



GZ. RV/1520-L/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Wölfigseder & Partner Steuerberatungsgesellschaft gegen die Bescheide des Finanzamtes Perg betreffend Umsatzsteuer für die Jahre 1997, 1998 und 1999 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der in den angefochtenen Bescheiden angeführten Abgaben bleiben unverändert.

Die Fälligkeit dieser Abgaben erfährt keine Änderung.

Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

Entscheidungsgründe

Die Bw. ist eine Miteigentümergeinschaft, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt.

Im Rahmen einer die Jahre 1997 bis 1999 umfassenden Betriebsprüfung stellte die Betriebsprüferin Folgendes fest:

Pkt. 3 der Niederschrift über die Schlussbesprechung bzw. Tz. 18 und 19 des Bp-Berichtes:

Die Verzinsung der Kautionen ist umsatzsteuerpflichtig.

	1997	1998	1999
Kautionen	92.000,--	92.000,--	102.000,--
4%	3.680,--	3.680,--	4.080,--
Erhöhung Entgelte 20%	3.680,--	3.680,--	4.080,--
(Erhöhung USt	736,--	736,--	816,--)

Den Ausführungen der Betriebsprüferin folgend nahm das Finanzamt das Verfahren hinsichtlich der Umsatzsteuer für 1997, 1998 und 1999 gem. § 303 Abs.4 BAO wieder auf und erließ die Umsatzsteuerbescheide für 1997, 1998 und 1999, jeweils datiert mit 25.1.2002.

Dagegen erhob der steuerliche Vertreter fristgerecht Berufung und beantragte, die Zinserträge aus den Kautionen 1997 bis 1999 nicht umsatzsteuerpflichtig zu behandeln.

Inhaltlich werde auf die Berufung gegen die Umsatzsteuerbescheide 1993 bis 1996 eines ähnlich gelagerten Falles verwiesen, aus der hervorgeht, dass mangels Gegenleistung keine Umsatzsteuerpflicht gegeben sei. Trotz der Vereinbarung mit den Mietern, dass die Kaution unverzinst zurückbezahlt werde, bestehe gem. § 27 Abs.1 Z.1 MRG eine Rückzahlungsverpflichtung des Vermieters gegenüber dem Mieter für die Kaution samt Zinsen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gem. § 1 Abs.1 Z.1 UStG 1994 unterliegen der Umsatzsteuer Lieferungen und sonstige Leistungen, die ein Unternehmer im Inland gegen Entgelt im Rahmen seines Unternehmens ausführt.

Die hinterlegten Kautionen betragen im Jahr 1997 S 92.000,--, im Jahr 1998 ebenfalls S 92.000,-- sowie im Jahr 1999 S 102.000,--, wobei in den Berufungsjahren keine Kaution zurückbezahlt bzw. mit Forderungen gegenverrechnet wurde. Hinsichtlich der Höhe der hinterlegten Kautionen wird angemerkt, dass sich diese im branchenüblichen Rahmen hält.

Die hinterlegten Kautionen dienen der Absicherung von Zahlungsausfällen, die zunächst, da es sich (noch) nicht um Entgelte für Leistungen handelt, umsatzsteuerrechtlich unbeachtlich sind. Zu Leistungsentgelten können sie erst dann werden, wenn sie zugunsten des Vermieters verfallen (Ruppe, Kommentar zum UStG 1994, 2. Auflage, § 4, Tz 58).

Hinsichtlich der Verzinsung der hinterlegten Kautionen wurde zwischen der Bw. als Vermieterin und sämtlichen Mietern schriftlich vereinbart, dass die Kautionen unverzinst zurückzubezahlen sind (vgl. auch Berufungsschrift).

Der Bw. ist daher durch die Hinterlegung der Kautionen ein Vermögensvorteil in Form der jährlich anfallenden Zinsen zugeflossen, der einen Teil des Vermietungsumsatzes bildet. Die Zinserträge aus den hinterlegten Kautionen stellen ein weiteres Mietentgelt dar.

Sollte künftig der Fall eintreten, dass die Mieter nicht nur die Kaution, sondern auch die der Bw. bereits zugeflossenen Zinserträge (nach MRG) zurückfordern, so ist hinsichtlich der zurückbezahlten Zinserträge eine Entgeltsberichtigung durchzuführen.

Mit dem Argument, dass die Vereinbarung, wonach ein Mieter auf die Verzinsung der Kaution verzichtet gem. § 27 Abs. 1 Z 1 MRG verboten ist, ist für die Bw. nichts zu gewinnen, da es für die Besteuerung grundsätzlich ohne Belang ist, ob es sich um rechtlich zulässiges oder verbotenes, verpöntes oder strafbares Verhalten handelt (Ruppe, Kommentar zum UStG 1994, 2. Auflage, § 1, Rz 15).

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, 26. März 2003