

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Senatsvorsitzenden \*\*\*Vorsitzender\*\*\*, den Richter \*\*\*Richter\*\*\* sowie die fachkundigen Laienrichter \*\*\*Laienrichter\*\*\* und \*\*\*Laienrichterin\*\*\* in der Beschwerdesache \*\*\*Bf1\*\*\*, \*\*\*Bf1-Adr\*\*\*, vertreten durch Bernhart Steuerberatungs GmbH, Albertgasse 35 Tür 15, 1080 Wien, über die Beschwerde vom 4. August 2022 gegen die Bescheide des Finanzamtes Österreich vom 7. Juli 2022 betreffend Einkommensteuer 2016, Einkommensteuer 2017, Einkommensteuer 2018, Einkommensteuer 2019 und Umsatzsteuer 2019 sowie über die Beschwerde vom 19. Dezember 2022 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 9. Dezember 2022 betreffend Einkommensteuer 2020 (jeweils ergangen zu Steuernummer\*\*\*BF1StNr1\*\*\* ) nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 3. Juni 2025 in Anwesenheit der Schriftführerin \*\*\*Schriftführerin\*\*\* zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde vom 4. August 2022 gegen die Bescheide vom 7. Juli 2022 betreffend **Einkommensteuer 2016 – 2019 und Umsatzsteuer 2019** wird gemäß § 279 BAO als unbegründet **abgewiesen**.

Die Beschwerde vom 19. Dezember 2022 gegen den Bescheid vom 9. Dezember 2022 betreffend **Einkommensteuer 2020** wird gemäß § 279 BAO als unbegründet **abgewiesen** und der Einkommensteuerbescheid vom 9. Dezember 2022 **abgeändert**.

Die Einkommensteuer 2020 wird festgesetzt mit 31.775,00 Euro.

Die Ermittlung der Bemessungsgrundlagen sowie die Berechnung der festgesetzten Abgabe sind dem als Beilage angeschlossenen Berechnungsblatt zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

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

## Entscheidungsgründe

### I. Verfahrensgang

Die Beschwerdeführerin (BF) \*\*\*Bf1\*\*\* erzielt ausschließlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Das Finanzamt Baden Mödling bzw. das Finanzamt Österreich (belangte Behörde) setzte die Einkommensteuer der BF für die Jahre 2016, 2017 und 2018 zunächst mit Bescheiden vom 5.6.2018 (2016), vom 13.2.2019 (2017) bzw. vom 23.2.2021 (2018) erklärungsgemäß fest.

Die belangte Behörde führte bei der BF eine Außenprüfung für die Jahre 2016 – 2019 durch (Niederschrift über die Schlussbesprechung vom 19.5.2022, Prüfungsbericht 8.7.2022), im Rahmen derer die Feststellung getroffen wurde, dass Ausgaben bzw. Vorsteuern nicht anzuerkennen seien. Unter Verweis auf die Prüfungsfeststellungen verfügte die belangte Behörde mit Bescheiden vom 7.7.2022 gem. § 303 BAO die Wiederaufnahme der Verfahren zur Einkommensteuer der Jahre 2016 – 2018 und setzt mit Bescheiden vom selben Tag die Einkommensteuer für 2016 – 2019 und die Umsatzsteuer für 2019 entsprechend den Feststellungen der Außenprüfung fest.

Mit Beschwerde vom 4.8.2022 erhob die BF gegen die Sachbescheide vom 7.7.2022 zur Einkommensteuer 2016 – 2019 und zur Umsatzsteuer 2019 fristgerecht das Rechtsmittel der Beschwerde. Die Bescheide zur Wiederaufnahme blieben unbekämpft.

Am 23.11.2022 erließ die belangte Behörde zur Einkommensteuer 2016 – 2019 und zur Umsatzsteuer 2019 abweisende Beschwerdevorentscheidungen. Am 19.12.2022 beantragte die BF diesbezüglich fristgemäß die Vorlage an das Bundesfinanzgericht, sowie die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung und Entscheidung durch den Senat.

Mit Bescheid vom 9.12.2022 setzte die belangte Behörde die Einkommensteuer für 2020 fest.

Gegen den Einkommensteuerbescheid 2020 erhob die BF am 19.12.2022 fristgerecht das Rechtsmittel der Beschwerde.

Mit Beschwerdevorentscheidung vom 6.2.2023 wies die belangte Behörde die Beschwerde gegen den Einkommensteuerbescheid 2020 als unbegründet ab. Am 1.3.2023 beantragte die BF fristgemäß die Vorlage an das Bundesfinanzgericht, sowie die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung und Entscheidung durch den Senat.

Am 24.3.2023 wurde die gegenständliche Beschwerdesache dem Bundesfinanzgericht vorgelegt.

Die belangte Behörde begründet die Abweichung von den Abgabenerklärungen zusammengefasst folgendermaßen:

Die BF habe an einer Liegenschaft, die im Eigentum ihres Sohne stehe, im Zuge der Schenkung derselben ein unentgeltliches Fruchtgenussrecht auf Lebenszeit eingeräumt bekommen.

Diesbezüglich liege ein Netto-Zuwendungsfruchtgenuss vor. Die BF trage sämtliche Aufwendungen an der betreffenden Liegenschaft und trete nach außen hin unter ihrem Namen auf, wobei sie die Mietverträge in eigenem Namen abschließe und ihr auch die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung zufließen würden.

Das zivilrechtliche Eigentum an der Liegenschaft komme ihrem Sohn zu. Für die Frage, wem die Berechtigung zur Geltendmachung der AfA zukomme, sei relevant, wer als wirtschaftlicher Eigentümer der Liegenschaft anzusehen sei. Das wirtschaftliche Eigentum liege im konkreten Fall nicht bei der BF, sondern bei ihrem Sohn, da die BF mangels entsprechender Vereinbarung an Wertsteigerungen oder Wertminderungen der Liegenschaft im Rahmen der Veräußerung derselben nicht teilnehme. Die getroffenen Vereinbarungen würden sich lediglich auf die Erzielung von Mieteinnahmen und nicht auf die Veräußerung der Liegenschaft beziehen.

Die Liegenschaft sei im Jahr 2021 verkauft worden, wobei der Verkaufserlös zur Gänze dem Sohn und nicht der BF zugeflossen sei.

Die Chance auf Wertsteigerung bzw. das Risiko der Wertminderungen habe somit nicht die BF, sondern ihren Sohn als grundbücherlichen Eigentümer getroffen, weshalb das zivilrechtliche und das wirtschaftliche Eigentum zusammenfielen.

Aus diesem Grunde sei die geltend gemachte AfA nicht anzuerkennen.

Im Jahr 2019 seien Aufwendungen und Vorsteuern für vom Notar und vom Rechtsanwalt in Zusammenhang mit der Errichtung des Kaufvertrages und die Beglaubigung der Unterschriften betreffend den Verkauf des Top 18 der gegenständlichen Liegenschaft geltend gemacht worden. Als Verkäufer sei der Sohn der Abgabepflichtigen aufgetreten. Diese Aufwendungen seien nicht anzuerkennen.

Die BF bringt für ihren Standpunkt zusammengefasst Folgendes vor:

Die AfA-Berechtigung hinsichtlich der im grundbücherlichen Eigentum Ihres Sohnes stehende Liegenschaft stehe der BF zu. Ihr sei das Fruchtgenussrecht an der Liegenschaft eingeräumt, wobei vertraglich vereinbart worden sei, dass sie den Erhaltungsaufwand für laufende und außerordentliche Aufwendung zu tragen habe und ihr der gesamte Nutzen zukomme. Nicht nur in den vom Finanzamt angeführten Fällen sei ein wirtschaftliches Eigentum anzunehmen,

sondern auch in anderen Konstellationen. Die diesbezüglich in Rz 122 der EStR unter Verweis auf VwGH 24.11.1982, 81/13/0021, aufgezählten Kriterien seien lediglich als demonstrativ anzusehen.

Sämtliche mit der Benützung, Vermietung oder Verpachtung der Liegenschaft verbundenen Risiken und Chancen lägen vereinbarungsgemäß bei der BF; zudem sei die BF berechtigt gewesen, die Chancen bei der Vermietung und Verpachtung durch Wertsteigerungen des Objekts, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen oder andere Umstände für sich zu nutzen.

Zu Gunsten der BF sei zudem ein Belastungs- und Veräußerungsverbot eingeräumt worden, wodurch sie steuern könne, unter welchen wirtschaftlichen Bedingungen einem Verkauf zugestimmt würde. Durch die Lukrierung der Miet- und Pachteinahmen nehme sie an Wertveränderungen teil. Sie trage das Risiko von Leerstand und Mietausfällen. Da sie somit wie ein Eigentümer schalten und walten könne, sei sie als wirtschaftliche Eigentümerin anzusehen, weshalb ihr auch die AfA-Berechtigung zukomme.

Mit Vorhalt des Bundesfinanzgerichtes vom 8.5.2025 wurden den Parteien Berechnungen zur AfA des Jahres 2020 vorgehalten und diese zur Stellungnahme aufgefordert.

Mit Schreiben vom 16.5.2025 beantwortete die belangte Behörde den Vorhalt vom 8.5.2025. Diese Antwort wurde mit Schreiben vom 19.5.2025 der BF zur Kenntnis gebracht.

Mit Stellungnahme vom 30.5.2025 legte die BF ergänzende Berechnungen zu den Werbungskosten vor.

Im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 3.6.2025 wurde vonseiten der BF eine schriftliche Stellungnahme vom 2.6.2025 vorgelegt, in der das bisherige Vorbringen zusammengefasst und ergänzend vorgebracht wurde, Top 18 sei im Jahr 2019 verkauft worden, da ein guter Preis dafür geboten worden sei. Die BF habe dem Verkauf zugestimmt, da sie kein Problem damit gehabt habe, dass ihr Sohn die Wohnung verkaufe und der Erlös ihm zukomme. Sie selbst habe keine Vorteile aus dem Verkauf erhalten. Im Jahr 2020 sei eine Gebäude-AfA von 24.119 Euro, AfA für Einrichtung von 2.628 Euro und Instandhaltungskosten nach § 28 Abs 2 EStG 1988 iHv 14.461,17 steuerlich geltend gemacht worden. Die BF hätte den Verkauf der Liegenschaft durch Klage erzwingen können, da sie vereinbarungsgemäß die wirtschaftlich und steuerrechtlich alleinig Verfügungsberechtigte gewesen sei.

## II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

### 1. Sachverhalt

Mit Vertrag vom 22.10.2015 hat \*\*\*Geschenkgeber\*\*\* (Geschenkgeber) die gegenständliche Liegenschaft \*\*\*Grundbuchsdaten\*\*\* mit der Liegenschaftsadresse \*\*\*Grundstücksadresse\*\*\*, dem Sohn der BF, \*\*\*grundbücherlicher Eigentümer\*\*\* (Geschenknehmer, danach grundbücherlicher Eigentümer) geschenkt. Ein Anteil von 102/1819 an Top 16/17 samt Einlagerungsraum wurde hierbei zurückbehalten. Gleichzeitig wurde der BF (Gattin/Mutter) an dem übertragenen Teil der Liegenschaft ein Fruchtgenussrecht, sowie ein Belastungs- und Veräußerungsverbot iSd § 364c ABGB eingeräumt. Auch zugunsten des Geschenkgebers wurde ein Belastungs- und Veräußerungsverbot eingeräumt (Schenkungsvertrag, Punkt V. – OZ 19).

Zum Fruchtgenussrecht wurde vertraglich im Wortlaut Folgendes ausgeführt: *„[Die BF] hat während der Dauer des Fruchtgenussrechts den gesamten Erhaltungsaufwand (laufende und außerordentliche Aufwendungen) des Geschenkgegenstandes zu tragen. Ihr kommt der gesamte Nutzen zu. Sie bleibt daher auf Lebzeiten die wirtschaftlich und steuerrechtlich alleinige Verfügungsberechtigte. Insbesondere, aber nicht ausschließlich, erstreckt sich der Erhaltungsaufwand nicht nur auf die laufenden Erhaltungskosten, sondern auch auf Instandsetzungsmaßnahmen, Verbesserungsmaßnahmen, Umbaumaßnahmen, ordentliche Versicherung, Bestellung der Hausverwaltung, allfällige Kreditrückzahlungen, Großreparaturen, Rechtsangelegenheiten, etc. Alle mit der Benützung, Vermietung oder Verpachtung der Liegenschaft verbunden Risiken und auch Chancen liegen beim Fruchtgenussnehmer, wie zB (nicht taxativ) das Risiko von Elementarschäden, Leerstände, Wertminderung durch Nachbarbaustellen oder andere Umstände, Kreditrisiko, Zinsrisiko, Rechtsstreitigkeiten etc. Andererseits kann die Fruchtgenussberechtigte auch die Chancen bei der Vermietung oder Verpachtung durch Wertsteigerungen des Objektes, durch positiv wirkende Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen, durch Lageverbesserung oder andere Umstände für sich nutzen. Als wirtschaftlicher Stichtag für die Einräumung des Fruchtgenussrechts wird der 1.10.2025 vereinbart.“* Es liegen keine konkreten Vereinbarungen dahingehend vor, dass die BF die Veräußerung der Liegenschaft erzwingen könnte. Es ist auch nicht festgelegt, wie ein Verlust oder ein Gewinn aus der Veräußerung aufzuteilen ist. Weder wird der BF eine Berechtigung eingeräumt, einen aus dem Verkauf erzielten Gewinn zu erhalten, noch die Verpflichtung, einen aus einem Verkauf erzielten Verlust auszugleichen (Schenkungsvertrag – OZ 19).

Mit Kaufvertrag vom 24.6.2019 hat \*\*\*grundbücherlicher Eigentümer\*\*\* Top 18 der gegenständlichen Liegenschaft verkauft (Kaufvertrag – OZ 82).

Die BF hat aus diesem Verkauf keinerlei Entschädigungen erhalten (Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 3.6.2025 – OZ 91).

Mit Kaufvertrag vom 6.8.2021 hat \*\*\*grundbücherlicher Eigentümer\*\*\* die restliche Liegenschaft verkauft, wobei der Erlös zur Gänze ihm zugeflossen ist (unbestrittenes Vorbringen der belangten Behörde in der Begründung zur BVE vom 23.11.2022 – OZ 14).

In den streitgegenständlichen Jahren hat die BF in Zusammenhang mit der gegenständlichen Liegenschaft folgende Beträge für AfA und Zehntel- bzw. Fünfteilbeträge iSd § 28 Abs 2 EStG geltend gemacht, die auf Anschaffungen bzw. Instandhaltungen entfallen, die bereits vor der Schenkung der Liegenschaft angefallen sind (Anlagenverzeichnisse – OZ 27 bis 30; Aufstellung der BF zur AfA – OZ 87; Beträge in Euro):

| <i>Jahr</i> | <i>AfA Gebäude</i> | <i>AfA Einrichtung</i> | <i>Instandhaltung</i> |
|-------------|--------------------|------------------------|-----------------------|
| 2016        | 24.029,81          | 11.492,00              | 11.019,69             |
| 2017        | 24.119,00          | 11.129,00              | 9.317,00              |
| 2018        | 24.119,00          | 11.011,00              | 9.314,00              |
| 2019        | 24.119,00          | 5.052,00               | 9.312,00              |
| 2020        | 24.119,00          | 505,00                 | 9.313,00              |

## 2. Beweiswürdigung

Der Sachverhalt ergibt sich aus den im Akt erliegenden Unterlagen, insbesondere den in Klammer bezeichneten Beweisstücken.

## 3. Rechtliche Beurteilung

### 3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung bzw. Abänderung)

Strittig war einerseits die Frage, ob die BF in Zusammenhang mit der gegenständlichen Liegenschaft eine Absetzung für Abnutzung (AfA) geltend machen kann und andererseits die Frage, ob die BF die in Zusammenhang mit dem Verkauf von Top 18 im Jahr 2019 angefallenen Kosten als Betriebsausgaben bzw. Vorsteuern geltend machen kann.

#### Zur AfA und den Instandhaltungsaufwendungen:

Nach **§ 7 Abs 1 EStG 1988** sind bei Wirtschaftsgütern, deren Verwendung oder Nutzung durch den Steuerpflichtigen zur Erzielung von Einkünften sich erfahrungsgemäß auf einen Zeitraum von mehr als einem Jahr erstreckt (abnutzbares Anlagevermögen), die Anschaffungs- oder Herstellungskosten gleichmäßig verteilt auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer

abzusetzen (lineare Absetzung für Abnutzung). Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer bemisst sich nach der Gesamtdauer der Verwendung oder Nutzung.

Nach **§ 16 Abs 1 Z 8 EStG 1988** sind Absetzungen für Abnutzungen auch als Werbungskosten anzusetzen.

Nach **§ 24 Abs 1 lit d BAO** werden Wirtschaftsgüter, über die jemand die Herrschaft gleich einem Eigentümer ausübt, diesem zugerechnet.

Der Verwaltungsgerichtshof vertritt in ständiger Rechtsprechung die Auffassung, dass die AfA für Wirtschaftsgüter, die mit einem Fruchtgenuss belastet sind, nicht dem Fruchtgenussberechtigten, sondern dem zivilrechtlichen Eigentümer zusteht, es sei denn, dass dem Fruchtnießer die Stellung eines wirtschaftlichen Eigentümers zukommt. Die AfA soll nämlich dem Wertverzehr Rechnung tragen, welchen das Wirtschaftsgut bei seiner Verwendung zur Erzielung von Einkünften erfährt. Dieser Wertverzehr trifft aber den Eigentümer des Wirtschaftsgutes und nicht denjenigen, der wie der Fruchtnießer ein fremdes Wirtschaftsgut zur Einkunftserzielung verwendet, weshalb im Regelfall, wenn nicht besondere vertragliche Gestaltungen dem Fruchtnießer eine eigentümerähnliche Rechtsstellung verschaffen, dem Fruchtnießer die AfA nicht zusteht (VwGH 16.2.2006, 2002/13/0042 mwN).

Die Zurechnung von Wirtschaftsgütern erfolgt nach Maßgabe des wirtschaftlichen Eigentums. In der Regel ist der zivilrechtliche Eigentümer auch der wirtschaftliche Eigentümer. Zivilrechtliches und wirtschaftliches Eigentum fallen jedoch auseinander, wenn ein anderer als der zivilrechtliche Eigentümer die positiven Befugnisse, die Ausdruck des zivilrechtlichen Eigentums sind, wie insbesondere Gebrauch, Verbrauch, Veränderung, Belastung und Veräußerung, auszuüben in der Lage ist, und wenn er zugleich den negativen Inhalt des Eigentumsrechts, nämlich den Ausschluss Dritter von der Einwirkung auf die Sache, geltend machen kann. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist anhand des Gesamtbildes der Verhältnisse des jeweiligen Falles festzustellen. Die Einräumung eines Veräußerungs- und Belastungsverbot zugunsten eines Fruchtnießers vermag noch kein vom zivilrechtlichen Eigentum abweichendes wirtschaftliches Eigentum an Liegenschaften zu begründen, da dieses dem Berechtigten nicht die Möglichkeit einräumt, mit der Liegenschaft einem Eigentümer gleich schalten und walten zu können. Für die Frage des wirtschaftlichen Eigentums ist insbesondere auch von Bedeutung, wer die Chance von Wertsteigerungen oder das Risiko von Wertminderungen trägt (vgl. VwGH 19.10.2016, Ra 2014/15/0039 mwN).

Das zivilrechtliche Eigentum an der gegenständlichen Liegenschaft liegt unbestritten bei **\*\*\*grundbücherlicher Eigentümer\*\*\*** als grundbücherlichem Eigentümer. Dessen Eigentumsrecht ist zwar durch das zu Gunsten der BF eingeräumte Belastungs- und Veräußerungsverbot eingeschränkt, allerdings ist nicht schon allein dadurch die BF als wirtschaftliche Eigentümerin anzusehen. Nach der Rspr. des VwGH kommt es insbesondere darauf an, wer die Chance von Wertsteigerungen oder das Risiko von Wertminderungen trägt.

Vertraglich vereinbart ist lediglich, dass die BF mittelbar an Wertsteigerungen bzw. Wertminderungen teilnimmt, indem die Miete entsprechend schwankt. Eine schwankende Miete trifft jedoch nicht nur einen Eigentümer, sondern jeden, der ein Objekt vermietet, zB auch einen Untervermieter. Zudem unterscheidet sich die Vereinbarung in diesem Fall nicht von anderen Fruchtgenussvereinbarungen, da im Falle eines Fruchtgenussrechtes an Immobilien der Fruchtgenussberechtigte immer in Form der erzielbaren Miete an etwaigen Wertschwankungen teilnimmt. Sinn der AfA ist es, den Wertverzehr, dem ein Objekt unterliegt, abzubilden. Dieser Wertverzehr kann eine Person jedoch nur dann treffen, wenn sie am Verkaufserlös beteiligt ist und insbesondere die Wertminderungen selbst zu tragen hätte. Eine solche Beteiligung am Verkaufserlös, insbesondere eine Verpflichtung zum Ausgleich von Wertverlusten, wurde im gegenständlichen Fall jedoch gerade nicht vereinbart. Durch das Belastungs- und Veräußerungsverbot hat die BF zwar die Möglichkeit, wirtschaftliche Bedingungen zu diktieren, unter denen sie einem Verkauf zustimmen würde, jedoch könnte sie genau deshalb bei einem Verkauf das Eintreten eines Verlustes auch dadurch verhindern, dass sie die Zustimmung verweigert, wenn sie einen Teil des Verlustes zu tragen hätte. Dies ist eine Wahlmöglichkeit, die einem zivilrechtlichen Eigentümer nicht offensteht. Dieser kann zwar ebenfalls im Rahmen der Kaufverhandlungen vorgeben, zu welchem Preis er die Sache veräußern möchte, allerdings trägt er das Risiko, dass er einen Verlust in Zusammenhang mit einer Wertminderung der Substanz nicht auf eine dritte Person überwälzen kann. Auch aus der vertraglichen Formulierung, dass die BF die wirtschaftlich und steuerrechtlich alleinige Verfügungsberechtigte sei, kann nicht abgeleitet werden, dass sie die Chance von Wertsteigerungen und das Risiko von Wertminderungen getragen hätte, zumal sie ja tatsächlich nicht an den Verkaufserlösen beteiligt wurde.

Wenn die BF behauptet, aufgrund der Formulierung im gegenständlichen Schenkungsvertrag sei sie als wirtschaftliche Eigentümerin anzusehen und hätte den Verkauf der Liegenschaft erzwingen können, ist zu entgegnen, dass aus der Formulierung „Sie bleibt daher zu Lebzeiten die wirtschaftlich und steuerrechtlich alleinige Verfügungsberechtigte“ ein solches Recht nicht abzuleiten ist. Sämtliche, ihr im Vertrag zugewiesenen Rechte und Pflichten beziehen sich explizit (nur) auf die Benützung bzw. Vermietung und Verpachtung, nicht jedoch den Verkauf der Liegenschaft. Selbst, wenn der Vertrag entsprechend zu verstehen wäre, wäre die Möglichkeit zur Erzwingung eines Verkaufs der Liegenschaft dadurch eingeschränkt, dass sie von der Zustimmung des Geschenkgebers, \*\*\*Geschenkgeber\*\*\*, dem ebenfalls ein Belastungs- und Veräußerungsverbot eingeräumt war, abhängig gewesen wäre.

Nach **§ 28 Abs 2 EStG 1988** sind die dort genannten Kosten für Instandhaltungsarbeiten auf 10 Jahre (idF BGBl I Nr 112/2012) bzw. auf 15 Jahre (ab Fassung BGBl I Nr 118/2015) zu verteilen.

Nach **§ 28 Abs 2 letzter TS EStG 1988** können bei unentgeltlicher Übertragung eines Gebäudes ab dem der Übertragung folgenden Kalenderjahres die restlichen Fünfteilbeträge vom Rechtsnachfolger fortgesetzt werden.

Das gegenständliche Gebäude wurde durch Schenkung im Jahr 2015 übertragen. Neuer zivilrechtlicher Eigentümer und somit Rechtsnachfolger ist \*\*\*grundbücherlicher Eigentümer\*\*\*, nicht die BF. Diese ist, wie oben ausgeführt, auch nicht als wirtschaftliche Eigentümerin anzusehen. Die Berechtigung zur Fortsetzung der vor der Übertragung entstandenen Zehnteil-, bzw. Fünfteilbeträge kommt ihr daher nicht zu.

Dies wurde für die Jahre 2016 – 2019 von der belangten Behörde bereits berücksichtigt, nicht jedoch für das Jahr 2020. Für das Jahr 2020 ist daher der geltend gemachte Instandhaltungsaufwand nach § 28 Abs 2 EStG 1988 um einen Betrag von 9.313 Euro zu reduzieren, der auf Instandhaltungsarbeiten entfällt, die vor der Schenkung angefallen sind und somit nicht durch die BF getragen wurden.

Da die BF somit nicht als wirtschaftliche Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft anzusehen war, kam ihr keine AfA-Berechtigung betreffend die in Frage stehenden Wirtschaftsgüter zu; zudem konnte sie die übertragenen Zehnteil- bzw. Fünfteilbeträge nicht geltend machen, weshalb die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen war.

#### **Zur „Verböserung“ der Einkommensteuer 2020:**

Von der belangten Behörde wurde im Jahr 2020 ein AfA-Betrag von insgesamt 26.747 Euro nicht anerkannt. Tatsächlich war jedoch die AfA für das Gebäude iHv 24.119 Euro und AfA für Einrichtung iHv 505 Euro nicht anzuerkennen. Außerdem wurden Zehnteil- bzw. Fünfteilabsetzungen iHv 9.313 zu Unrecht geltend gemacht. Die Werbungskosten des Jahres 2020 sind daher um die Differenz von 7.190 Euro zu verringern.

#### **Zu den Ausgaben und Vorsteuern iZm dem Verkauf Top 18:**

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

Die Kosten für die Veräußerung eines Mietobjektes stellen nach der Rspr. des VwGH grundsätzlich keine Werbungskosten dar, wenn sie nicht der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen (vgl. VwGH 9.6.1982, 81/13/0129; 16.12.1998, 93/13/0289).

Die vom Rechtsanwalt bzw. vom Notar in Rechnung gestellten Kosten für die Kaufvertragserstellung und die notarielle Beglaubigung dienten dazu, dem grundbücherlichen Eigentümer den Verkauf der gegenständlichen Wohnung zu ermöglichen, wodurch diesem Einnahmen aus dem Verkauf der gegenständlichen Wohnung zugeflossen sind. Die BF selbst wurde an den Erlösen in keiner Form beteiligt, sondern hat sich im Gegenteil ihre Möglichkeit, Mieteinnahmen aus der Nutzung ihres Fruchtgenussrechtes zu erzielen, vermindert. Diese Ausgaben dienten somit nicht der Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen, weshalb die BF die damit in Zusammenhang stehenden Kosten nicht als Werbungskosten geltend machen kann.

Nach **§ 12 Abs 1 Z 1 lit a UStG 1994** kann ein Unternehmer die von anderen Unternehmern in einer Rechnung an ihn gesondert ausgewiesene Steuer für Lieferungen oder sonstige Leistungen, die im Inland für sein Unternehmen ausgeführt worden sind als Vorsteuer abziehen.

Nach **§ 12 Abs 2 Z 1 lit a UStG 1994** gelten Lieferungen und sonstige Leistungen als für das Unternehmen ausgeführt, wenn sie für Zwecke des Unternehmens erfolgen und wenn sie zu mindestens 10 % unternehmerischen Zwecken dienen.

Die BF hat keinen (wirtschaftlichen) Vorteil aus dem Verkauf der gegenständlichen Wohnung erhalten. Es war lediglich ihre Zustimmung erforderlich, damit ihr Sohn als grundbücherlicher Eigentümer diese veräußern konnte. Die in diesem Zusammenhang durch den Rechtsanwalt bzw. den Notar erbrachten Leistungen wurden somit nicht für Zwecke des Unternehmens der BF ausgeführt, weshalb ihr diesbezüglich keine Vorsteuerberechtigung zukommt.

Auch in diesem Punkt war die Beschwerde daher abzuweisen.

### **3.2. Zu Spruchpunkt II. (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.

Da die gegenständlichen Rechtsfragen anhand der angeführten Rechtsnormen und der zitierten, einheitlichen, Rechtsprechung zu lösen waren, lag keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor, weshalb eine Revision für unzulässig zu erklären war.

Graz, am 3. Juni 2025