

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter A über die Beschwerde des BF, gegen den Bescheid des Finanzamtes vom 14.01.2010 betreffend Einkommensteuer 2008 zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

Verfahrensgang:

Der Abgabepflichtige erklärte für das Jahr 2008 neben Einkünften aus Gewerbebetrieb, aus nicht selbständiger Arbeit und aus Vermietung und Verpachtung auch Sonstige Einkünfte. Letztere sind in der auf elektronischem Weg am 19.11.2009 eingebrachten Einkommensteuererklärung mit € 8.000 ausgewiesen. In gesondert eingereichten Beilagen zur Steuererklärung führte er zu den Sonstigen Einkünften aus:

"Im Jahre 2000 wurde die Wohnung in K-Top-1 verkauft und dafür ein Spekulationsgewinn iHv ATS 123.000 (EUR 8.938,76) versteuert. Dieser Verkauf der Wohnung konnte nur geschehen, weil der seinerzeitige Mieter, gegen den erfolglos versucht wurde, die vereinbarten Mieten einzutreiben, zwangsdelogiert wurde und dessen Eigentum (Möbel etc.) aus der Wohnung entfernt und in weiterer Folge an einem anderen Ort verwahrt wurde .

Der seinerzeitige Mieter hat nun eine Klage eingereicht und will Schadenersatz für die Delogierung und der damit verbundenen Vermögenseinbußen. Es mussten bisher für Rechtsanwaltskosten EUR 8.000 aufgewendet werden. Dieser Betrag wird als nachträglicher Werbungskostenabzug im Zusammenhang mit dem seinerzeitigen Spekulationsgewinn erklärt."

Im Einkommensteuerbescheid 2008 vom 14.01.2010 wurden die Sonstigen Einkünfte der Steuererklärung entsprechend mit € 8.000 zum Ansatz gebracht.

In der gegen diesen Bescheid fristgerecht eingebrachten Berufung brachte die steuerliche Vertretung vor, die Sonstigen Einkünfte seien mit € - 8.000 (negativ) anzusetzen. Aus dem Verkauf der Wohnung im Jahr 2000 sei ein Spekulationsgewinn von € 8.936,76

erklärt worden. Der Verkauf sei nur möglich gewesen, weil der Mieter wegen Nichtzahlung der Mieten nach langem rechtlichem Kampf zwangsdelogiert habe werden können. Erst danach sei eine Übertragung der Wohnung auf einen neuen Eigentümer möglich gewesen. Dies habe er bereits beim Einreichen der Steuererklärung 2008 vorgebracht. Der delogierte Mieter habe auf Schadenersatz geklagt. An Anwaltskosten seien bisher € 8.000 aufzuwenden gewesen. Dieser Betrag sei als nachträgliche Werbungskosten abzuziehen. Der Gesamtbetrag der Einkünfte sei um € 16.000 zu vermindern.

In einer Berufungsergänzung vom 28.01.2010 wurde ausgeführt, "*alternativ*" zum Berufungsantrag sei der Betrag von € 8.000 als nachträgliche Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung zuzulassen, da die Delogierung mit der Vermietungstätigkeit zusammenhänge. Die aus dem Prozess mit dem Mieter resultierenden Kosten könnten durchaus als Werbungskosten aus der bereits aufgegebenen Vermietung gesehen werden. Bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung sei "*auf jeden Fall ein ausgleichsfähiger Verlust möglich*", während dies bei den sonstigen Einkünften "*wegen nicht vorhandener positiver anderer Spekulationseinkünfte verneint werden könnte*".

Mit dem nach Durchführung eines Vorhalteverfahrens am 06.08.2010 ausgefertigten Bescheid (Berufungsvorentscheidung) wurden keine Sonstigen Einkünfte angesetzt. Die beantragte Berücksichtigung nachträglicher Werbungskosten ist nicht erfolgt. Begründend führte das Finanzamt aus, die Anwaltskosten beträfen eine Klage auf Ersatz der „*entsorgten*“ Einrichtungs- und Gebrauchsgegenstände. Diese Kosten stünden in keinem Zusammenhang mit den Mieteinnahmen. Einen Abzug bei den Sonstigen Einkünften ließ das Finanzamt unter Hinweis auf § 295 a BAO nicht zu. Danach seien nachträgliche Werbungskosten rückwirkend im Jahr der Veräußerung zu berücksichtigen. Eine Prüfung der Abzugsfähigkeit im Jahr 2008 sei daher nicht erforderlich.

Im Vorlageantrag vom 12.08.2010 wurde ausgeführt, die Sachverhaltsdarstellung des Finanzamtes könne „*nachvollzogen und akzeptiert*“ werden, nicht jedoch die Würdigung. Der Prozess sei wegen „*der Durchführungsmodalitäten der Delogierung des Mieters*“ geführt worden. Die Delogierung sei „*dem Grunde nach nur wegen der seit Jänner 2000 gänzlich ausgefallenen Mieteinnahmen*“ erfolgt. Nach Doralt, Stand Feber 2008, § 32 EStG, Tz 89, seien Prozesskosten zur Eintreibung rückständiger Miet- und Zinsforderungen auch nach dem Ende der Vermietungstätigkeit Werbungskosten. Eine Delogierungsmaßnahme sei eine Eintreibungsmaßnahme. Es werde daher der Abzug der € 8.000 als nachträgliche Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 32 EStG beantragt.

Sachverhalt:

Ausgehend von im Vorhalteverfahren des Finanzamtes vorgelegten Unterlagen und dem Urteil des Gerichtes vom 28.06.2010 betreffend den vom ehemaligen Mieter angestregten Zivilprozess ist folgender Sachverhalt als erwiesen anzunehmen:

Der Beschwerdeführer hat mit Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom November/Dezember 1996 die Wohnung in K-Top-1 erworben. Die Wohnung wurde beginnend mit 01.01.1999 für die Dauer von vier Jahren in Bestand gegeben (laut Mietvertrag vom 02.12.1998).

Ab August 1999 hat der Beschwerdeführer den Mietzins „*immer telefonisch nacheinfordern (kein Dauerauftrag)*“ müssen. Der Mieter wurde mit Jahresende 1999 in Deutschland inhaftiert und hat danach trotz schriftlicher Mahnungen keine Miete mehr bezahlt. Mit Schreiben vom 25.02.2000 forderte der Beschwerdeführer den Mieter auf, die Mieten Jänner bis März 2000 nachzuzahlen. Andernfalls gehe er davon aus, dass der Mieter die Wohnung nicht mehr benützen wolle. Für diesen Fall ersuchte er, die Wohnung bis Ende März 2000 zu räumen, um eine anderweitige Vermietung zu ermöglichen. Mit Schreiben vom 30.03.2000 machte er den Mieter darauf aufmerksam, dass er die Wohnung am 20.04.2000 räumen lassen werde. Im April 2000 ließ der Beschwerdeführer die noch vorhandenen Möbel in eine Garage verbringen und die Wohnung von allen Fahrnissen des Mieters räumen.

Mit Vertrag vom 10.04.2000 hat der Beschwerdeführer die Wohnung verkauft. Die Käuferin ist im Juni 2000 eingezogen. Die zu diesem Zeitpunkt noch vorhandene, im Eigentum des Mieters stehende Einbauküche, ein (im o.a. Gerichtsurteil) näher beschriebener Esszimmertisch samt Esszimmerstühlen und eine Designer-Hängelampe löste die Käuferin dem Beschwerdeführer um ATS 10.000 ab.

Mit Schreiben vom 27.07.2000 teilte der Mieter dem Beschwerdeführer mit, seit Ende 1999 in der Justizvollzugsanstalt Landsberg festgehalten zu sein, weshalb er das Mietverhältnis „*nicht ordnungsgemäß beenden bzw. weiterführen*“ habe können.

In der Folge teilten sich der Beschwerdeführer und der delogierte Mieter gegenseitig mit, welche Forderungen gegen den jeweils anderen bestehen. Mit Schreiben vom 18.09.2000 gab der Mieter durch seinen Anwalt dem Beschwerdeführer bekannt, dass er die Garage, in der seine Eigentumsobjekte eingelagert seien, bis Mitte Oktober "*gegen Quittung*" räumen lassen werde. Eine Regulierung der wechselseitigen Ansprüche erfolge durch den Mieter „*persönlich im Frühjahr 2001*“. Der Beschwerdeführer antwortete am 21.09.2000, die Räumung sei auch in seinem Interesse, jedoch müssten statt einer Quittung eine Kautions in Form von Bargeld (50 % seiner Forderung) hinterlegt werden.

Die vom Beschwerdeführer geräumten Fahrnisse des Mieters verblieben dann in der Garage, wurden aber, nachdem der Kontakt zwischen dem Mieter und dem Beschwerdeführer abgerissen war, von diesem zum Sperrmüll entsorgt. Davon wurde der Anwalt des Mieters am 24.09.2002 in Kenntnis gesetzt.

Rechtsgrundlagen:

Gemäß § 16 Abs. 1 EStG 1988 sind Werbungskosten die Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen.

Auch nachträgliche Werbungskosten für bereits in einem früheren Jahr zugeflossene Einnahmen sind abzugsfähig (Doralt, Einkommensteuergesetz, Kommentar, Bd. II, §16, Rz 18ff).

Erwägungen:

Mit Vorhalt vom 18.03.2010 wurde der Abgabepflichtige zur Vorlage folgender Unterlagen aufgefordert:

„Rechnungen und Zahlungsbeleg über Rechtsanwaltskosten in Höhe von € 8.000. Eingebraachte Klage des zwangsdelogierte Mieters bzw. sämtliche diesbezüglichen Vorgänge bei Gericht.“

In Beantwortung dieses Vorhaltes wurde dem Finanzamt am 12.04.2010 ein Konvolut an Schriftstücken vorgelegt, darunter auch eine mit 04.12.2008 datierte „*Faktura*“ des Rechtsanwaltes. Dieser gab sein „*bisheriges Honorar laut Kostenverzeichnis*“ mit € 13.395,60 bekannt und bot für den Fall, dass die Kosten bei der klagenden Partei nicht einbringlich sein sollten einen Nachlass von 50 % an. Als Honorar wurden daher € 8.037,36 (€ 6.697,80 zzgl. € 1.339,56 an MWSt) samt Barauslagen iHv € 107,40 (gesamt daher € 8.144,76) in Rechnung gestellt. Auf der Rechnung ist handschriftlich vermerkt:

„8.000 bar übergeben am 15.12.2008“.

In einer weiteren Eingabe vom 05.05.2010, in der der Beschwerdeführer „*die Würdigung der von ihm vorgelegten Unterlagen*“ begehrte, ging er weiterhin „*von zwei möglichen Alternativen*“ aus: Für die Beurteilung der Anwaltskosten über € 8.000 als nachträgliche negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung spreche, „*dass der Prozess wegen der Durchführungsmodalitäten der Delogierung geführt*“ werde, der „*eigentlich dazu gedient hat, dass ein neuer Mieter ... einziehen kann*“. Die andere Variante (nachträgliche Einkünfte aus Spekulationsgeschäften) stelle sich nur dann, wenn man der ersten Variante „*überhaupt nicht näher treten könne*“.

Die am 17.08.2006, somit über sechs Jahre nach Beendigung des Mietverhältnisses, beim zuständigen Gericht eingebraachte Klage des Mieters lautet auszugsweise:

„1.) Der Beklagte hat dem Kläger mit schriftlichem Mietvertrag vom 02.12.1998 die Wohnung ... vermietet. Das Mietverhältnis hat am 01.01.1999 begonnen und war als Endtermin der 31.12.2003 vereinbart.

2.) Da der Kläger die Wohnung aufwendig renoviert und luxuriös ausgestattet hat, ließ er sich ein vertragliches Vorkaufsrecht einräumen. Der Beklagte hat jedoch trotz Vorkaufsrecht und aufrechtem Mietvertrag eine längere Ortsabwesenheit des Klägers genutzt um die Wohnung rechtswidrig zu räumen und mit Kaufvertrag vom 10.04.2000 an die nunmehrige grundbücherliche Eigentümerin Fr. N.N. zu ... verkaufen. Wobei sich in Punkt II. des Kaufvertrages die Klausel findet, dass die Wohnung samt Inventar wie besichtigt (Küche incl. E-Geräte, Esstisch mit sechs Stühlen) verkauft wird.

3.) Während die Küche einschließlich Elektrogeräte und Esstisch mit sechs Stühlen offensichtlich in den Besitz von ... übertragen wurden hat der Beklagte die restlichen Eigentumsobjekte selbst behalten. Der Beklagte hat die Eigentumsobjekte des Klägers in einem Lager untergebracht und trotz mehrfacher Aufforderung nicht heraus gegeben.

4.) In der Wohnung befanden sich folgende im Eigentum des Klägers stehende Gegenstände, welche zum Teil auf den beiliegenden, nummerierten Lichtbildern ersichtlich sind.“

Die Klage enthält eine zehnsseitige Auflistung von Gegenständen, deren Herausgabe der ehemalige Mieter verlangte.

Dass die geltend gemachten Kosten für diesen Prozess aufgewendet wurden, ist unbestritten. Dies ergibt sich u.a. aus den als Vorhaltbeantwortung vorgelegten Unterlagen (u.a. der Klage) sowie dem Vorlageantrag vom 12.08.2010, wonach der Beschwerdeführer die Sachverhaltsfeststellung in der Berufungsvorentscheidung „nachvollziehen und akzeptieren“ kann.

Die Klage des ehemaligen Mieters wurde mit Urteil vom 28.06.2010 abgewiesen. In rechtlicher Hinsicht ist im Gerichtsurteil (auf dessen Seite 42) ausgeführt, dass der Mieter „bereits im Herbst 2000 im Korrespondenzwege die Beendigung des Mietvertrages akzeptiert“ hatte und „nur mehr die Herausgabe seiner Fahrnisse sowie Abgeltung der Investitionen“ wollte. Die beidseitigen Ansprüche auf Investitionsablässe sowie die vom Beklagten geltend gemachten Schäden wären daher längst vor 2006 geltend zu machen gewesen. Das Gericht führte aus, dass der Beklagte (Beschwerdeführer) „die Gegenstände unrechtmäßig entsorgt“ habe, die Klage des Mieters auf Schadenersatzanspruch aber wegen Verjährung abzuweisen sei.

Anders als vom Beschwerdeführer vorgebracht, ging es in diesem vom ehemaligen Mieter angestregten Prozess somit nicht um die Freimachung der Wohnung, um sie an einen anderen Mieter vergeben zu können. Strittig war, ob der Beschwerdeführer lange nach Beendigung des Mietverhältnisses und Verkauf der Wohnung die im Eigentum des ehemaligen Mieters stehenden Gegenstände herausgeben muss bzw. – nach deren (laut Urteil unrechtmäßigem) Verkauf bzw. Entsorgung - Ersatz zu leisten hat. Die Beendigung des Mietverhältnisses bzw. die Delogierung des Mieters, war nicht Gegenstand des Prozesses. Dieser diente daher nicht der Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung von Einnahmen. Die Klage wurde abgewiesen und der Mieter (Kläger) dazu verurteilt, dem Beklagten (Beschwerdeführer) die Prozesskosten zu ersetzen. Die Prozesskosten können daher nicht als Werbungskosten abgesetzt werden.

Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt,

insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Diese Voraussetzungen lagen nicht vor. Strittig war im gegenständlichen Fall, ob der Beschwerdeführer die als Werbungskosten geltend gemachten Aufwendungen überhaupt aus eigenem zu tragen hatte. Die Streitfrage betraf ausschließlich die Tatsachenebene.

Innsbruck, am 30. Jänner 2017