

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht erkennt durch seinen Richter Dr. Alexander Hajicek über die Beschwerde (vormals Berufung) des H**** A****, [Adresse], nunmehr vertreten durch Dorn & Partner Steuerberatungs GmbH, 2620 Neunkirchen, Schraubenwerkstraße 3/2, gegen die Bescheide des Finanzamt es Neunkirchen Wr. Neustadt, betreffend Einkommensteuer für die Jahre 2005 bis 2009 und Umsatzsteuer für das Jahr 2009 zu Recht:

Der Beschwerde wird, soweit sie Einkommensteuer für das Jahr 2005 und Umsatzsteuer für das Jahr 2009 betrifft, teilweise Folge gegeben.

Die angefochtenen Bescheide betreffend Einkommensteuer für das Jahr 2005 und Umsatzsteuer für das Jahr 2009 werden abgeändert.

Im Übrigen, somit betreffend Einkommensteuer für die Jahre 2006 bis 2008, wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide betreffend Einkommensteuer für die Jahre 2006 bis 2008 bleiben unverändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Abgaben betreffend Einkommensteuer für das Jahr 2005 und Umsatzsteuer für das Jahr 2009 sind den als Beilage angeschlossenen Berechnungsblättern zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

Die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art 133 Abs 4 B-VG ist nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Beim Beschwerdeführer fand eine abgabenbehördliche Prüfung statt.

In ihrem Bericht traf die Prüferin mehrere Feststellungen, wobei unter Tz 1 die fiktiven Anschaffungskosten mehrerer vom Beschwerdeführer auf einer Liegenschaft vermieteter Gebäude mit € 30.000 anstelle von € 100.000 angesetzt und die AfA entsprechend reduziert wurden.

Unter Tz 2 wurden im Zusammenhang mit dieser Liegenschaft Aufwendungen für den Austausch von Eingangstüren und Fenstern sowie für ein Sanierungskonzept im Jahr 2005 sowie Aufwendungen für die Kaminsanierung im Jahr 2006 als auf zehn Jahre

zu verteilende Instandsetzungsaufwendungen qualifiziert und nicht zum sofortigen Abzug zugelassen. Eine Vorsteuerberichtigung im Jahr 2009 wurde vorgenommen (die Liegenschaft wurde im Jahr 2009 verkauft).

Unter Tz 5 wurde eine im Jahr 2009 geltend gemachte Einfuhrumsatzsteuer als nicht abzugsfähig beurteilt, da die Einfuhrumsatzsteuer nicht dem Beschwerdeführer, sondern einer OG zuzurechnen sei, an welcher der Beschwerdeführer beteiligt ist.

Das Finanzamt erließ entsprechende Bescheide.

In der gegen die Bescheide betreffend Einkommensteuer für die Jahre 2005 bis 2009 sowie Umsatzsteuer für das Jahr 2009 gerichteten Berufung (nunmehr Beschwerde) wendet der Beschwerdeführer zusammengefasst ein:

Am Finanzamt habe am 10.8.2006 eine Besprechung stattgefunden, in welcher die Anschaffungskosten mit € 100.000,00 und eine jährliche AfA von € 2.000,00 festgelegt worden seien. Die Abschreibung der vorherigen Eigentümerin habe aufgrund der tatsächlichen Anschaffungskosten (1954) € 1.128,00 betragen.

Die Verteilung der „Instandsetzungsaufwendungen“ auf zehn Jahre und die im Jahr 2009 erfolgte Vorsteuerkorrektur seien nicht richtig, weil durch diese Aufwendungen keine wesentliche Erhöhung des Nutzwertes erfolgt sei. Der Großteil der Aufwendungen für die Firma W**** Sanierungstechnik betreffe nur eine große Gebäudeanalyse, das Aufzeigen der flankierenden Maßnahmen bzw ein Sanierungskonzept. Die von der Firma W**** vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen seien für den Beschwerdeführer nicht finanzierbar gewesen. Deshalb habe er nur die notwendigsten Reparaturen vorgenommen wie zB Fenstertausch und Kaminsanierung.

Zur Einfuhrumsatzsteuer erklärte der Beschwerdeführer, im Jahr 2009 habe er sich an einer OG beteiligt. Diese OG habe Waren importiert und in Österreich angeboten und verkauft. 2009 seien irrtümlich für einen Import die Steuerdaten des Beschwerdeführers an den Spediteur weitergegeben worden, sodass der Beschwerdeführer auf seinem Steuerkonto mit einer Einfuhrumsatzsteuer von € 1.867,80 belastet worden sei. Er habe aus diesem Grund eine Umsatzsteuerrechnung an die OG gestellt, und diesen Umsatz in seiner Umsatzsteuererklärung 2009 berücksichtigt.

Mit Schreiben (Telefax) vom 29.10.2018 zog der Beschwerdeführer seinen Antrag auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung zurück.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Folgender **Sachverhalt** steht fest:

Der Beschwerdeführer hat im Jahr 2005 von seiner Großmutter die Liegenschaft [Adresse_2] mit mehreren vor dem Jahr 1900 errichteten Mietgebäuden geerbt. Seit den frühen siebziger Jahren war nicht mehr in die Liegenschaft investiert worden. Die Kaminköpfe waren in einem derart desolaten Zustand, dass Gefahr für die Mieter bestand. Die Wohnungen wurden von der Hausverwaltung als Substandardwohnungen der Kategorie C eingestuft. Die Eingangstüren und die Fenster waren noch aus den frühen

siebziger Jahren. Alle Wohnungen wurden durch Einzelöfen beheizt. An den Wänden bildete sich Schimmel. Das Dach war in einem desolaten Zustand. Die Dachziegel waren über 100 Jahre alt und diese Art von Dachziegeln wird nicht mehr gestellt. Eine komplette Dachsanierung wäre in den Folgejahren angestanden.

Im Jahr 2005 wurden die Fenster und Türen getauscht (€ 17.824,33). Im Jahr 2006 wurde der Kamin saniert (€ 7.638,00). Im Jahr 2009 wurde die Liegenschaft um € 100.000,00 verkauft.

Im Zusammenhang mit den genannten Sanierungen ließ der Beschwerdeführer von der Firma W**** ein Sanierungskonzept erstellen (€ 5.094,41).

Im Jahr 2009 verkaufte der Beschwerdeführer die Liegenschaft.

Im Jahr 2009 beteiligte sich der Beschwerdeführer an einer OG. Diese OG importierte Waren zum Verkauf in Österreich. Im Jahr 2009 wurden irrtümlich für einen Import die Steuerdaten des Beschwerdeführers an den Spediteur weitergegeben, sodass der Beschwerdeführer auf seinem Steuerkonto mit einer Einfuhrumsatzsteuer von € 1.867,80 belastet wurde.

Diese Feststellungen gründen sich auf folgende **Beweiswürdigung**:

Die Feststellungen über den Zustand des Gebäudes gründen sich auf ein E-Mail des Beschwerdeführers an seinen steuerlichen Vertreter vom Februar 2012. Im Übrigen sind die Feststellungen unstrittig.

Rechtlich folgt daraus:

Gebäude-AfA - fiktive Anschaffungskosten:

Der Beschwerdeführer wendet sich gegen den Ansatz der fiktiven Anschaffungskosten in Höhe von € 30.000,00 durch das Finanzamt bzw die Prüferin, ohne näher auf die im Prüfungsbericht dargestellte Begründung einzugehen.

Gemäß § 16 Abs 1 8 Z lit b EStG nach der für die Streitjahre geltenden Rechtslage waren bei unentgeltlichem Erwerb eines Gebäudes auf Antrag die fiktiven Anschaffungskosten im Zeitpunkt des unentgeltlichen Erwerbes der Bemessung der AfA zugrunde zu legen.

Bei der Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten handelt es sich um eine Schätzung. Es ist darunter jener Betrag zu verstehen, den der Empfänger für das Wirtschaftsgut im Zeitpunkt des Empfanges hätte aufwenden müssen (Jakom/Lenneis, EStG 2008, § 16 Rz 37).

Der Beschwerdeführer hat im Jahr 2009 bei Verkauf der Liegenschaft für Grund und Boden und Gebäude zusammen € 100.000 Verkaufserlös erzielt. Zuvor hatte er rund € 25.000 in die Gebäude investiert. Das Dach befand sich beim Erwerb durch Erbschaft und beim Verkauf in einem desolaten Zustand. Die Wohnungen waren

Substandardwohnungen und mit Einzelöfen zu beheizen. Ausgehend von diesen Umständen hat die Prüferin die fiktiven Anschaffungskosten mit € 30.000,00 geschätzt.

Der Beschwerdeführer hat keine sachlichen Umstände dargetan, um diese Schätzung in Zweifel zu ziehen. Das Gericht sieht keinen Anlass, die nachvollziehbare und schlüssige Schätzung der fiktiven Anschaffungskosten durch die Prüferin zu beanstanden. Diese Schätzung erweist sich vielmehr als fehlerfrei. Ausgehend von diesem Wert von € 30.000,00 ergibt sich eine AfA von € 600 jährlich.

Die Beschwerde erweist sich somit insoweit als unbegründet.

Instandsetzungsaufwendungen:

Gemäß § 28 Abs 2 sind nach der im Streitzeitraum maßgeblichen Rechtslage bei Gebäuden, die Wohnzwecken dienen, Instandsetzungsaufwendungen, soweit diese nicht durch Steuerfreisubventionen gedeckt sind, gleichmäßig auf zehn Jahre zu verteilen.

Instandsetzungsaufwendungen sind jene Aufwendungen, die nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten gehören und alleine oder zusammen mit Herstellungsaufwand den Nutzwert des Gebäudes wesentlich erhöhen oder seine Nutzungsdauer wesentlich verlängern. Beispiele für Instandsetzungsaufwand sind der Austausch von Fenstern und Türen, Dach und Dachstuhl, Zwischendecken, Unterböden etc.

Die Verlängerung der Nutzungsdauer ist gegeben, wenn vor Durchführung der Sanierungsarbeiten die Restnutzungsdauer geringer war, wobei auf die aktuelle technische und wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes abzustellen ist.

Eine Erhöhung des Nutzwertes liegt vor, wenn das Gebäude durch Erzielung höherer Einnahmen besser nutzbar ist, die höhere Attraktivität des Gebäudes zu kürzerem Leerstehen der Wohnungen führt, der Wohnwert für die Mieter verbessert wird oder bei einer gedachten Veräußerung des Objektes mehr erzielt werden könnte (Jakom/Laudacher, EStG 2008, § 28 Rz 101 ff).

Für das Gericht steht fest, dass der Austausch sämtlicher Fenster und Türen sowie die Reparatur der bereits einsturzgefährdeten Kamine den Nutzwert der Gebäude wesentlich erhöht bzw die Nutzungsdauer wesentlich verlängert hat.

Bei den Aufwendungen für den Tausch der Fenster und Türen und für die Sanierung des Kamins in den Jahren 2005 und 2006 handelte es sich damit um Instandsetzungsaufwand, welcher zwingend auf zehn Jahre zu verteilen ist.

Die Beschwerde erweist sich somit insoweit als unbegründet

Hingegen handelt es sich bei den Aufwendungen für die Erstellung eines Sanierungskonzeptes weder um Instandhaltungs- noch um Instandsetzungsaufwand sondern um gewöhnliche Werbungskosten gemäß § 16 EStG. Diese Werbungskosten sind gemäß § 19 EStG im Jahr des Abflusses abzugsfähig.

Soweit die Beschwerde somit die Aufwendungen von € 5.094,41 für ein Sanierungskonzept der Firma W**** betrifft, erweist sich diese als begründet. Da die Aufwendungen bereits im Umfang von einem Zehntel (€ 509,44) berücksichtigt waren, erhöhen sich die Werbungskosten um den Differenzbetrag von € 4.584,97. Der angefochtene Bescheid ist insoweit abzuändern.

Vorsteuerberichtigung:

Ändert sich bei einem Gegenstand, den der Unternehmer in seinem Unternehmen als Anlagevermögen verwendet oder nutzt, in den auf das Jahr der erstmaligen Verwendung folgenden vier Kalenderjahren die Verhältnisse, die im Kalenderjahr der erstmaligen Verwendung für den Vorsteuerabzug maßgebend waren, so ist gemäß § 12 Abs 10 UStG in der für den Streitzeitraum maßgeblichen Rechtslage für jedes Jahr der Änderung ein Ausgleich durch eine Berichtigung des Vorsteuerabzuges durchzuführen. Dies gilt sinngemäß für Vorsteuerbeträge, die auf nachträgliche Anschaffungskosten- oder Herstellungskosten, aktivierungspflichtige Aufwendungen oder bei Gebäuden auch auf Kosten von Großreparaturen entfallen, wobei der Berichtigungszeitraum vom Beginn des Kalenderjahres an zu laufen beginnt, das dem Jahr folgt, in dem die diesen Kosten und Aufwendungen zugrunde liegenden Leistungen im Zusammenhang mit dem Anlagevermögen erstmals in Verwendung genommen worden sind. Bei Grundstücken iSd § 2 GrEStG einschließlich der aktivierungspflichtigen Aufwendungen und der Kosten von Großreparaturen tritt an die Stelle des Zeitraumes von vier Kalenderjahren ein solcher von neuen Kalenderjahren.

Bei Instandsetzungsaufwendungen handelt es sich in der Regel um Großreparaturen. Soweit Instandsetzungsaufwendungen zugleich eine Großreparatur beinhalten, ist eine Vorsteuerberichtigung vorzunehmen. Unter den Begriff der Großreparatur fallen zum Beispiel der Austausch von Fenstern, Türen, des Daches, der Heizungsanlage Trockenlegungsaufwand (*Ruppe/Achatz*, UStG⁵, § 12 Tz 318).

Da es sich bei den Aufwendungen für das Sanierungskonzept von € 5.094,41 nicht um Aufwendungen für Großreparaturen handelt hat insoweit auch keine Vorsteuerberichtigung stattzufinden ($20\% \text{ von } 5.094,41 = 1.018,88$; davon $6/10 = 611,33$). Die Vorsteuerberichtigung hat daher richtigerweise in Höhe von € 3.208,24 ($= 3.819,57 - 611,33$) zu erfolgen.

Die Beschwerde erweist sich somit insoweit als berechtigt. Der Umsatzsteuerbescheid ist daher insoweit abzuändern.

Einfuhrumsatzsteuer:

Gemäß § 12 Abs 1 Z 2 lit a UStG darf nur jener Unternehmer die Einfuhrumsatzsteuer als Vorsteuer abziehen, für dessen Unternehmen die Ware eingeführt wurde. Diese Voraussetzung muss im Zeitpunkt der Einfuhr vorliegen.

Hinsichtlich der geltend gemachten Einfuhrumsatzsteuer für das Jahr 2009 hat der Beschwerdeführer trotz Aufforderung durch die Betriebsprüfung keine nachvollziehbaren Erklärungen zum Sachverhalt gegeben. Auch die in der Berufung angeführte Ausgangsrechnung wurde vom Beschwerdeführer nicht vorgelegt. Nur der umsatzsteuerrechtlich Verfügungsberechtigte darf die Einfuhrumsatzsteuer als Vorsteuer abziehen, dies war jedoch die OG und nicht der Beschwerdeführer. Somit ist beim Beschwerdeführer die Einfuhrumsatzsteuer nicht abzugsfähig.

Die Beschwerde erweist sich insoweit als unbegründet.

Zur Unzulässigkeit der Revision:

Gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG 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.

Im Streitfall war lediglich die unstrittige Rechtslage auf den unstrittigen Sachverhalt anzuwenden. Bei dieser schlichten Rechtsanwendung war keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung zu lösen. Die ordentliche Revision war daher nicht zuzulassen.

Beilage: 2 Berechnungsblätter

Wien, am 2. November 2018