



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Verax WP & Stb GmbH, Steuerberatungskanzlei, 1140 Wien, Hauptstraße 108, vom 25. Jänner 2010 gegen die Bescheide des Finanzamtes Wien 12/13/14 Purkersdorf, vertreten durch Mag. (FH) Werner Handler, vom 18. Dezember 2009 betreffend Umsatzsteuer und Einkommensteuer 2007 entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Die Bescheide betreffend Umsatz- und Einkommensteuer für das Jahr 2007 werden abgeändert.

Die Umsatzsteuer für das Jahr 2007 wird gemäß § 200 Abs. 1 BAO vorläufig - auf Basis des Bescheides vom 16. Jänner 2009 - sohin mit 10.462,78 € festgesetzt.

Die Einkommensteuer für das Jahr 2007 wird gemäß § 200 Abs. 1 erster Satz BAO vorläufig mit 16.934,13 € festgesetzt.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Einkommensteuer für das Jahr 2007 sind dem als Beilage angeschlossenen Berechnungsblattblatt zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

### Entscheidungsgründe

Zunächst wurde der Bw. erklärungsgemäß zur Umsatzsteuer für das Jahr 2007 veranlagt, wobei der mit 16. Jänner 2009 datierte Abgabenbescheid in Rechtskraft erwuchs.

In Anbetracht der Tatsache, dass der Bw. in seiner Einkommensteuererklärung 2007 bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung einen Werbungskostenüberschuss von 40.515,88 € (Fremdfinanzierungskosten von 10.400 € bzw. sonstige Werbungskosten von 30.115,88 €) ausgewiesen hat, wurde dieser seitens des Finanzamtes via Vorhaltes vom 6. März 2009 um Aufgliederung bzw. belegmäßigen Nachweis vorangeführte Aufwendungen ersucht.

Darüber hinaus wurde dem Bw. aufgetragen, Auskunft darüber zu geben auf Grund welchen Rechtsgeschäftes (entgeltlich bzw. unentgeltlich) er die in xx Wien, Mplatz domizilierte Liegenschaft erworben habe, respektive ab welchem Zeitpunkt Vermietungseinkünfte erzielt werden, wobei sämtliche Bezug habenden Verträge (Kaufvertrag, Vertrag betreffend die Inbestandgabe der Liegenschaft) sowie zwecks Prüfung der Tätigkeit als Einkunftsquelle eine Prognoserechnung nachzureichen seien.

Aus der Vorhaltsbeantwortung, respektive der nachgereichten Unterlagen ging hervor, dass der Bw. mittels endfälligem, am 31. Dezember 2027 zur Gänze rückzuzahlenden Kredites von 200.000 € den Ankauf einer in xx Wien, Mplatz yy domizilierten Eigentumswohnung samt Autoabstellplatz finanziert habe, bzw. am 19. Dezember 2007 eine Zinsvorauszahlung für das Jahr 2008 in der Höhe von 10.400 € geleistet habe.

In concreto wurde der Kredit mit einem bis zum 30. November 2008 bestehenden Fixzinssatz von 5% in Euro aufgenommen, wobei, dem Bw. seitens des Kreditgebers vertraglich die Möglichkeit eingeräumt wurde, ab vorgenanntem Datum die Darlehensrückzahlung in Schweizer Franken vorzunehmen, wobei in diesem Fall ein, 1% über der LIBOR Rate angesiedelter Zinssatz zum Tragen komme.

Neben einer via Einverleibung einer Höchstbetragshypothek (260.000 €) bewirkten Absicherung des Kredites, erfolgte zusätzlich eine Zession der Ansprüche des Bw. aus einer fondsgebundenen Lebensversicherung, wobei laut Punkt X des Kreditvertrages die monatlich zu zahlenden Versicherungsprämien auf den Mindestbetrag von 600 € pro Monat lauten.

Die als übrige Werbungskosten titulierten Aufwendungen rekrutierten sich größtenteils aus in Zusammenhang mit der Wohnungsanschaffung bzw. der Verwertungsmöglichkeit der Liegenschaft stehenden Beratungs-, respektive Vermittlungsleistungen der Fa. y Vermögensberatungs- Ges. m. b. H

Was nun die ertragsteuerliche Berücksichtigung einer Vermietungstätigkeit betreffend die Liegenschaft anlangt, so war der seitens der Vermögensberatungs- Ges. m .b. H erstellten Prognoserechnung vom 29. Oktober 2007 zu entnehmen, dass – nach Maßgabe der im Erstellungszeitpunkt geltenden steuerlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen

Rahmenbedingungen – ein Totalgewinn im Jahr 2026, sohin im 19. Jahr nach dem erstmaligen Anfall von Aufwendungen zu prognostizieren sei.

Der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass sich in der Prognoserechnung die Jahreszinsen mit dem Betrag von 7.232,75 € zu Buche schlagen, wobei eine vorzeitige Tilgung des Kredites im Jahr 2022 ausgewiesen wurde.

Was den Tilgungsträger anlange, so werde diesem eine Wertsteigerung von 6,8% attestiert, wobei anzumerken sei, dass unter Berücksichtigung der Jahre 2000 bis 2004 die schlechteste 15- Jahresperiode des TGF auf 7,6% gelautet habe.

Schlussendlich begab der Bw. mit Verträgen vom 5. März 2009 sowohl die Eigentumswohnung, als auch den Garagenplatz mit Beginn 15. April 2009 bzw. 1. Mai 2009 unbefristet in Bestand, wobei monatliche, wertgesicherte Nettomietzinse von 719,65 € bzw. von 70,75 € bedungen wurden.

In einem weiteren, mit 8. Juli 2009 datierten Vorhalt wurde der Bw. aufgefordert, eine, in den Punkten, korrekter Ansatz der Einnahmen, Leerstehungs- sowie Instandhaltungskosten berichtigte Prognoserechnung nachzureichen.

Was nun die ertragsteuerliche Behandlung der Zinsvorauszahlung für das Jahr 2008 anlange, so sei diese kurze Zeit vor Jahresende 2007 erfolgt und demzufolge erst im Jahr 2008 als Werbungskosten zu berücksichtigen.

Im Zuge der Vorhaltsbeantwortung wurde seitens des Bw. eine neuerliche, mit 21. Juli 2009 datierte Prognoserechnung vorgelegt, welche für die Vermietungstätigkeit einen Totalüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten im Jahr 2020 auswies.

Anzumerken ist, dass der seitens des Finanzamtes angedachten Zuordnung der Zinsvorauszahlung in das Jahr 2008 seitens der steuerlichen Vertretung nicht entgegen getreten wurde.

In weiterer Folge wurde der Bw. mit Bescheid vom 18. Dezember 2009 zur Einkommensteuer 2007 veranlagt, wobei die Abgabenbehörde erster Instanz die Ansicht vertrat, dass die Vermietungstätigkeit als ertragsteuerliche Liebhaberei zu qualifizieren sei.

Einleitend stehe es – so die weiteren Ausführungen in der der Bescheidbegründung -, völlig außer Streit, dass die Bewirtschaftung der Liegenschaft eine Betätigung nach § 1 Abs. 2 Z 3 LVO darstelle und es demzufolge dem Bw. auferlegt sei, den Liebehabereiverdacht zu entkräften, wobei nämlicher Gegenbeweis nicht gelungen sei.

Ungeachtet dessen, dass bei Erstellung einer über einen längeren Beobachtungszeitraum reichenden Prognoserechnung im Punkt des Ansatzes wertgesicherter Mietzinse Durchschnittswerte aus Verbraucherpreisindices der Vergangenheit heranzuziehen seien, seien die Jahreszinsen – in Anlehnung an den Durchschnittswert des Monats- EURIBOR der letzten zehn Jahre – mit zumindest 4,2 %, respektive dem Jahresbetrag von 8.400 € zum Ansatz zu bringen.

Wiewohl dem Bw. im Kreditvertrag die Möglichkeit ab dem 30. November 2008 Sondertilgungen tätigen zu dürfen eingeräumt worden sei, vermag das Finanzamt in Anbetracht der nachgereichten Unterlagen keine ernsthafte Absicht auf Fremdkapitaltilgung zu einem konkreten Zeitpunkt zu erkennen.

Die Abgabenbehörde erster Instanz vertrat in den weiteren Begründungsausführungen die Auffassung, dass sowohl dem Umstand, regelmäßiger jährlicher anfallender Instandhaltungsaufwendungen sowie Leerstehungen via Ansatz einer Reserve im Gesamtausmaß von 5% der Mietzinse zu begegnen sei.

Darüber hinaus habe in einer realitätsnahen Prognoserechnung zwingend ein Ansatz für nach dem Jahr 2018 nicht regelmäßig anfallende Instandhaltungsarbeiten zu erfolgen und seien – einer vorsichtigen Schätzung des Finanzamtes gemäß – mit Beginn des Jahres 2019 die vom Bw in Ansatz gebrachten Zehntelabsetzungen auf 900 € zu erhöhen.

Schlussendlich habe eine Wertanpassung der Einnahmen im Höchstausmaß von 2% zu erfolgen.

Unter Heranziehung obiger Parameter in einer adaptierten Prognoserechnung weise diese unter Zugrundelegung eines Beobachtungszeitraumes von 20 Jahren (ab Beginn der Vermietungstätigkeit) einen kumulierten Gesamtüberschuss der Werbungskosten über die Einnahmen von 50.778,64 €, respektive bezogen auf einen Zeitraum von 23 Jahren ab dem erstmaligen Anfall von Aufwendungen einen solchen von 39.954,86 € aus.

Zusammenfassend stelle daher die Vermietungstätigkeit des Bw. sowohl umsatz- als ertragsteuerliche Liebhaberei dar, mit der Folge, dass nämlichen Faktum mit einer Aufhebung des mit 16. Jänner 2009 datierten Umsatzsteuerbescheides 2007 gemäß § 299 Abs. 1 BAO und gleichzeitiger Festsetzung nämlicher Abgabe unter Außerachtlassung der im Konnex mit der Inbestandgabe stehenden Vorsteuern (6.023,17 €), respektive einer Nichtanerkennung des Werbungskostenüberschusses aus Vermietung und Verpachtung zu begegnen sei.

Gegen die mit 18. Dezember 2009 datierten Abgabenbescheide wurde mit Schriftsatz vom 25. Jänner 2010 Berufung erhoben, wobei die steuerliche Vertretung einleitend ins Treffen führte,

dass nach sowohl nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung, als auch nach der im ertragsteuerlichen Schrifttum vertretenen Auffassung die objektive Eignung einer Tätigkeit auf Erzielung eines Gesamtüberschusses der Einnahmen über die Werbungskosten innerhalb eines absehbaren Zeitraumes anhand einer plausiblen und nachvollziehbaren Prognoserechnung zu dokumentieren sei.

Im Zuge des Ermittlungsverfahrens habe der Bw. eine, einen Gesamtüberschuss im Jahr 2020 (13 Jahre nach dem erstmaligen Anfall von Aufwendungen) ausweisende Prognoserechnung präsentiert, sodass überhaupt kein Grund für die Annahme des Vorliegens von Liebhaberei vorhanden sei.

Wenn nun das Finanzamt - in Abweichung von den Angaben des Bw. - die Mieteinnahmen mit einer jährlichen Steigerung von 2% versehe, so sei dieser Agitation zu entgegnen, dass der Bw. seinem Ansatz einer Wertsteigerung von 2,5% einen, einen Zeitraum von 35 Jahren umfassenden Verbraucherpreisindex zugrunde gelegt habe, während - der im übrigen begründungslos - gewählte Index der Abgabenbehörde erster Instanz lediglich einen solchen von zehn Jahren umfasst habe.

Des Weiteren sei auch dem Ansatz jährlich anfallender Zinsen von 8.400 € entgegenzutreten, da sich ob der vom Bw. erfolgten Finanzierung in Schweizer Franken ein Ansatz auf Basis des LIBOR ergebe.

Vorgenannter Zinssatz laute unter Berücksichtigung des Bankaufschlages auf rund 2,5%, respektive auf 4.192 €, wobei der Bw. ergänzend zu bedenken gebe, dass Finanzexperten ein derart niedriges Zinsniveau noch für einen längeren Zeitraum prognostizieren würden.

Bei der vom Bw. für das Jahr 2022 angedachten und auch der Prognoserechnung zum Ausdruck gebrachten Sondertilgung des Kredites handle es sich um eine vom Anfang an geplante, einen Teil der wirtschaftlichen Tätigkeit bildende Maßnahme und könne daher in realiter von einer zur Änderung der Bewirtschaftung führenden außerordentlichen Sondertilgung keine Rede sein.

Zurückkehrend zu der vom Bw. präsentierten Prognoserechnung sei dieser nämlich zu entnehmen, dass der Bw. die Liquiditätsüberschüsse aus der Vermietung zur „Speisung“ des, einen auf eine Laufzeit von fünfzehn Jahren lautenden Tilgungsträgers verwende, mit dem Ziel das Kapital im Jahr 2022 zur Gänze rückerstattet zu können.

Des Weiteren könne auch im Punkt „Reserve“ der vom Bw. kalkulierten Nettomieten die Dotierung einer Rücklage im Ausmaß von 3,32% der Mieteinnahmen, respektive eines Betrages von 25,40 € entnommen, wobei anzuführen sei, dass mit dieser Agitation die in den

nächsten 20 Jahren anfallenden, nicht durch Versicherungsverträge gedeckte Reparaturen, in ausreichlichem Maß berücksichtigt erscheinen.

Insoweit sei nach dem Dafürhalten des Bw. auch dem Ansatz einer weiteren Reserve im Ausmaß von 5% der Nettomietzinse der Boden entzogen.

Der in der Prognoserechnung des Finanzamtes vorgenommene Ansatz von Zehntelbeträgen gemäß § 28 Abs. 2 EStG 1988 erscheine völlig unverständlich, zumal einen genauere Auseinandersetzung mit dem Inhalt der Prognoserechnung des Bw. jenes Ergebnis zu Tage gebracht hätte, dass die Rücklage einnahmeseitig unberücksichtigt geblieben sei und korrespondierend damit auch bei den Ausgaben keine Beachtung zu finden habe.

Ergänzend sei anzumerken, dass sich die Zehntelabsetzung des Bw. im (Jahres)Ausmaß von 817,06 € in realiter auf die Abschreibung einer Badezimmereinrichtung bezogen habe.

Zusammenfassend stelle aus obengenannten Gründen die Tätigkeit des Bw. eine umsatz- und ertragsteuerliche beachtliche Einkunftsquelle dar, und ergehe daher der Antrag auf erkläzungsgemäße Veranlagung der Umsatz- und Einkommensteuer sowie die Behandlung des Rechtsmittels durch den gesamten Berufungssenat.

Mit Telefax vom 13. November 2013 wurde der Antrag auf Behandlung des Rechtsmittels durch den gesamten Berufungssenat zurückgezogen.

In einer weiteren, mit 28. November 2013 datierten Eingabe gab die steuerliche Vertretung des Bw. bekannt, dass die im Dezember 2007 geleistete Zinsvorauszahlung von 10.400 € in Ansehung der Bestimmung des § 19 Abs. 2 zweiter Satz EStG 1988 richtigerweise im Jahr 2008 zum Ansatz zu bringen sei und demzufolge das Berufungsbegehren betreffend die Festsetzung der Einkommensteuer 2007 auf den Ansatz eines aus der Vermietungstätigkeit herrührenden Werbungskostenüberschusses von 30.115,88 € eingeschränkt werde.

Des Weiteren sei es in der Einkommensteuererklärung des Jahres 2008 irrtümlich zu einer Doppelerfassung der Fremdfinanzierungskosten gekommen und hätten diese – wie auch aus der seitens des Kreditgebers für das Jahr 2008 ausgestellten Zinsbestätigung vom 7. April 2009 ersichtlich -, nicht auf 20.925,70 € richtigerweise auf 10.525,25 € zu lauten.

Korrespondierend mit oben angeführter „Fehlbuchung“ reduziere sich aber auch der Anlaufverlust aus der Vermietungstätigkeit in dem Ausmaß, dass selbst - unter Außerachtlassung von Wertanpassungen der Mieterlöse – die Erzielung eines (Gesamt)Einnahmenüberschusses im Jahr 2021 zu prognostizieren sei.

Den ebenfalls nachgereichten Unterlagen betreffend den vom Bw. zwecks Rückzahlung des Kredits gespeisten Tilgungsträger ist zu entnehmen, dass sich der Vertrag auf den Zeitraum vom 1. Dezember 2007 bis zum 1. Dezember 2022, sprich somit auf 15 Jahre erstreckt.

Der Gesamtwert der dem Bw. zugeteilten Anteile lautet zum Stichtag 2. Dezember 2012 auf den Betrag von 30.290,28 €, wobei ergänzend anzumerken verbleibt, dass sich der zum 23. Dezember 2011 bestehende Wert der Anteile auf den Betrag von 22.624,67 € belaufen hat.

Die Vermietungstätigkeit des Bw in den Jahren 2007 bis 2012 zeigt somit nachstehendes, nunmehr auf (für das Jahr 2008 berichtigten) Echtzahlen bzw. auf Grundlage der von der Abgabenbehörde zweiter Instanz abverlangten Einkommensteuererklärung 2012 basierendes Bild:

<b>Veranlagungsjahr</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
Einkünfte aus V u. V	- 30.115,88	- 10.525,70	- 3.145,74	3.380,53	3.076,60	4.089,90
Einkünfte aus V u. V 2007 bis 2012 (kumuliert)	- 33.240,29					

Während sich die Fremdmittelfinanzierungskosten des Jahres 2008 auf den, - seitens der steuerlichen Vertretung im Zuge des Rechtmittelverfahrens richtiggestellten, belegmäßig nachgewiesenen Betrag - von 10.525,70 € belaufen hatten, gelangten in den Folgejahren 2009 bis 2012 nachstehende, ebenfalls durch Bestätigungen des Kreditgebers nachgewiesene (in Euro umgerechnete) Zinsaufwendungen zum Ansatz:

<b>Veranlagungsjahr</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
Fremdmittelzinsen	6.186,86	2.735,04	2.844,48	2.696,19

Des Weiteren weist die ebenfalls vom Bw. nachgereichte, die Monate Jänner 2013 bis September 2013 umfassende Hauseigentümerabrechnung samt und sonders aus der Vermietungstätigkeit herrührende Mehreinnahmen aus.

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

Strittig ist im konkreten Fall, ob im Berufungsjahr hinsichtlich der Vermietung der gegenständlichen Eigentumswohnung sowie des Autoabstellplatzes einkommen- und umsatzsteuerlich eine beachtliche Einkunftsquelle oder eine unbedeutliche Liebhaberei vorliegt, und folglich der oben angeführte Werbungskostenüberschuss bzw. der erklärte Vorsteuerbetrag außer Ansatz bleibt oder nicht.

Nur eine Betätigung, die objektiv geeignet ist, innerhalb eines bestimmten Zeitraumes einen Gesamtgewinn bzw. Gesamtüberschuss abzuwerfen, ist als steuerlich beachtliche Tätigkeit anzusehen.

Ob eine solche vorliegt, ist für das Streitjahr nach der Liebhabereiverordnung (LVO), BGBl. Nr. 33/1993 idF BGBl. II Nr. 358/1997 und BGBl. II Nr. 15/1999, zu beantworten.

Die Liebhabereiverordnung unterscheidet dabei Betätigungen mit Einkunftsquellenvermutung (§ 1 Abs. 1 LVO), das sind solche, die durch die Absicht veranlasst sind, einen Gesamtgewinn oder einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen und nicht unter Abs. 2 fallen, und Betätigungen mit Liebhabereivermutung (§ 1 Abs. 2 LVO).

Liebhaberei ist gemäß § 1 Abs. 2 Z 3 LVO auch dann zu vermuten, wenn Verluste aus der Bewirtschaftung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen mit qualifiziertem Nutzungsrecht entstehen.

Diese Annahme von Liebhaberei kann nach Maßgabe des § 2 Abs. 4 LVO ausgeschlossen sein, wenn die Art der Bewirtschaftung oder der Tätigkeit in einem überschaubaren Zeitraum einen Gesamtgewinn oder Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erwarten lässt.

Andernfalls ist das Vorliegen von Liebhaberei so lange anzunehmen, als die Art der Bewirtschaftung oder der Tätigkeit nicht im Sinn des vorstehenden Satzes geändert wird. Nicht ein tatsächlicher wirtschaftlicher Gesamterfolg, sondern die objektive Eignung der Tätigkeit zur Erwirtschaftung eines solchen, subsidiär das nach außen in Erscheinung tretende Streben des Täglichen nach einem solchen Erfolg, hat demnach als Tatbestandsvoraussetzung für das Vorliegen von Einkünften zu gelten.

Werden bei Betätigungen im Sinne des § 1 Abs. 2 LVO Verluste erzielt (im Berufungsfall erklärte der Bw. für das Jahr 2007 zunächst einen Werbungskostenüberschuss in Höhe von 40.515,88 € aus der Bewirtschaftung einer Eigentumswohnung, einer zweifelsfreien Betätigung im Sinne des § 1 Abs. 2 LVO ) und bestehen daher Zweifel an deren Einkunftsquelleneigenschaft, so ist vom sich Betätigenden bereits zu Beginn eine Prognose darüber abzugeben, ob die Betätigung unter der Annahme gleich bleibender Bewirtschaftung in einem absehbaren Zeitraum einen Gesamtgewinn erwarten lässt.

Mittel zur Prognose ist die Prognoserechnung.

Darin sind sämtliche Kalenderjahre der - in der gleichen Bewirtschaftung ausgeübten - Betätigung einzubeziehen.

Hat sich die Bewirtschaftungsart zwischenzeitig geändert, so gilt die bisherige Betätigung dadurch als beendet.

Im umsatzsteuerlichen Sinn kann Liebhaberei nur bei Betätigungen im Sinne des § 1 Abs. 2 der Verordnung vorliegen (§ 6 LVO).

Ob eine Tätigkeit objektiv geeignet ist, innerhalb eines absehbaren Zeitraumes einen Gesamtgewinn bzw. Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten abzuwerfen, ist somit unabhängig von der Art der Betätigung anhand einer Prognoserechnung zu

dokumentieren (vgl. Langheinrich/Ryda, Probleme der Liebhaberei bei der Vermietung und Verpachtung und der vorläufigen Veranlagung, FJ 2001, 84).

Eine solche Prognoserechnung muss plausibel und nachvollziehbar sein (VwGH v. 28.3.2000, 98/14/0217).

Dabei sind laut Verwaltungsgerichtshof bestimmte Mindestanforderungen an eine Prognoserechnung zu stellen (zwingende Miteinbeziehung aller Jahre der Betätigung; Einbeziehung von Instandsetzungen nach einem angemessenen Zeitraum; Orientierung an den tatsächlichen Verhältnissen; Beurteilung der Plausibilität anhand nachfolgend eingetretener Umstände; vollständiges Ersetzen einer früheren Prognose durch eine später vorgelegte Prognose).

Große Aussagekraft hinsichtlich der Plausibilität der Prognoserechnung kommt somit auch der Gegenüberstellung der prognostizierten Erträge mit den tatsächlich erzielten zu.

Das heißt natürlich nicht, dass mit dem tatsächlichen Nichterreichen des prognostizierten Gesamtgewinnes/Gesamtüberschusses eo ipso Liebhaberei unterstellt werden könnte.

Ist der Grund des Ausbleibens eines Gesamterfolges lediglich in Unwägbarkeiten zu sehen, so ist dies unschädlich, wenn in der Prognoserechnung auf nachvollziehbare Weise ein Gesamterfolg aufgezeigt werden konnte.

Andererseits rücken erst die vorgelegten Überschussrechnungen den Aussagegehalt der Prognoserechnung ins richtige Licht.

An ihnen ist die Plausibilität einer Prognoserechnung zu messen (vgl. etwa VwGH 24.3.1998, 93/14/0028).

Zum Zweck der Entscheidungsfindung betreffend die umsatz- und ertragsteuerliche Qualifikation die vom Bw. ausgeübten Vermietungstätigkeit liegen – wie bereits im Verwaltungsgeschehen dargestellt - , einerseits drei vom Bw. vorgelegte Prognoserechnungen, eine, die präsentierten Prognoserechnungen zum Teil adaptierende Prognose des Finanzamtes, sowie – die im verwaltungsgeschehen tabellarisch dargestellten - Echtzahlen hinsichtlich der Veranlagungsjahre 2007 bis 2012 vor.

In Ansehung der Tatsache, dass einerseits die Inbestandgabe des Bw. – nach anfänglichen Werbungskostenüberschüssen – bereits 2010, sprich sohin im ersten vollen Jahr der Tätigkeit einen Einnahmenüberschuss gezeigt hat, andererseits der positive Trend auch anhand der Abgabenerklärungen 2011 und 2012 nachzuverfolgen, ist, respektive ob der nachgereichten, für den Zeitraum Jänner bis September 2013 erstellten Hauseigentümerabrechnung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit wiederum ein positives Ergebnis zu erwarten ist, gelangt der unabhängige Finanzsenat zur Überzeugung, dass nach dem Gesamtbild der Verhältnisse dem Bw. und den im Verwaltungsgeschehen dargestellten Ergebnissen des

Ermittlungsverfahrens die Widerlegung der der in § 1 Abs. 2 Z 3 LVO statuierten Liebhabereiannahme als gelungen erscheint.

Vorgenannte Schlussfolgerung der Abgabenbehörde zweiter Instanz liegt vor allem in der Tatsache begründet, dass das anhand von – ob nachgewiesener Maßen doppelter Verbuchung der Fremdkapitalkosten im Veranlagungsjahr 2008 – zwingend zu berichtigender Echtzahlen kumulierte Ergebnis der Jahre 2007 bis 2012 von - **33.240,29 €** erheblich von den prognostizierten (Vergleichswerten)Werten des Bw. von - **39.155,79 €** (Prognoserechnung vom 25. Jänner 2010) sowie jenen, dem angefochtenen Einkommensteuerbescheid des Finanzamtes zu Grunde gelegten Werten von - **52.597,15 €** abweicht.

Die in den Jahren 2010 bis 2012 erwirtschafteten Ergebnisse bieten vielmehr Grund zur Annahme, dass – in Übereinstimmung mit den diesbezüglichen Ausführungen der steuerlichen Vertretung in der mit 28. November 2013 datierten Eingabe - sogar die Erzielung eines Gesamtüberschusses zu einem vor, dem Jahr der angedachten Sondertilgung des Kredites gelegenen Zeitpunkt als nicht außerhalb jeglicher Lebenserfahrung liegend erscheint.

Korrespondierend mit vorstehenden Ausführungen wird aber nach dem Dafürhalten des unabhängigen Finanzsenates auch der im Berufungsverfahren angezogene Streitpunkt nach der Ernsthaftigkeit der Sondertilgung des Kredites – ungeachtet des im Zuge des Rechtsmittelverfahrens erbrachten Nachweises, dass dem Tilgungsträger einerseits tatsächlich eine Laufzeit von 15 Jahren immanent sowie der stetigen Speisung desselben andererseits - für die Beurteilung nach der umsatz- und ertragsteuerlichen Beurteilung der Betätigung des Bw. mehr als in den Hintergrund gedrängt.

Wenn nun an oberer Stelle der Berufungsentscheidung die Schlussfolgerung des unabhängigen Finanzsenates, der gemäß dem Bw. die Widerlegung der Liebhabereiannahme als gelungen erscheint, angeführt worden ist, so wird mit dieser Wendung die Rechtsansicht der Abgabenbehörde zweiter Instanz zum Ausdruck gebracht, dass, ob des Vorliegens eines kumulierten Werbungskostenüberschusses eine zweifelsfreie Klärung der Abgabenpflicht, in Richtung einer endgültigen Anerkennung der Vorsteuern von 6.023,17 € sowie eine solche des Werbungskostenüberschusses von 30.115,88 € zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist.

Demzufolge war dem Rechtsmittel - mit der Maßgabe einer gemäß § 200 Abs. 1 BAO vorläufigen Festsetzung der Umsatz- und Einkommensteuer 2007 – Folge zu geben.

Beilage: 1 Berechnungsblatt

Wien, am 2. Dezember 2013