



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., 1955, Wien, vertreten durch w.t. WirtschaftsTreuhand, 1190 Wien, Scheibengasse 4, vom 8. Oktober 2007 gegen die Bescheide des Finanzamtes Wien 2/20/21/22, vertreten durch Mag. Sigrid Braunsteiner, vom 6. September 2007 betreffend Einkommensteuer 2005 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

### Entscheidungsgründe

Der Bw. übermittelte die **Einkommensteuererklärung** des Jahres 2005 am 19.4.2007 dem Finanzamt. Unterer anderem erklärte er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von € -93.099,58. Aus der Vermietung des Hauses W3 erzielte er einen Verlust in Höhe von € -95.431,90.

Über Ersuchen des Finanzamtes wurden einerseits die Kreditzinsen nachgewiesen und andererseits erklärt, dass der Kredit zur Anschaffung des Hauses und die darauf entfallenden Instandsetzungsarbeiten aufgewendet worden sei.

Am 6.9.2007 erließ das Finanzamt einen **Einkommensteuerbescheid** betreffend das Jahr 2005 in dem die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von € 2.332,32 festgestellt wurden. Begründend wurde ausgeführt, dass sich gemäß der Aktenlage in den nächsten Jahren aufgrund der hohen Zinsaufwendungen kein Gesamtüberschuss ergeben werde. Die Prognoserechnung vom 18.2.2004 sei nicht korrekt erstellt worden und daher

ungültig. Ab der Veranlagung liege bezüglich der Vermietung W3 Liebhaberei vor, weshalb die Verluste nicht mehr zu berücksichtigen seien.

Am 8.10.2007 erhob der Bw. **Berufung** und brachte vor, dass die seinerzeit von der Hausverwaltung vorgelegte Prognoserechnung für das Jahr 2004 korrekt sei, für 2005 jedoch keine Darlehenszinsen berücksichtige. Die Hausverwaltung habe dies zwar angemerkt, jedoch die Position nicht ergänzt. Es werde deshalb eine korrigierte Prognoserechnung vorgelegt.

Gemäß der LVO müsse jede Immobilieninvestition nach 20 bzw 25 Jahren einen Gesamtüberschuss erreichen. Die Prognoserechnung liege eindeutig innerhalb der vorgegebenen Fristen.

Der Bw. sei bis zum Jahr 2000 zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft W3 gewesen. Im Jahr 2000 habe er den zweiten Hälfteanteil um öS 6 Mio gekauft und gleichzeitig mit umfangreichen Investitionsarbeiten begonnen. Sämtliche Investitionen (Sanierung des Hauses und mehrerer Wohneinheiten) würden ausschließlich der Steigerung der Ertragskraft dienen. Bereits ab dem Jahr 2000 seien rund 90% der Wohnungen weit über dem Quadratmeterrichtwert vermietet gewesen. Es gäbe nur mehr zwei Wohnungen welche zum Mindestmietzins vermietet seien. Derzeit beliefen sich die Mieteinnahmen auf ~ € 77.000.

Der Zinsendienst würde von € 67.000 (2005) auf € 49.000 (2006) und weiter fallen. Die seinerzeit vorgelegte Abschreibungstabelle sei um den Zinsendienst über den Zeitraum von 10 Jahren adaptiert worden. Spätestens im Jahre 2016 werde das Haus ein positives Ergebnis abwerfen.

In der Folge **ersuchte** das Finanzamt den Bw. bekannt zu geben wann und wofür die Kredite aufgenommen worden seien und die jährlichen Einnahmensteigerungen zu erläutern.

Da die Zehntelabsetzungen der Instandhaltungsaufwendungen auslaufen würden, werde um Erklärung ersucht wieso im Prognosezeitraum keine neuerlichen Instandhaltungsarbeiten prognostiziert würden. Außerdem werde um Aufklärung dahingehend ersucht aus welchen Gründen für diverse Ausgaben während 13 Jahre ein gleich bleibender Betrag angenommen worden sei.

Im Jahr 2003 seien bezüglich W3 Fremdfinanzierungskosten iHv € 29.511,15, im Jahr 2004 von € 967,58 und im Jahr 2005 € 67.153,29 angesetzt worden. Es sei aufzuklären wodurch sich dieser Unterschied ergebe.

In **Beantwortung** dieses Vorhalts teilte der Bw. mit Schreiben vom 18.1.2008 mit, dass zwecks Ankaufs der Immobilie mehr als öS 4,8 Mio an Hypothekendarlehen übernommen worden seien. 2001 sei eine Zuzahlung von € 363.364,17 und 2002 eine von € 400.000 erfolgt. Diesen Krediten würden Investitionen von ~ € 900.000 entgegenstehen.

Die Einnahmensteigerungen würden auf Wertsicherungen basieren.

Der Zustand des ursprünglich baufälligen Gebäudes sei aufgrund der Investitionen als „top“ zu bezeichnen, weshalb weitere Investitionen auszuschließen seien. Da bei einer Prognoserechnung grundsätzlich nur vorhersehbare Ereignisse aufgenommen werden könnten, sei mit höheren Kosten mit Sicherheit nicht zu rechnen.

Bezüglich der Zinszahlungen sei festzuhalten, dass der Bw. nach Maßgabe seiner Liquidität in manchen Jahren Zinsvorauszahlungen getätigt hat, welche in der E-A-Rechnung ihren Niederschlag gefunden hätten. Das Darlehen für den Ankauf der Immobilie werde in den Jahren 2014 bzw. 2016 auslaufen, was eine entsprechende Zinsenreduzierung zur Folge habe.

Der Bw. habe die Absicht einen Gesamtüberschuss zu erzielen, da sich nur so die Investitionen rechnen würden. Außerdem vermiete er nicht an nahe stehende Personen. Bei gegenständlichen Haus handle es sich um ein Zinshaus, das mietrechtlichen Zwangsvorschriften unterliege. Somit sei auch die „große Vermietung“ der LVO mit einem Beobachtungszeitraum von 25 – 28 Jahren anzuwenden.

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

§Liebhabereiverordnung § 1 i. d. F. BGBl.-Nr. 1997/358 II Abschnitt I normiert

§ 1. (1) Einkünfte liegen vor bei einer Betätigung (einer Tätigkeit oder einem Rechtsverhältnis), die– durch die Absicht veranlasst ist, einen Gesamtgewinn oder einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten (§ 3) zu erzielen, und– nicht unter Abs. 2 fällt.

Voraussetzung ist, dass die Absicht anhand objektiver Umstände (§ 2 Abs. 1 und 3) nachvollziehbar ist. Das Vorliegen einer derartigen Absicht ist für jede organisatorisch in sich geschlossene und mit einer gewissen Selbständigkeit ausgestattete Einheit gesondert zu beurteilen.

§ 2. (1) Fallen bei Betätigungen im Sinn des § 1 Abs. 1 Verluste an, so ist das Vorliegen der Absicht, einen Gesamtgewinn oder Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten (§ 3) zu erzielen, insbesondere anhand folgender Umstände zu beurteilen:

1. Ausmaß und Entwicklung der Verluste,
2. Verhältnis der Verluste zu den Gewinnen oder Überschüssen,
3. Ursachen, auf Grund deren im Gegensatz zu vergleichbaren Betrieben, Tätigkeiten oder Rechtsverhältnissen kein Gewinn oder Überschuss erzielt wird,
4. marktgerechtes Verhalten im Hinblick auf angebotene Leistungen,

5. marktgerechtes Verhalten im Hinblick auf die Preisgestaltung,

6. Art und Ausmaß der Bemühungen zur Verbesserung der Ertragslage durch strukturverbessernde Maßnahmen (zB Rationalisierungsmaßnahmen).

(3) Abs. 2 gilt nicht für Betätigungen im Zusammenhang mit der entgeltlichen Überlassung von Gebäuden. Das Vorliegen einer Absicht im Sinn des § 1 Abs. 1 ist in diesem Fall nach dem Verhältnis des Zeitraumes, innerhalb dessen ein Gesamtgewinn oder Gesamtüberschuss geplant ist, zu einem absehbaren Zeitraum zu beurteilen. Als absehbarer Zeitraum gilt ein Zeitraum von 25 Jahren ab Beginn der entgeltlichen Überlassung, höchstens 28 Jahren ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (Ausgaben).

Die vom Bw. vorgelegten Prognoserechnungen zeigen folgenden Ergebnis:

Prognoserechnung aus dem Jahr 2004

Bei Zugrundelegung der Prognoserechnung 2004, ergibt sich unter Einbeziehung der Vorjahre 2000 – 2003 und der geschätzten bzw. nachgewiesenen Zinsen und der bis 2005 tatsächlich erzielten Verluste (die höher sind als die prognostizierten) ergibt sich nach 28 Jahren der Bewirtschaftung ein Gesamtverlust von € 270.850,30.

Prognoserechnung aus dem Jahr 2007

Legt man die vom Bw. im Jahr 2007 vorgelegte Prognoserechnung der Berechnung der Überschusseinkünfte zugrunde beträgt der Gesamtverlust nach 21 Jahren € 698.195,91. Rechnet man zu dieser Summe (ab dem Jahr 2008) noch Leerstellungen im geschätzten Ausmaß von € 2.000 p.a., geschätzte Instandhaltungskosten von € 2.500 p.a. und fiktive Hauptmietzinse (für top 5a und 6) von € 11.000.- p.a. hinzu vermindert sich der nach 21 Jahren der Vermietung erzielte Gesamtverlust auf € 547.767,75.

Geht man in der Berechnung, ob Liebhaberei vorliegt oder nicht von der vom Bw. im Jahr 2008 vorgelegten Prognoserechnung aus, in der in den Mieterlösen auch die fiktiven Erlöse für top 5a und 6 enthalten sind aus ergibt sich nach 21. Jahren ein Gesamtverlust von € 649.290,97 und nach 28 Jahren erst ein Gesamtgewinn von € 8.709.

Berücksichtigt man jedoch, dass die vorgelegten Prognoserechnungen keinesfalls den Anforderungen entsprechen, da weder Leerstellungen, Aufwendungen für Instandhaltungsarbeiten, allgemeine Ausgaben (z.B. Strom, Hausversicherung, Grundsteuer,...) enthalten sind, ist davon auszugehen, dass im berufsgegenständlichen Fall von Liebhaberei auszugehen ist.

Zuletzt soll darauf hingewiesen werden, dass grundsätzlich von der ersten Prognoserechnung auszugehen wäre und diese hinsichtlich ihrer Plausibilität zu überprüfen wäre. So wurde in der

Prognoserechnung des Jahres 2004 für das Jahr 2004 ein Verlust von € -22.500 und für das Jahr 2005 ein Verlust von € 2.500 prognostiziert, während der tatsächliche Verlust im Jahr 2004 € 28.318,84 und 2005 € 95.431,90 betrug. Somit klar ersichtlich ist, dass die Prognoserechnung nicht plausibel ist.

Die Berufung war daher aufgrund der Überzeugung des UFS, dass sich im Beobachtungszeitraum kein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erzielen lässt, als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 25. März 2009