

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin RR

in der Beschwerdesache

BF, Adr1, vertreten durch STB, Adr2, über die Beschwerde vom 07.08.2015 gegen die Bescheide der belangten Behörde FA vom 15.07.2015, Steuernummer, betreffend **Umsatz- und Einkommensteuer 2014**

zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO Folge gegeben.

Die angefochtenen Bescheide werden abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der festgesetzten Abgaben sind den am Ende der Entscheidungsgründe als Beilage angeschlossenen Berechnungsblättern, die einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses bilden, zu entnehmen.

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

Entscheidungsgründe

1. Der Beschwerdeführer (in der Folge kurz Bf) ist Besitzer eines Gebäudes, das größtenteils vermietet und zum Teil privat genutzt wird. Konkret bewohnt er selbst eine Wohnung in der Größe von 88 m² im Obergeschoß, eine weitere Wohnung im Obergeschoß im Ausmaß von 98 m² wird vermietet. Im Erdgeschoß werden 160 m² gewerblich und 52 m² für Wohnzwecke vermietet.

2. In seiner **Einkommensteuererklärung 2014** machte der Bf im Zusammenhang mit seinen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung Aufwendungen für Mauertrockenlegung des Gebäudes als Werbungskosten (zum Teil im Wege der Zehntelabsetzung gemäß § 28 Abs. 2 EStG 1988) in Höhe von 12.672,42 € (= Nettobetrag laut Rechnung vom 21.03.2014 abzüglich 3% Skonto) geltend. Gleichzeitig berücksichtigte

er in seiner **Umsatzsteuererklärung 2014** einen entsprechenden Vorsteuerbetrag in Höhe von 2.534,48 €. Einen Privatanteil zog er nicht ab.

3.a. Im Einkommensteuerbescheid 2014 vom 15.07.2015 wurden die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vom Finanzamt aus folgenden Gründen abgeändert:

„Die Mauertrockenlegung betrifft die gesamte Gebäudesubstanz, weshalb ein Privatanteil im Ausmaß von 22,11% von den Gesamtkosten iHv 12.672,42 € auszuscheiden ist.

Die Aufteilung dieser Aufwendungen erfolgt folgendermaßen:

- Privatanteil 22,11% (= 2.801,87 Euro) ist auszuscheiden.*
- Wohnungsvermietung 48,39% (= 4.776,36 Euro) auf 10 Jahre verteilt*
- Gewerbliche Vermietung 51,61% (= 5.094,19 Euro) zur sofortigen Abschreibung.*

Ausgegangen wurde von einer Gesamtnutzfläche im Ausmaß von 310 m², davon für 2 Wohnungen 150 m² sowie den gewerblich genutzten Teil von 160 m².“

3.b. Gleichzeitig wurde auch die geltend gemachte Vorsteuer im **Umsatzsteuerbescheid 2014 vom 15.07.2015** um einen entsprechenden Privatanteil von 22,11% der auf die Mauertrockenlegung entfallenden Umsatzsteuer gekürzt.

4. Gegen diese Bescheide erhob der Bf mit Schriftsatz vom 07.08.2015 **Beschwerde** und führte begründend zusammenfassend im Wesentlichen Folgendes aus:

Die Beschwerde richte sich gegen die Ansetzung eines Privatanteiles für Mauertrockenlegung für das Erdgeschoß.

Sowohl bei der gewerblich vermieteten Fläche als auch bei der vermieteten Wohnung im Erdgeschoß seien im Laufe der Jahre Feuchtigkeitsschäden sowie Schimmelbildung aufgetreten. In der vermieteten Wohnung im Obergeschoß und in seiner eigenen Wohnung habe es keine Feuchtigkeits- und Schimmelbildungen gegeben.

Aufgrund dieser Schäden sei eine Sanierung dringend notwendig gewesen. Er habe die Fa. AB GmbH damit beauftragt, diese Schäden zu beseitigen. Die Mauertrockenlegung sei im März 2014 erfolgt. In die feuchten Mauern seien in insgesamt vier Bohrreihen (beginnend 1 cm über der Bodenoberfläche) außen trockene Löcher gebohrt worden. Diese Bohrlöcher seien mit einem speziellen Mauerinjektionsmittel gefüllt worden. Seit dieser Sanierung werde das Haus im Untergeschoß von Monat zu Monat trockener. Weder in der vermieteten Wohnung noch in seiner Wohnung im Obergeschoß wären Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung aufgetreten und hätten Feuchtigkeitsmessungen dort unbedenkliche Ergebnisse angezeigt, weshalb auch für diesen Teil keine Sanierung notwendig gewesen wäre. Lediglich die Schäden im Erdgeschoß seien so gravierend gewesen, dass eine Sanierung durchzuführen gewesen sei. Es sei daher keine Aufteilung in privaten und betrieblichen Teil vorzunehmen sei und die gesamten Sanierungskosten würden Werbungskosten darstellen (Geltendmachung im Wege der Aufteilung bzw. Sofortabschreibung) sowie sei die gesamte Vorsteuer seiner Ansicht nach anzuerkennen.

5. Mit **Beschwerdevorentscheidung vom 18.11.2015** wurde die gegenständliche Beschwerde abgewiesen und dies im Wesentlichen, wie folgt, begründet:

Eine Mauertrockenlegung in Form einer Horizontalsperre habe im gegenständlichen Fall ein weiteres Aufsteigen von Feuchtigkeit verhindert. Da es bei Nichtsanierung des Mauerwerkes letztendlich zu entsprechenden Schäden am Gesamtgebäude gekommen wäre, sei ein Privatanteil für die im Obergeschoß befindliche Privatwohnung auszuscheiden. Die 10-tel-Abschreibung der vermieteten Wohnung im Obergeschoß sei berücksichtigt worden.

6. Mit Schriftsatz vom 16.12.2015 beantragte der Bf die Vorlage seiner Beschwerde zur Entscheidung an das Bundesfinanzgericht (**Vorlageantrag**). Begründend führte er im Wesentlichen Folgendes aus:

Laut Auskunft der Fa. AB GmbH wäre es bei Nichtsanierung zu keinen Schäden am Gesamtgebäude gekommen, d.h. keine Schimmelbildung und Feuchtigkeitsschäden im Obergeschoß, da durch die Kapillarwirkung das Wasser lediglich bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m gestiegen wäre. Daher wäre es auch selbst bei Nichtsanierung zu keinen Feuchtigkeitsschäden im Obergeschoß gekommen. Zu sanieren sei daher lediglich das Erdgeschoß gewesen. Da über technische Details die Fa. AB GmbH bessere Auskünfte erteilen könne, werde die Einvernahme von Zeuge, Adr3, als Zeuge beantragt. Beantragt werde weiters eine mündliche Verhandlung vor dem Einzelrichter.

7. Mit **Vorlagebericht vom 29.02.2016** wurde die gegenständliche Beschwerde vom Finanzamt dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vorgelegt und darauf hingewiesen, dass ohne Vornahme der Sanierungsarbeiten die Nutzbarkeit der gesamten Bausubstanz gefährdet gewesen wäre.

8. Mit **Schreiben des Bundesfinanzgerichtes vom 31.08.2018** wurde der Techniker jener Firma, die die Mauertrockenlegung beim Bf durchgeführt hatte, als Zeuge um Beantwortung folgender Fragen gebeten, welcher Aufforderung er mit E-Mail-Nachricht vom 18.09.2018 nachkam:

A) *Die Frage, ob er sich als Experte innerhalb der Firma auf dem Gebiet der Mauertrockenlegung bezeichnen würde, bejahte er und führte aus, dass er als Techniker für die Mauerwerkstrockenlegung verantwortlich sei und über die notwendigen Kenntnisse verfüge.*

B) 1) *Über dezidierte Nachfrage bestätigte er, dass anlässlich der beim Bf vorgenommenen Maßnahme zur Mauertrockenlegung im unteren Bereich sämtlicher tragenden Außenmauern des Gebäudes Bohrlöcher samt Injektionen angebracht worden seien.*

2) *Im konkreten Fall sei die Feuchtigkeit in den Kapillaren des Gebäudes circa einen Meter hoch aufgestiegen gewesen.*

3) *Ohne Sanierungsmaßnahmen wäre sie nicht mehr höher, als besichtigt, aufgestiegen.*

4) a) *Feuchtigkeits- und Schimmelbildungen hätten nur im Erdgeschoß vorgelegen. Im Obergeschoß hätte es seiner Erinnerung nach keine sichtbaren Schäden gegeben.*

b) *Er glaube nicht, dass sich die Schäden bei fehlender Sanierung über kurz oder lang auf das gesamte Gebäude und somit auch auf das Obergeschoß ausgebreitet hätten.*

5) Zur Frage, ob das Mauerwerk aufgrund der Feuchtigkeitseinwirkung bereits geschädigt gewesen sei, gab er an, dass sichtbare Putzschäden vorhanden gewesen seien, die vermutlich aber keine statische Auswirkung gezeitigt hätten.

6) Die Frage, ob zufolge der Feuchtigkeitsschäden auch im konkreten Fall eine Schädigung der Bausubstanz bzw. des Mauerwerks zu befürchten gewesen sei, wenn eine Feuchtigkeitssanierung nicht durchgeführt worden wäre, verneinte er.

Nach seiner Erfahrung sei aufsteigende Feuchtigkeit kein Grund für statische Beeinträchtigungen. Als Beispiel führte er an, dass bei Gründerzeithäusern in Wien sämtliche Keller aus Normalformatziegeln errichtet seien und diese seit über 100 Jahren feucht seien.

7) Wenn im vorliegenden Fall keine Sanierung durchgeführt worden wäre, wäre ständige neue Putzschäden aufgetreten. Diese hätten sich aber nicht auf das gesamte Gebäude erstreckt.

9. Mit **Schreiben vom 21.09.2018** - zugestellt laut interner Empfangsbestätigung am 25.09.2018 - wurden der belangten Behörde im Wege des Parteiengehörs die Ergebnisse der Zeugenbefragung zur Kenntnis- und Stellungnahme innerhalb einer Frist von drei Wochen übermittelt. Seitens des Finanzamtes wurde keine Stellungnahme abgegeben.

10. Nach Übermittlung der Ergebnisse der Zeugenbefragung an den steuerlichen Vertreter des Bf's mittels Mail-Nachricht zog dieser den Antrag auf Abhaltung einer mündlichen Verhandlung mit **Schreiben vom 30.10.2018** zurück.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

I) Sachverhalt:

Der Bf bezieht Einkünfte aus der Vermietung eines Gebäudes mit einer Gesamtnutzfläche von 398 m², das er zum Teil auch selbst bewohnt. Im Erdgeschoß (insgesamt 212 m²) werden 160 m² für gewerbliche und 52 m² für Wohnzwecke vermietet; das Obergeschoß wird teilweise (88 m²) für eigene Wohnzwecke genutzt, der andere Teil, eine Wohnung im Ausmaß von 98 m², wird ebenfalls vermietet.

In den Räumlichkeiten des Erdgeschoßes kam es immer wieder zu Schimmelbildungen und traten dort auch Putzschäden auf. Diese waren, wie der Techniker einer auf Mauertrockenlegung spezialisierten Firma feststellte, darauf zurückzuführen, dass die Feuchtigkeit in den Kapillaren der Außenmauern circa einen Meter hoch aufstieg. Ein darüber hinausgehender Feuchtigkeitsanstieg und Mauerwerksschäden, die zu einer Beeinträchtigung der Statik des gesamten Gebäudes bzw. zu einer Schädigung der Gebäudesubstanz geführt hätten, waren allerdings im konkreten Fall nicht zu befürchten. Um die Schimmelbildungen und Putzschäden in den vermieteten Erdgeschoßräumlichkeiten auf Dauer zu beseitigen und Neubildungen zu verhindern, ließ der Bf im März 2014 durch diese Firma eine professionelle Mauertrockenlegung

durchführen. Dabei wurden im unteren Bereich der tragenden Außenmauern Bohrlöcher angebracht, in die ein spezielles Mauerinjektionsmittel gefüllt wurde. Dadurch wurde eine Trocknung des Mauerwerks erreicht und die Schäden in den Räumlichkeiten des Erdgeschoßes beseitigt. Die Kosten für die Mauertrockenlegung betrugen nach Abzug eines 3%igen Skontos netto 12.672,42 €.

In seiner Umsatzsteuererklärung 2014 machte der Bf die verrechnete Umsatzsteuer in Höhe von 2.534,48 € als Vorsteuer geltend. In der Einkommensteuererklärung 2014 wurden die Aufwendungen zur Gänze als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigt, wobei der auf die für Wohnzwecke genutzte Wohnung im Erdgeschoß entfallende Anteil gemäß § 28 Abs. 2 EStG 1988 auf einen Zeitraum von 10 Jahren verteilt wurde (52 m^2 von 212 m^2). Der auf die gewerblich genutzte Fläche (160 m^2 von 212 m^2) entfallende Anteil wurde zur Gänze abgezogen. Dementgegen kürzte das Finanzamt im Zuge der Veranlagung zur Umsatz- und Einkommensteuer 2014 Vorsteuern und Werbungskosten jeweils um einen Privatanteil von 22,11% (Gesamtnutzfläche des Gebäudes 398 m^2 /privat genutzt 88 m^2).

Dagegen war das Beschwerdebegehren gerichtet. Der Bf wendete ein, dass die Aufwendungen nur durch Maßnahmen zur Beseitigung der Schäden in den im Erdgeschoß liegenden Räumlichkeiten verursacht worden und daher zur Gänze zu berücksichtigen seien.

Nach Ansicht des Finanzamtes war dadurch ein weiteres Aufsteigen der Feuchtigkeit und damit Schäden am Gesamtgebäude verhindert worden, weshalb ein Anteil für die privat genutzte Wohnung auszuscheiden sei.

II) Beweiswürdigung:

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus den vom Finanzamt vorgelegten Veranlagungsakten und Ausdrucken aus dem Abgabensinformationssystem des Bundes. Die Rechnung betreffend die Mauertrockenlegung vom 21.03.2014 war bereits im Zuge des Vorhaltsverfahrens beim Finanzamt vorgelegt worden. Aus der darin enthaltenen Leistungsaufstellung sind die anlässlich der Mauertrockenlegung durchgeführten Maßnahmen ersichtlich.

Art und Umfang der Schäden waren einerseits den Darstellungen des Bf's im Vorhaltsverfahren beim Finanzamt sowie seinen Schriftsätzen (Beschwerde, Vorlageantrag) zu entnehmen. Andererseits ergaben sich die wesentlichen Feststellungen hierzu vor allem aber aus der Aussage des für die Maßnahmen verantwortlichen Technikers jener Firma, die die Mauertrockenlegung durchführte. Dieser äußerte sich im Zuge einer schriftlichen Zeugenbefragung (Schreiben des Bundesfinanzgerichtes vom 31.08.2018; Antwort vom 18.09.2018) zu den Schäden und deren Auswirkung im konkreten Fall.

Wie sich aus dessen Antworten ergibt, ist er in seiner Firma als „Abteilungsleiter Mauerabdichtung“ tätig und verfügt als Techniker der Mauerwerkstrockenlegung über die

notwendigen Kenntnisse. Nach Ansicht des Bundesfinanzgerichtes gab es schon allein aufgrund seiner offensichtlichen Erfahrung als Praktiker auf diesem Gebiet keinen Grund, an seinen Aussagen zu zweifeln, und war diesen durchaus auch sachverständige Qualität beizumessen.

Die Ergebnisse der Zeugenbefragung wurden dem Finanzamt im Wege des Parteiengehörs mit dem Ersuchen um Stellungnahmen zur Kenntnis gebracht. Eine solche wurde nicht abgegeben und damit dokumentiert, dass offensichtlich auch seitens der belangten Behörde keine Einwendungen oder Zweifel gegen diese Aussagen bestehen. Der Zeuge bekräftigte, dass es sich bei den feuchtigkeitsbedingten Schäden tatsächlich nur um Putzschäden und Schimmelbildungen im zur Gänze vermieteten Erdgeschoßbereich des Gebäudes gehandelt habe. Diese Mängel hätten den Obergeschoßbereich nicht beeinträchtigt und war eine solche Beeinträchtigung auch nicht zu befürchten, da der gegenständliche Feuchtigkeitseintritt in den Kapillaren nicht mehr höher als um den festgestellten einen Meter aufgestiegen wäre. Dass solche Schäden, auch wenn sie keine größeren Auswirkungen auf das tragende Werk und die Statik des Gebäudes zeitigen, behoben werden müssen, wenn sich - sei es wegen Nutzung zu gewerblichen oder zu Wohnzwecken - täglich für mehrere Stunden Menschen in den Räumlichkeiten aufhalten, entspricht allgemein gesichertem Erfahrungsgut. Abgesehen von der Beseitigung von unansehnlichen Putzschäden obliegt es dem Vermieter schon allein vom gesundheitlichen Aspekt her, Schimmelbildungen im Bestandsobjekt zu beseitigen und Maßnahmen zu deren Vermeidung zu ergreifen.

Der Aussage, dass eine Beeinträchtigung der Tragfähigkeit des Mauerwerks nicht unbedingt eine notwendige Folge kapillar aufsteigender Feuchtigkeit sein muss, kann nicht entgegengetreten werden. Der Zeuge wies in diesem Zusammenhang auf die durchfeuchteten Keller in den Häusern aus der Gründerzeit in Wien hin. Tatsächlich wurden diese Aussagen auch durch Recherchen im Internet bestätigt. Gerade Häuser, die um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert errichtet wurden, verfügen zwar über eine gute Bausubstanz, sind aber im unteren Bereich zumeist nur unzureichend abgedichtet (siehe zB [Internetadresse](#)). Wie sich auch aus dem über Ersuchen des Bundesfinanzgerichtes vom Finanzamt übermittelten Bewertungsakt betreffend das gegenständliche Objekt ergibt, wurde das Gebäude um die Jahrhundertwende (um 1900) errichtet (Bauausführung Stein). Dementsprechend sind die Ausführungen glaubwürdig und nachvollziehbar, dass die Feuchtigkeitsschäden angesichts der vorliegenden Massivbauweise tatsächlich keine Auswirkungen auf das Gesamtgebäude gehabt hätten und auf die vorliegenden Schäden im Erdgeschoß beschränkt bleiben würden.

Dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass sich aus jeglicher Art von Feuchtigkeitsschaden in den Mauern generell eine Schädigung der tragenden Bausubstanz ergeben müsse, ist auch aus der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und der Entscheidungspraxis des Unabhängigen Finanzsenates ableitbar. Dort wird darauf verwiesen, dass allein der Hinweis auf durchfeuchtete Mauern in einem Gutachten für die Annahme einer kürzeren Nutzungsdauer eines Gebäudes nicht ausreichend ist. Vielmehr müssten daraus resultierende Schäden, die sich tatsächlich auf die

Bausubstanz auswirken, dargelegt werden (VwGH 17.12.2003, 2001/13/0277; UFS 20.01.2011, RV/0214-W/08). Das bedeutet, dass Ursachen und Auswirkungen des Feuchtigkeitseintritts jeweils im konkreten Einzelfall zu durchleuchten sind und in Anbetracht des Ergebnisses dieser Betrachtungen zu beurteilen ist, ob und inwieweit vom Feuchtigkeitseintritt das Gesamtgebäude in seiner tragenden Substanz oder nur Teile hiervon in Mitleidenschaft gezogen sind.

Im gegenständlichen Fall kam das Bundesfinanzgericht aufgrund der vorliegenden Ermittlungsergebnisse im Rahmen freier Beweiswürdigung zum Ergebnis, dass der vorliegende Feuchtigkeitseintritt nur die Räumlichkeiten im Erdgeschoß beeinträchtigt hat und entsprechende Maßnahmen zur Beseitigung deswegen auch nur diesen Gebäudeteil betreffen konnten.

III) Rechtliche Beurteilung:

A) Rechtsgrundlagen/Allgemeines:

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

Gemäß **§ 28 Abs. 2 EStG 1988** in der für den beschwerdegegenständlichen Zeitraum geltenden Fassung *sind Aufwendungen für nicht regelmäßig anfallende Instandhaltungsarbeiten über Antrag gleichmäßig auf zehn Jahre zu verteilen. Bei Gebäuden, die Wohnzwecken dienen, gilt hinsichtlich der Instandsetzungsaufwendungen Folgendes:*

- *Instandsetzungsaufwendungen, die unter Verwendung von entsprechend gewidmeten steuerfreien Subventionen aus öffentlichen Mitteln getätigt werden, scheiden insoweit aus der Ermittlung der Einkünfte aus.*
- *Soweit Instandsetzungsaufwendungen nicht durch steuerfreie Subventionen gedeckt sind, sind sie gleichmäßig auf zehn Jahre verteilt abzusetzen.*

Instandsetzungsaufwendungen sind jene Aufwendungen, die nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten gehören und allein oder zusammen mit Herstellungsaufwand den Nutzungswert des Gebäudes wesentlich erhöhen oder seine Nutzungsdauer wesentlich verlängern. ...

Aus § 28 Abs. 2 EStG 1988 in der für 2014 geltenden Fassung ergibt sich, dass bei Gebäuden, die Wohnzwecken dienen, Instandsetzungsaufwendungen grundsätzlich auf zehn Jahre verteilt abzusetzen sind.

Wird ein Mietwohngebäude zum Teil für andere (zB betriebliche) Zwecke vermietet, dann sind die den Wohnzwecken eindeutig zurechenbaren Instandsetzungsaufwendungen auf zehn Jahre zu verteilen; die den anderen Zwecken zurechenbaren

Instandsetzungsaufwendungen sind sofort abzugsfähig bzw dürfen auf zehn Jahre verteilt werden. Nicht eindeutig zurechenbare Aufwendungen (zB Instandsetzung der Fassade, Erneuerung der Hauptwasser- oder Stromleitungen) sind entsprechend dem Verhältnis der Nutzflächen aufzuteilen. Ein untergeordnetes Ausmaß von weniger als 20% der jeweils

anders gearteten Nutzung bleibt außer Betracht (*Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn*, EStG⁹, § 28 Tz 110).

Instandsetzungen sind nach § 28 Abs. 2 EStG 1988 jedenfalls auch Aufwendungen, die den Nutzungswert des Gebäudes wesentlich erhöhen, das ist zB der Fall, wenn der Wohnwert für die Mieter verbessert wird (*Doralt*, EStG⁹, § 28 Tz 124).

Bezogen auf ein gesamtes Gebäude erscheint eine wesentliche Erhöhung des Nutzwertes jedenfalls gegeben, wenn sich der Wohnwert bei mehr als einem Viertel des Gebäudes gesteigert wird (analog zur Annahme einer wesentlichen Erhöhung bei mehr als 25%igem Austausch von Gebäudeteilen - *Doralt*, EStG⁹, § 28 Tz 125). Zu den Instandsetzungsaufwendungen zählen nach herrschender Lehre und Verwaltungspraxis unter anderem Aufwendungen zur Mauertrockenlegung (*Jakom/Laudacher*, EStG, 2018, § 28 Rz 105).

Gemäß **§ 20 Abs. 1 Z 1 EStG 1988** dürfen die für den Haushalt des Steuerpflichtigen und für den Unterhalt seiner Familienangehörigen aufgewendeten Beträge nicht bei den einzelnen Einkünften abgezogen werden.

Nach **§ 20 Abs. 1 Z 2 lit. a EStG 1988** dürfen Aufwendungen oder Ausgaben für die Lebensführung, selbst wenn sie die wirtschaftliche oder gesellschaftliche Stellung des Steuerpflichtigen mit sich bringt und sie zur Förderung des Berufes oder der Tätigkeit des Steuerpflichtigen erfolgen, bei den einzelnen Einkünften nicht abgezogen werden.

B) Erwägungen:

1. Wie sich aus den vom Finanzamt dem Bundesfinanzgericht übermittelten Akten ergibt, wurden vom Bf in seinen Steuererklärungen jene Aufwendungen, die durch die Mauertrockenlegung im Jahr 2014 verursacht wurden, bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung aus dem Titel der Instandsetzungsaufwendungen als Werbungskosten berücksichtigt und die entsprechenden Vorsteuern geltend gemacht.

Bezüglich des nicht für Wohnzwecke genutzten Gebäudeteiles wurden die Kosten anteilmäßig (entsprechend dem Nutzflächenverhältnis) zur Gänze sofort als Werbungskosten angesetzt, bezüglich des für Wohnzwecke genutzten Gebäudeteiles wurde entsprechend § 28 Abs. 2 EStG 1988 ein Zehntel des anteiligen Betrages angesetzt.

2. Diese grundsätzliche Vorgangsweise der Qualifikation, Berücksichtigung und Verteilung der Werbungskosten ist zwischen den Parteien des Beschwerdeverfahrens auch nicht strittig und bestehen dagegen, wie sich aus den obigen allgemeinen Ausführungen ergibt, auch keine Bedenken.

3. Eine abweichende Ansicht der Parteien bestand lediglich in der **Frage der Zuordnung der Aufwendungen zum privat genutzten Gebäudeteil.**

Wie sich aus der Sachverhaltsdarstellung ergibt, wird eine Wohnung im Obergeschoß im Ausmaß von 88 m² vom Bf für eigene Wohnzwecke genutzt, das entspricht nach dem Nutzflächenverhältnis einem Gebäudeanteil von 22,11% (Gesamtnutzfläche 398 m²).

3.1. Nach Ansicht des Finanzamtes waren Schäden am Gesamtgebäude zu befürchten und betrafen die Aufwendungen für die Mauertrockenlegung daher das gesamte Gebäude, sodass von diesen ein Privatanteil von 22,11% als auf den Haushalt des Bf's entfallend abgezogen wurde. Der Bf wendete ein, dass die Maßnahmen nur zur Beseitigung der Schäden im zur Gänze vermieteten Erdgeschoß notwendig waren. Die Wohnungen im Obergeschoß wären hiervon nicht betroffen gewesen und hätte die Feuchtigkeitsschäden diese nie beeinträchtigt.

3.2. Wie sich aus den oben unter dem Punkt "**Beweiswürdigung**" dargelegten Erwägungen ergibt, konnte ein Übergreifen der Schimmel- und Putzschäden auf das Obergeschoß nahezu ausgeschlossen werden und war auch eine Schädigung der Bausubstanz bzw. der Statik des Gebäudes nicht zu befürchten, sodass eine anteilige Veranlassung der Aufwendungen durch die Wohnungen im Obergeschoß tatsächlich nicht unterstellt werden konnte.

Selbst die Annahme eines allfälligen Vorteils, der sich daraus ergeben könnte, dass der Bf seine Wohnung im Obergeschoß über das Erdgeschoß erreichen muss, würde angesichts des ausschließlich vermieteten Umfangs der Erdgeschoßfläche lediglich zu einem marginalen privaten Nutzen führen. Solche völlig untergeordneten Privatanteile sind aber nicht auszuscheiden (Jakom/Peyerl, EStG, 2018, § 20 Rz 15). Eine völlig untergeordnete Nutzung liegt dann vor, wenn die private Nutzung im Verhältnis zur überragend im Vordergrund stehenden Veranlassung durch die Erzielung von Einkünften im Rahmen einer qualitativen Ursachengewichtung ausgeblendet werden kann (Zorn in ÖStZ 6/2011/215).

Im gegenständlichen Fall ist aufgrund obiger Erwägungen im Ergebnis davon auszugehen, dass die Maßnahmen zur Mauertrockenlegung in überragendem Ausmaß dadurch veranlasst waren, die vermieteten Räumlichkeiten im Erdgeschoß von Putzschäden und Schimmelbefall zu befreien. Die Aufwendungen waren daher als so gut wie ausschließlich durch die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung veranlasst zu betrachten.

Entsprechend der Definition des Begriffes Werbungskosten, wonach darunter gemäß § 16 Abs. 1 EStG 1988 Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung von Einnahmen zu verstehen sind, waren die Kosten für die Mauertrockenlegung im gegenständlichen Fall zur Gänze der zu Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung führenden Einkunftsquelle zuzurechnen. Die Zuordnung eines Teilbetrages der strittigen Ausgaben zu den Aufwendungen für den Haushalt des Bf's in Form eines Privatanteiles erschien angesichts der nahezu ausschließlich durch die Vermietung verursachten Aufwendungen nicht mehr gerechtfertigt.

Der Beschwerde war daher stattzugeben und die angefochtenen Bescheide, wie vom Bf beantragt, entsprechend abzuändern.

IV) Zum Abspruch über die 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 (**Art. 133 Abs. 4 B-VG**).

Die Frage, ob bzw. in welchem Ausmaß bei gemischter Nutzung eines Wirtschaftsgutes ein Privatanteil auszuscheiden ist, ist jeweils bezogen auf das konkret vorliegende tatsächliche Geschehen zu lösen. Es handelt sich dabei um einen Akt der Beweiswürdigung im Einzelfall. Demzufolge lag im gegenständlichen Fall keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor.

Linz, am 6. November 2018