwohnung generalsaniert hatte und als ortsüblichen Mietpreis einen m2-Preis von 10.- € zzgl. Betriebskosten, also 350.- € veranschlagt hatte – dies erschien plausibel, da dieser Preis auf Immobilienplattformen va im Stadtgebiet erzielt werden konnte.

Nach längerer Mietersuche sei die Caritas an die Bf herangetreten: sie brauchte Asylantenunterkünfte, Mietobergrenze 300.- € mon. Die Bf willigte ein, sie wollte vorübergehend an Asylanten, idF dauerhaft zu einem angemessenen Mietpreis vermieten. Lt. Vereinbarung mit der Caritas seien die Betriebskosten nicht im Mietpreis inbegriffen gewesen und sollten gesondert an die Mieter verrechnet werden.

Als die Mieter sich beharrlich weigerten, die Betriebskosten zu bezahlen und die Bf „wegen Vermögenslosigkeit der Beklagten keine Möglichkeit sah, die verrechenbaren Betriebskosten einzufordern, sah sie sich gezwungen, das Mietverhältnis zu beenden“. Eine Weitervermietung sei ohne Grundsanierung, va Neuanschaffung einer Küche nicht möglich gewesen. Deshalb habe sie beschlossen, die Vermietung vorzeitig zu beenden

und das Objekt zu verkaufen. Dass kein positiver Gesamtüberschuss erzielt werden konnte, liege in folgenden Unwägbarkeiten:

Unmöglichkeit, die Wohnung trotz Inseraten zu einem angemessenen Mietpreis zu vermieten; Unmöglichkeit, die auf die vermietete Wohnung entfallenden Betriebskosten zu überrechnen; Unmöglichkeit, die Wohnung nach vorzeitiger Beendigung ohne Grundsanierung weiterzuvermieten.

Das Finanzamt ersuchte die Bf idF um Vorlage - von Unterlagen, aus denen die Absicht und Bemühung zur fremdüblichen Vermietung der Wohnung nachvollzogen werden kann, - der Vereinbarung mit der Caritas, - von Fotos der Wohnung vom Beginn und nach Beendigung des Mietverhältnisses; weiters ersuchte es die Bf idF um Nachweis, dass die Betriebskosten erfolglos von den Mietern eingefordert wurden.

Die Bf antwortete, dass sie keine Unterlagen zur Mietersuche vorlegen könne (außer oa Bestätigungsschreiben). – Mit der Caritas sei keine schriftliche Vereinbarung getroffen worden, sondern der Mietvertrag mit den Mietern geschlossen worden. Entgegen denangaben im Mietvertrag sei mündlich vereinbart worden, dass die Heizkosten direkt von den Mietern zu tragen seien. Da sie mit den Mietern unter einem Dach wohnte, habe sie die Heizkosten nicht schriftlich, sondern mündlich eingefordert. Fotos lege sie bei: was jedoch nicht festgehalten werden könne, sei „der Geruch“ – die Mieter hätten „regelmäßig größere Mengen Ziegenfleisch gekocht, der Geruch von Ziegenfleisch fraß sich in die Wände und Mobiliar und ließ trotz gründlicher Reinigung nicht nach.“

Das Finanzamt wies die Beschwerde mit BVE als unbegründet ab, da die Bf den Nachweis , dass die Vermietung nicht von Anfang an auf einen begrenzten Zeitraum geplant war, sondern sich die Beendigung erst nachträglich, zB durch den Eintritt konkreter Unwägbarkeiten ergab, nicht führen konnte.

In einem rechtzeitig dagegen eingebrachten Vorlageantrag wurde iW ausgeführt, dass in der vom Finanzamt zitierten Entscheidung des VwGH vom 24.6.2010, 2006/15/0343 nicht festgehalten sei, in welcher Form die Beweisführung zu erfolgen habe, „insbesondere dass der Beweis in Form der von der Finanzverwaltung geforderten Unterlagen zu erfolgen hat“. Der Bf sei nur – in damaliger Unkenntnis der Rechtslage – nicht gelungen, die geforderten Beweise in Papierform festzuhalten. Zur Glaubhaftmachung ihrer Angaben lege sie das oa Bestätigungsschreiben vor, wonach sie von Jänner bis April 2016 auf Anschlagtafeln in 4 Supermarktfilialen der Umgebung die beschwerdegegenständliche Wohnung zur Vermietung angeboten habe. – Feststellend führte sie aus, dass der Vorlageantrag sich gegen die Feststellung richte, „dass der Nachweis nicht gelungen“ sei.

Aus einer im Akt befindlichen Prognoserechnung, die von einer Monatsmiete von 300.- , jährlich pauschal um 2% erhöht, ausging, ergibt sich ein Gesamtüberschuss der Mieteinnahmen im Jahr 2030.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Gem. § 1 Abs.2 Z 3 der Liebhaberei-VO, BGBl 1993/33 ist Liebhaberei bei einer Betätigung anzunehmen, wenn Verluste entstehen aus der Bewirtschaftung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücken mit qualifizierten Nutzungsrechten.

Gem. § 2 Abs.4 der Liebhaberei-VO, BGBl 1993/33 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 erwarten lässt. Andernfalls ist das Vorliegen von Liebhaberei ab Beginn dieser Betätigung solange anzunehmen, als die Art der Bewirtschaftung oder der Tätigkeit nicht im Sinn des vorstehenden Satzes geändert wird.
...

Lt. VwGH vom 24.6.2010, 2006/15/0343, hat der Steuerpflichtige, der eine Tätigkeit vorzeitig einstellt, den Beweis zu führen, dass seine ursprüngliche Planung auf die Aufrechterhaltung der Tätigkeit (zumindest) bis zur Erreichung eines Gesamteinnahmenüberschusses abgestellt und sich der Entschluss zur vorzeitigen Einstellung erst nachträglich ergeben hat. In diesem Zusammenhang kommt nach ständiger Rechtsprechung auch solchen Umständen steuerlich beachtliche Indizwirkung zu, die den Bereich der privaten Lebensführung betreffen.

Gemäß § 167 Abs. 2 BAO hat die Abgabenbehörde im Übrigen unter sorgfältiger Berücksichtigung der Ergebnisse des Abgabenverfahrens nach freier Überzeugung zu beurteilen, ob eine Tatsache als erwiesen anzunehmen ist oder nicht.

Lt. VwGH vom 20.9.1989, 88/13/0072 bedeutet wahrheitsgemäß offenlegen, der Abgabenbehörde nicht nur ein richtiges und vollständiges, sondern auch ein klares Bild von den für die Abgabenerhebung maßgeblichen Umständen zu verschaffen. Was dazu gehört, hat der Abgabepflichtige nach der äußersten, ihm nach seinen Verhältnissen zumutbaren Sorgfalt zu beurteilen. Die Vollständigkeit setzt objektiv die Offenlegung aller für eine ordnungsgemäße Feststellung des Sachverhaltes notwendigen Tatsachen

voraus (VwGH 11.4.1991, 90/16/0231). Der Offenlegung dient auch die Beantwortung von Vorhalten (VwGH 7.9.1990, 89/14/0261 - 0263):

Angewendet auf den berufsgegenständlichen Sachverhalt ist nun primär festzuhalten, dass sich aus dem Akteninhalt kein Hinweis ergibt, wonach die erschöpfende, wahrheitsgemäße Vorhaltsbeantwortung durch die Bw. bzw. generelle, eindeutige Anfragebeantwortungen durch sie die nach ihren Verhältnissen zumutbare Sorgfalt übersteigen würden.

Es ist in der Folge bei Durchführen der freien Beweiswürdigung der innere Wahrheitsgehalt der Ergebnisse der Beweisaufnahmen ausschlaggebend (VwGH 25.9.1997, 97/16/0067). Dazu genügt es, von mehreren Möglichkeiten die als erwiesen anzunehmen, die gegenüber allen anderen 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 25.4.1996, 95/16/0244):

Dabei ist evident, dass die Bf bei Beginn ihrer Vermietungstätigkeit geplant hatte, monatlich 350.- € Miete (darin enthalten BK) einzunehmen – das ergibt sich aus dem Umstand, dass sie trotz mietvertraglich vereinbarter Pauschalmiete von 300.- € (darin enthalten war lt. schriftlichem Mietvertrag vom 1.3.2016 die Hauptmiete, laufende Aufwendungen einschließlich Heizungs- und Warmwasserkosten, nicht jedoch Stromkosten), die Betriebskosten noch einmal von den Mietern zu erlangen (arg.: „... die Mieter weigerten sich beharrlich, die Betriebskosten zu bezahlen...“ – was den Mietern bei einer Pauschalmiete, die laufende Aufwendungen einschließlich Heizungs- und Warmwasserkosten enthielt, schon begrifflich nicht möglich war). Nicht jedoch ergibt sich aus dem Zusammenhang, dass sie ihre ursprüngliche Planung auf die Aufrechterhaltung der Tätigkeit (zumindest) bis zur vorzeitigen Einstellung eines Gesamteinnahmenüberschusses abgestellt hatte: dies wäre nämlich dann der Fall gewesen, wenn sie nach Akzeptieren der Tatsache, dass sie monatlich nur 300.- € und nicht wie geplant 350.- € Pauschalmiete einnehmen kann (wovon sie auch in der im Akt befindlichen Prognoserechnung, die von einer Monatsmiete von 300.-, jährlich pauschal um 2% erhöht, ausging), nach Beendigung des ersten Mietverhältnisses weiter nach Mietern für die betreffende Wohnung gesucht hätte, was jedoch nicht erfolgte. Den Umstand, dass sie die Wohnung nicht mehr zur Vermietung anbot, damit zu erklären, dass sie grundsaniert hätte müssen, bringt nichts für ihr Beschwerdevorbringen, da ihr diese Option ohne eigenen Aufwand zur Verfügung gestanden wäre durch Ausnützen der vom Mieter gelegten Kautions: sie hätte damit die Kosten der Ausmalarbeiten und intensiven Holzreinigung zur eventuellen Geruchsneutralisierung bestreiten können. Es ist dazu festzuhalten, dass ein bestehendes Geruchsproblem nicht annähernd nachgewiesen wurde. Geruchsprobleme sind ebenso wie etwa bestehende Schäden an Inventar oder Mauerwerk regelmäßig bei Beendigung des Mietverhältnisses schriftlich festzuhalten ist (unabhängig von der vermuteten Einbringlichkeit etwaiger Reparaturkosten). Was die Fotos betrifft, ist festzuhalten, dass auch sie nicht geeignet sind, den Nachweis zu

führen, dass eine Grundsanierung zur Weitervermietung nötig gewesen wäre, da ein bloß handschriftlicher Vermerk betreffend „vorher/nachher“ ein oa schriftliches Festhalten bestehender Schäden an Inventar oder Mauerwerk bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht wirksam ersetzen: es ist nicht möglich zu erkennen, ob etwa das Foto, das die Installation zum Geschirrspüler bzw. den Einbauunterteil zur Installation des Backrohrs zeigt, tatsächlich vor oder nach Installation der Elektrogeräte gemacht wurde. Was das Kochfeld betrifft, ist unklar, welcher Schaden gemeint sein könnte; dass 2 Bodenpaneele, die beim Stoß eine leicht Verfärbung aufweisen, eine Grundsanierung nicht nötig machen, ist wohl offenkundig.

Es ist weiters festzuhalten, dass gerade durch den Umstand, dass die Bf „mit den Mietern unter einem Dach wohnte“ sie eine etwaige oa Geruchsbelästigung wohl früh bemerken und entsprechende Maßnahmen wie letztlich den Ausspruch der Kündigung des Mietverhältnisses hätte setzen können: Lt. Pkt.II des schriftlichen Mietvertrags vom 1.3.2016 wurde das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und konnte unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist auch ohne Kündigungsgründe zum Monatsletztten aufgekündigt werden. – Bei tatsächlich bestehender Absicht ihrerseits, die Wohnung ohne größeren Schaden (zumindest) bis zur Erreichung eines Gesamteinnahmenüberschusses zu vermieten, hätte sie die Kündigung ehestmöglich ausgesprochen und idF umgehend die Wohnung zum Preis lt.Prognoserechnung am Mietenmarkt angeboten.

Es ist der Bf bei Beachtung obiger Ausführungen nicht gelungen darzutun, dass ihre ursprüngliche Planung auf die Aufrechterhaltung der Tätigkeit (zumindest) bis zur Erreichung eines Gesamteinnahmenüberschusses gerichtet war und sich der Entschluss zur vorzeitigen Einstellung erst nachträglich ergeben hat. Es ist idF bei Behandlung ihres Vorbringens, dass der Vorlageantrag sich gegen die Feststellung richte, „dass der Nachweis nicht gelungen“ sei, obsolet, auf die rechtliche Qualität etwaiger oa Unwägbarkeiten einzugehen.

Es war idF spruchgemäß zu entscheiden.

Eine Revision an den VwGH ist nicht zulässig. Gem. Art.133 Abs. 4 B-VG kann gegen das Erkenntnis eines Verwaltungsgerichtes Revision erhoben werden, wenn es von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere wenn eine Rechtsprechung des VwGH fehlt.

Das gegenständliche Erkenntnis gründet auf der Rechtsprechung zur Beweisführung hinsichtlich der ursprünglichen Planung des Vermieters auf Aufrechterhaltung der Tätigkeit (zumindest) bis zur Erreichung eines Gesamteinnahmenüberschusses. Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung liegen nicht vor.

Linz, am 16. Juli 2018