



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Wien  
Senat 11

GZ. RV/1671-W/02

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Dr. Österreicher, Dr. Staribacher OEG gegen den Bescheid des Finanzamtes für den 23. Bezirk in Wien betreffend Einkommensteuer für das Jahr 1998 entschieden:

Der Berufung wird teilweise stattgegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert. Die Abgabenfestsetzung erfolgt endgültig.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Abgaben sind dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe bzw. den als Beilage angeschlossenen Berechnungsblättern zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

### Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

## Entscheidungsgründe

Die Bw. erklärte im Streitzeitraum 1998 als gewerberechtliche Geschäftsführerin und selbständige Immobilienmaklerin Einkünfte aus Gewerbebetrieb und Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit bzgl. mehrerer GmbH's sowie Einkünfte aus V+V.

Strittig ist die Anerkennung der Kosten des Arbeitszimmers betreffend die Tätigkeit als Immobilienmaklerin sowie die Prüfung dieser Tätigkeit auf Liebhaberei i.S.d. LVO. Weiters ist auszuführen, dass das Finanzamt im Zuge der Einkommensteuererklärung 1998 irrtümlich die von der Bw. erklärte "Summe der Einkünfte i.H.v. S 218.580,-" als Einkünfte aus V+V festsetzte. Tatsächlich wurden lt. vorgelegter Einkommensteuererklärung 1998 die Einkünfte aus V+V mit S 141.239,- bekannt gegeben.

Im Rahmen eines Vorhalteverfahrens des Finanzamtes ergänzte die Bw., dass es sich bei den geltend gemachten "erhöhten Werbungskosten i.H.v. S 66.702,29" um Einkünfte aus Gewerbebetrieb als Immobilienmaklerin handelt. Diese Tätigkeit wurde mit Pensionierung der Bw. Ende September 1998 beendet.

Ergänzend führte die Bw. weiters aus, dass auf Grund der Kündigung seitens der Bw. betreffend die Tätigkeit als gewerberechtliche Geschäftsführerin Spesen für Rechtsanwaltskosten und Arbeitsgericht, udgl. angefallen seien. Da für die Tätigkeit als gewerberechtliche Geschäftsführerin eine Konzessionsprüfung notwendig ist, und es sich bei der Vermietung um die Vermietung eigener Lokale handelt, seien die Einnahmen der Bw. aus der Tätigkeit als gewerberechtliche Geschäftsführerin und Vermietung im Streitjahr 1998 insgesamt einer Sparte zuzurechnen.

Auf Basis einer Berufungsentscheidung vom 7. Dezember 2000 betreffend Umsatz- und Einkommensteuer für die Vorjahre 1996 und 1997 wurde die Einkommensteuer 1997 gem. § 200 BAO vorläufig festgesetzt, da das Vorliegen einer Einkunftsquelle hinsichtlich der Immobilienmaklertätigkeit (mangels Einnahmen ab dem Jahre 1997) noch als ungewiss beurteilt wurde.

Mit Schreiben vom 7. März 2001 gab die Bw. in der Folge bekannt, dass nach nochmaliger Durchrechnung die Aufwendungen 1998 betreffend das Arbeitszimmer für die Maklertätigkeit insgesamt auf S 23.121,-- lauten würden (Büromietkosten sowie Strom- und Gaskosten i.H.v. S 19.817,-- sowie S 3.304,--).

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

Tätigkeiten, die das typische Bild eines Gewerbebetriebes aufweisen, haben die Vermutung einer steuerlich relevanten Tätigkeit für sich, und sind lt. stRspr des VwGH nur in Ausnahmsfällen als Liebhaberei anzusehen (vgl. u.a. E 30.1.1991, 90/13/0058; E 25.6.1997, 94/15/0235).

Die Anwendung der LVO wird durch das Anfallen eines Jahresverlustes ausgelöst. Das Auftreten von Verlusten reicht jedoch für sich allein nicht aus, das Fehlen des Gewinnstrebens und damit das Fehlen einer Einkunftsquelle anzunehmen. Bei Beurteilung einer Betätigung unter den Tatbestand des § 1 Abs. 1 LVO ist zu untersuchen, worin die Betätigung ihrem Schwerpunkt nach besteht und ob das subjektive Element der Gewinnerzielungsabsicht erkennbar ist.

ad Einkünfte aus Gewerbebetrieb) Im vorliegenden Fall war die Bw. als gewerberechtliche Geschäftsführerin und Immobilienmaklerin im Rahmen eines Gewerbebetriebes sowie als Angestellte für mehrere GmbH`s gewerblich und unselbstständig tätig. Die Bw. beendete diese Tätigkeiten durch Pensionierung mit Ende September 1998.

Die Einkünfte aus der Immobilienmaklertätigkeit lauten lt. Einkommensteuerakt wie folgt:

1988	S +51.059,--	1994	" -213.799,--
1989	" +203.667,--	1995	" -142.778,--
1990	" +319.038,--	1996	" -27.835,--
1991	" +258.712,--	1997	" -149.079,--
1992	" +121.621,--	1998	" -64.495,-- (S -66.702,29)
1993	" +43.980,--		

Lt. Aktenlage lässt somit die Art der Betriebsführung der Tätigkeit nicht erkennen, dass das betriebliche Geschehen von Beginn an nicht nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgerichtet war. Der Umstand, dass die Tätigkeit alleine im Zeitraum 1988 bis 1993 mit Gewinnstreben geführt wurde, bildet grundsätzlich ein gewichtiges Indiz für die Gewinnerzielungsabsicht. Im Jahre 1998 wurden lt. Aktenlage wiederum Einnahmen - wenn auch geringfügig – erzielt, und liegt insgesamt ein wirtschaftlicher Gesamterfolg bis zur

Beendigung der Tätigkeit mit September 1998 (Pensionierung) vor. Die Tätigkeit wird daher insgesamt nicht als Liebhaberei i.S.d. LVO beurteilt.

Auf Grund des o.a. Schreibens der Bw. vom 7. März 2001 werden die Einkünfte aus Gewerbebetrieb 1998 weiters wie folgt ermittelt:

Einkünfte aus Gewerbebetrieb (Maklertätigkeit) 1998 lt. Erkl.	S -66.702,29
zzgl. Aufwendungen für Arbeitszimmer lt. Erkl.	" +25.328,10
abzgl. Aufwendungen für Arbeitszimmer lt. Schreiben v. 7.3.2001	<u>" -23.121,--</u>
ergibt Einkünfte aus Gewerbebetrieb 1998 lt. BE	S -64.495,19

ad Einkünfte aus V+V) Unter Verweis auf die Berufungsentscheidung vom 7. Dezember 2000 betreffend die Jahre 1996 und 1997 werden die Aufwendungen für das Arbeitszimmer 1998 betreffend die Vermietungstätigkeit i.H.v. S 33.767,60 nicht anerkannt. Die Einkünfte aus V+V 1998 werden somit wie folgt ermittelt:

Einnahmenüberschuss aus V+V 1998	S 141.239,31
zzgl. Büromiete, Strom u. Gas lt. Erkl.	<u>" +33.767,60</u>
ergibt Einnahmenüberschuss aus V+V 1998 lt. BE	S 175.006,91

Die Einkünfte aus V+V 1998 lauten somit auf S 175.006,91 bzw. € 12.718,25, die Einkünfte aus Gewerbebetrieb 1998 lauten auf S -64.495,19 bzw. € -4.687,05.

Der Berufung wird somit teilweise stattgegeben.

Gem. § 200 Abs. 2 BAO wird der vorläufige Einkommensteuerbescheid 1998 für endgültig erklärt (vgl. Ritz, Bundesabgabenordnung, Tz 18 zu § 200).

Beilage: je 1 Berechnungsblatt in S, €

Wien, 9. April 2003