



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Dr. H.K., Wien, Gasse 41, vertreten durch Ernst & Young WP und StB GmbH, Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungskanzlei, 1220 Wien, Wagramer Straße 19, vom 6. Juli 2005 gegen die Bescheide des Finanzamtes Wien 9/18/19 Klosterneuburg, vom 18. Mai 2005

hinsichtlich Wiederaufnahme der Verfahren der Umsatzsteuer für die Jahre 2000, 2001, 2002 und 2003 und betreffend der im wiederaufgenommenen Verfahren ergangenen Umsatzsteuerbescheide 2000, 2001, 2002 und 2003 und

hinsichtlich Wiederaufnahme der Verfahren der Einkommensteuer für die Jahre 2000, 2001, 2002 und 2003 und betreffend der im wiederaufgenommenen Verfahren ergangenen Einkommensteuerbescheide für die Jahre 2000, 2001, 2002 und 2003 entschieden:

Die Berufung betreffend die Wiederaufnahme der Verfahren betreffend die Umsatzsteuer für die Jahre 2000-2003 und betreffend die Einkommensteuer für die Jahre 2000-2003 wird als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

Der Berufung gegen die Umsatzsteuerbescheide für die Jahre 2000, 2001, 2002 und 2003 wird teilweise stattgegeben.

Diese Bescheide werden abgeändert.

Die Berufung gegen die Einkommensteuerbescheide für die Jahre 2000, 2001 und 2002 wird abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

Der Berufung gegen den Einkommensteuerbescheid 2003 wird teilweise stattgegeben.

Dieser Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Abgabe den als Beilage angeschlossenen Berechnungsblättern zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

Entscheidungsgründe

Die Berufungswerberin (Bw.) bezieht Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung als Alleineigentümerin der Liegenschaften 1090 Wien, Pgasse und 1040 Wien, Mstraße und als Miteigentümerin der Liegenschaften 1090 Wien, Gasse 41, 1090 Wien Gasse 43, 1100 Wien, Kgasse und 1040 Wien, Ggasse.

Jahr 2000

Für das Jahr 2000 erklärte die Berufungswerberin (Bw.) die Umsätze der beiden Liegenschaften Pgasse und Mstraße in Höhe von S 4.877.693,39, davon S 1.995.792,41 mit dem Normalsteuersatz 20% und S 2.795.135,47 mit dem ermäßigten Steuersatz 10%, und die Vorsteuern in Höhe von S 272.149,01. Es ergab sich eine Restschuld in Höhe von S 406.523,-. Einkünfte aus Kapitalvermögen wurden in Höhe von S 720.000,- und die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung wurden mit einem Verlust in Höhe von S 159.376,- erklärt. Die Veranlagung erfolgte erklärungsgemäß.

Auf Grund eines Vorhaltes legte die Bw. eine berichtigte Hausabrechnung betreffend das Objekt Pgasse vor:

„Da die Türen Nr. 24 und 25 privat genutzt werden, wurden die Ausgaben, die nur diesen Bereich betreffen, zu 100% gekürzt. Die allgemeinen Ausgaben wurden in der Höhe von 9% gekürzt, da die privat genutzte Fläche (372,21 m², davon 61 m² Tür 24 und 311,21 m² im Verhältnis zur Gesamtfläche von 4.067,17 m²) 9% der Gesamtfläche ausmacht. In den Einnahmen waren bisher „Hauptmiete, Erhaltungsbeitrag und Freie Vereinbarung“ in der Höhe von insgesamt S 64,907,04 für Tür 24 und Tür 25 enthalten. Um diesen Betrag wurden nun die entsprechenden Positionen gekürzt.

Die Vorsteuerkürzung beträgt S 3.416,40 und berechnet sich wie folgt:

<i>Ausgaben Tür 25 netto</i>	<i>S 14.250,00</i>
<i>Ausgaben allgemein 9%:</i>	<i>S 2.832,00</i>
<i>gesamt:</i>	<i>S 17.082,00</i>
<i>davon 20%</i>	<i>S 3.416,40</i>

Laut Auskunft des Steuerberaters der Bw. seien in den versteuerten Umsätzen keine selbst verrechnete Miete enthalten. Es brauche daher nur mehr die Vorsteuer korrigiert werden.

Es erfolgte eine Wiederaufnahme des Verfahrens betreffend Umsatzsteuer 2000 und die Vorsteuer wurde auf S 268.732,61 korrigiert.

In dem wiederaufgenommenen Verfahren betreffend Einkommensteuer betrugen die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung S 222.887,-. Als Wiederaufnahmegrund war die

Tatsache anzusehen, dass von der Bw. für die selbst benutzte Wohnung kein Eigenanteil ausgeschieden worden sei. Gleichzeitig wurde eine über den Hausanteil in 1090 Wien, Gasse 41 ergangene Mitteilung ausgewertet.

Für die Jahre 2000, 2001, 2002 und 2003 fand eine Betriebsprüfung statt.

Das Verfahren betreffend Umsatzsteuer 2000 und Einkommensteuer 2000 wurde wiederaufgenommen.

Die Vorsteuer wurde mit S 261.329,64 festgestellt.

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung wurden mit S 1.128.149,- festgestellt.

Begründung siehe nachfolgenden Betriebsprüfungsbericht.

Jahr 2001

Für das Jahr 2001 wurden die Umsätze mit S 5.141.907,32, 2.072.678,46 mit 20% und S 2.983.463,64 mit 10% und die Vorsteuer wurde mit S 300.706,87 erklärt.

Die Einkünfte aus Kapitalvermögen wurde mit S 720.000,- und als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung wurden ein Verlust in Höhe von – S 794.992,73 erklärt.

Die Veranlagungen erfolgten erklärungsgemäß.

Im Zuge der Betriebsprüfung für das Jahr 2001 wurde das Verfahren betreffend Umsatzsteuer und Einkommensteuer wieder aufgenommen.

Das Finanzamt erließ neue Bescheide.

Die Vorsteuer wurde auf S 285.907,53 gekürzt. Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung mit –S 197.195,00 festgestellt.

Begründung siehe nachfolgenden Betriebsprüfungsbericht.

Jahr 2002

Für das Jahr 2002 wurden Umsätze in Höhe von € 364.235,87, davon € 148.687,42 mit 20% und € 209.313,51 mit 10% und Vorsteuer in Höhe von € 84.200,22 erklärt.

Die Einkünfte aus Kapitalvermögen wurden mit € 52.322,98 und die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung wurden in Höhe von € 53.519,17 erklärt.

Die Veranlagung erfolgte erklärungsgemäß.

Im Zuge einer Betriebsprüfung für das Jahr 2002 wurden die Verfahren wiederaufgenommen. Das Finanzamt erließ neue Bescheide. Die Vorsteuer wurde mit € 84.989,85, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung wurden mit € 8.514,05 festgestellt.

Begründung siehe nachfolgenden Betriebsprüfungsbericht.

Jahr 2003

Die Einkünfte aus Kapitalvermögen wurden mit € 52.323,44 und die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung mit -€ 24.590,96 festgestellt.

Im Zuge der Betriebsprüfung für das Jahr 2003 wurden das Verfahren betreffend Einkommensteuer wieder aufgenommen.

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung wurden in Höhe von € 99.024,82 veranlagt.

Für das Jahr 2003 wurden die Umsätze mit € 419.885,54, davon die Umsätze mit 20% mit € 157.426,46 und mit 10% € 254.387,93 und die Vorsteuer mit € 74.408,74 festgestellt und veranlagt.

Begründung siehe nachfolgenden Betriebsprüfungsbericht.

Betriebsprüfungsbericht für die Jahre 2000-2003

Die Betriebsprüfung stellte eine Ausgabenkürzung durch Eigennutzung fest.

Laut Betriebsprüfungsbericht wurden ua. folgende **Feststellungen** wie folgt begründet:

„Prüfungsfeststellungen Pgasse:

10 lit a) *Nutzt der Alleineigentümer Teile seines Mietobjektes für private Zwecke (Wohnung für sich und seine Familie), dann scheidet dieser privat genutzte Teil aus dem Verrechnungskreis „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“ aus. Den erzielten Einnahmen aus der Vermietung sind nur jene Werbungskosten gegenüberzustellen, die sich auf nicht privat genutzte Teile des Hauses beziehen. Die Aufteilung der Werbungskosten hat nach der Relation der Nutzflächen zu erfolgen. Da die Wohnungen Top 24 und Top 25 (anteilige Fläche 9,15%) von der Hauseigentümerin Dr. H.K. und ihrer Familie bewohnt werden, sind ua. folgende Beträge aus dem oben angeführten Verrechnungskreis auszuscheiden und die darauf entfallenden Vorsteuern zu berichtigen.*

Die im Prüfungszeitraum geltend gemachten 1/10tel Absetzung, betreffend allgemeine Teile des Hauses sind zu korrigieren:

	ATS 2000	EURO 2001	EURO 2002	EURO 2003
Kürzung 1/10tel Absetzung 1997	36.600,00	2.659,83	2.659,83	2.659,83
Kürzung 1/10tel Absetzung 1998	20.656,00	1.501,13	1.501,13	1.501,13
Kürzung 1/10tel Absetzung 1999	2.477,34	180,04	180,04	180,04
Ergebnisänderung	59.733,34	4.341,00	4.341,00	4.341,00

Der Zinsaufwand wurde um S 23.240,36 gekürzt.

Prüfungsfeststellungen Mstraße:

10 lit g) Folgende Spengler- bzw. Dachdeckerarbeiten werden von der BP als Instandsetzungsarbeiten eingestuft, da es sich um die komplette Erneuerung des Daches handelt, welche über einen längeren Zeitraum durchgeführt wurde.

	2002	2003
Div. Spenglerarbeiten	22.081,83	
Absetzung 1/10tel	-2.208,18	2.208,18
Akonto f. Spenglerarbeiten		41.666,67
Absetzung 1/10tel		4.166,67
Ergebnisänderung	19.564,92	34.983,09

10 lit. i) Im Jahr 2003 wurden am Gebäude Instandsetzungsarbeiten von der Fa. X durchgeführt, aber nicht auf 10 Jahre verteilt. Der Betrag in Höhe von Insgesamt € 50.000,- ist auf 10 Jahre zu verteilen.

	Euro
	2003
Instandsetzungsarbeiten	50.000,00
1/10 Absetzung	-5.000,00
Ergebnisänderung	45.000,00

10 lit. J) Vorsteuerberichtigung:

	ATS	EURO	EURO	EURO
	2000	2001	2002	2003
ICH, IS, HSTK	3.425,85	557,98	1.445,49	682,97
Sonstige Werb.Kosten	125,61	81,68	56,53	53,41
Betriebskosten	7.267,91	435,85	454,39	602,07
S lt. Tz c)	0,00	0,00	740,03	0,00
Rechenfehler lt. Tz h)	0,00	0,00	-3.486,07	0,00
Summe	10.819,37	1.075,51	-789,63	1.338,45
Bisher bei Vlg. ausgeschieden	-3.416,40	0,00	0,00	0,00
Kürzung Vorsteuer laut BP	7.402,97	1.075,51	789,63	1.338,45

Die Betriebsprüfung nahm eine Kürzung der Vorsteuer für das Jahr 2001 in Höhe von € 1.075,50

Jahr 2002 in Höhe von € 789,63 und

Jahr 2003 in Höhe von € 1.338,45 vor.

Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten, Pgasse:

	ATS 2000	EURO 2001	EURO 2002	EURO 2003
Überschuss lt. Vlg.	839.384,80	63.074,44	-14.376,11	14.193,10
<i>Berichtigungen:</i>				
<i>Eigennutzung Mieteinnahmen</i>	0,00	-4.798,40	-4.879,80	-4.879,80
Eigennutzung Ausgaben Tz 10 lit.a	84.635,38 (59.733,34)	12.436,42 (4.341,00)	13.281,79 (4.341,00)	11.306,92 (4.341,00)
<i>Ablöse gem. §10 MRG</i>			16.351,39	14.534,57
<i>Spenglerarbeiten (Doppelbuchung-bisher ICH)</i>			3.700,17	
<i>Spenglerarbeiten (IS, bisher IH)</i>			2.086,01	-231,78
<i>Lichthof-IS</i>				12.079,79
<i>Notrufsystem</i>				2.683,62
<i>Ausgleichsabgabe, Parkplatz</i>				8.139,36
Zu versteuernder Gewinn lt. BP	924.020,18	70.712,46	16.163,45	57.825,78

Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten, Mstraße:

	EURO 2001	EURO 2001	EURO 2003
Überschuss lt. Vlg.	5.925,56	25.005,66	-53.549,38
<i>Berichtigungen:</i>			
Instandsetzungsarbeiten lt. Tz g	2.778,63	19.564,92	34.983,09
<i>Rechenfehler</i>		17.430,36	
Instandsetzung lt. Tz i)			45.000,00
Zu versteuernder Gewinn lt. BP	8.704,19	27.140,22	26.433,71

Zusammenstellung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

		ATS 2000	ATS 2001	EURO 2002	EURO 2003
a) 1090, Pg.. 39	096/9811	924.020,18	973.025,-	16.163,45	57.825,78
b) 1040,MStr.	096/9811	416.523,70	119.772,-	27.140,22	26.433,72
c) 1090, Pg. . 41	909/9156	-501.772,00	-199.265,-	-	-8.442,75

				22.132,85		
d)	1090, Pg.. 43	909/9149	281,329,00	-433.586,-	2.716,86	31.030,30
e)	1100, KG.	910/3211	-51.743,00	-494.138,-	-	-4.615,56
					12.295,97	
f)	1040, GG.	904/9695	59.791,00	-163.003,-	-3.077,66	-3.206,67
	V+V Gesamt		1.128.148,88	-	8.514,05	99.024,82
				197.195,-		

Hinsichtlich der Abgabenarten Umsatzsteuer 2000-2003 und Einkommensteuer 2000-2003 wurden Feststellungen getroffen, die eine Wiederaufnahme des Verfahrens gemäß § 303 Abs.4 BAO erforderlich machten.

Begründend führte die Betriebsprüfung aus, dass die Wiederaufnahme unter Bedachtnahme auf das Ergebnis der durchgeführten abgabenbehördlichen Prüfung und der sich daraus ergebenden Gesamtauswirkung erfolge. Bei der im Sinne des § 20 BAO vorgenommenen Interessenserwägung sei dem Prinzip der Rechtsrichtigkeit (Gleichmäßigkeit der Besteuerung) der Vorrang vor dem Prinzip der Rechtsbeständigkeit (Parteiinteresse an der Rechtskraft) einzuräumen gewesen.

Berufung

Gegen die Bescheide betreffend die Wiederaufnahme des Verfahrens für die Jahre 2000, 2001, 2002 und 2003 betreffend die Einkommensteuer und die Einkommensteuerbescheide für die Jahre 2000, 2001, 2002 und 2003 und die Bescheide betreffend die Wiederaufnahme der Verfahren betreffend die Umsatzsteuer 2000, 2001, 2002 und 2003 und die Umsatzsteuerbescheide 2000, 2001, 2001 und 2003 wurde Berufung eingebracht.

Die Berufung richtete sich gegen die

- TZ 10 lit. a) betreffend Pgasse sowie die
- TZ 10 lit. g und lit. i) betreffend Mstraße sowie die
- TZ 10 lit. J) betreffend Vorsteuerberichtigung.

Ua. wird zu der Liegenschaft Pgasse Folgendes ausgeführt:

„10 lit. a) Insbesondere richtet sich die Berufung gegen die Kürzung der anteiligen Zehntelabsetzung 1997 bis 1999. Diese anteiligen Zehntelabsetzungen betreffen die Erneuerung der straßenseitigen Fassade und von Teilen des Daches im Zusammenhang mit der Fassadenerneuerung. Die privat genutzten Wohnungen Top 24 und Top 25 liegen nicht an der gegenständlichen Fassade, vielmehr sei der Teil des Daches und die, die Wohnungen 24 und 25 betreffende Fassade in früheren Jahren instand gesetzt worden. Von der Fassadenerneuerung profitierten im Wesentlichen die gewerblichen Mieter im Erdgeschoss (insgesamt 857,35 m² und 21 % der vermieteten Fläche). Der gesamte Zinsaufwand betrifft

die Erneuerung der Fassade in den Jahren 1997 bis 1998. Die Zehntelabsetzungen und der Zinsaufwand steht nicht im Zusammenhang mit den Wohnungen 24 und 25 und wurde auch im Jahr 2001 im Zuge des Vorhalteverfahrens nicht in die Kürzung miteinbezogen.

Anteilig alle anfallenden Kosten zu kürzen, würde die Hauseigentümern gegenüber vergleichbaren aufgezählten Altmietern, die alle vergleichbar niedrige Mieten und Erhaltungsbeiträge bezahlen, und nicht verpflichtet sind zusätzliche Kosten der Fassadenerneuerung und deren Finanzierung zu tragen, wesentlich schlechter stellen. Die RZ 6517 ff der EStR sehen zwar eine Fassadenerneuerung als Beispiel von nicht direkt zuordenbaren Kosten vor, räumen jedoch auch ein, dass auf besondere Verhältnisse des Einzelfalles Rücksicht zu nehmen ist.

Mstraße:

10 lit. g) Zu den Feststellungen betreffend die Mstraße wird in der Berufung ausgeführt, dass die Betriebsprüfung die teilweise Erneuerung des Daches als komplette Erneuerung des Daches eingestuft hätte und die Verteilung auf 10 Jahre vorgenommen hätte. Tatsächlich handle es sich beim Objekt Mstraße um eine aus zwei Häusern, ein straßenseitiges und ein innenhofseitiges, bestehende Liegenschaft. Bei der Hinzurechnung der Betriebsprüfung für das Jahr 2002 in der Höhe von € 22.081,83 handle es sich um die Bezahlung von drei Rechnungen der Firma S (Bauspenglerei), wobei die betragsmäßig höchste aus dem Jahr 1997 stamme, die anderen beiden aus dem Jahr 2000. Aus den Rechnungen gehe hervor, dass es sich einerseits um Verblechungen an der Fassade (im Ausmaß von 66,81 m²) handle (ca. 22% der Rechnungssumme) und andererseits um die straßenseitige Dacherneuerung (im Ausmaß von 125,10 m²) sowie diverse andere Arbeiten. Da die straßenseitige Dacherneuerung nur das erste (straßenseitige) Haus betrifft, kann von maximal einem Viertel des Daches gesprochen werden. Die Hinzurechnung im Jahr 2003 in Höhe von € 41.666,67 betreffe eine Akontozahlung an die Firma S für diverse Spenglerarbeiten (auch am Dach). Da einerseits zwischen den einzelnen Reparaturen und Instandhaltungen, nämlich 1997 und 2004 auch Jahre liegen, und andererseits nicht das gesamte Dach (in Bezug auf die gesamte Liegenschaft) sondern nur maximal ein Viertel (nämlich die straßenseitige Dachhälfte des ersten, straßenseitigen Hauses) tatsächlich gesamt erneuert (und nicht nur repariert und instandgesetzt) wurde, kann auch im Sinne der EStR 6461 ff nicht von Instandsetzung gesprochen werden. Wir beantragen daher, diese Aufwendungen als sofort abzugsfähige Instandhaltungsaufwand zu belassen.

TZ lit. 10 i) Weiters wurde betreffend die Liegenschaft Mstraße im Jahr 2003 an die Firma X & Co GmbH (Bauunternehmen) insgesamt € 50.000,00 bezahlt. Davon entfielen € 30.000,00 auf die Sanierung der Hoffassade Haus 2 und € 20.000,00 auf die Erneuerung der

Balkonkonstruktion bei Haus 2 bzw. die Herstellung einer solchen im obersten Stockwerk. Bei der Balkonkonstruktion handelte es sich um eine solche aus Holz, die durchgemorscht und einsturzgefährdet gewesen sei. Daher habe sich die Steuerpflichtige zu einer Neukonstruktion aus Metall entschlossen. Da die Mieterin im obersten Stockwerk auch so eine Balkonkonstruktion wünschte (die hölzerne ging nur bis zum vorletzten Stockwerk), sei in einem Zug auch bis ins letzte Stockwerk die Balkonkonstruktion gezogen worden (daher die Formulierung in der Rechnung „Neukonstruktion“), die Mieterin hätte auf eigene Kosten den Türdurchbruch und die Balkontüre getragen. Auch in diesem Fall handle es sich nicht um Instandsetzung, da drei von vier Balkonkonstruktionen lediglich erneuert worden seien und in Bezug auf die gesamte Liegenschaft einen kleinen, unwesentlichen Teil darstellen. Bei der Fassadenerneuerung der Hoffassade Haus 2 handle es sich insgesamt um weniger als 25 % der gesamten Gebäudefassade, außerdem gehe auch aus der Rechnung hervor, dass nicht die gesamte Fassade, sondern teilweise nur der Verputz erneuert worden sei.

TZ 10 g) Die Vorsteuerberichtigung betreffe die anteiligen Kosten betreffend die Liegenschaft Pgasse. Sie ergebe sich aus den anteiligen Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Herstellungskosten, sowie den allgemeinen Kosten. Hier anerkennen wir jene Teile an, die tatsächlich allgemeine Teile betreffen, nicht jedoch jene, die auf die Lichthofsanierung und das Ausmalen des Stiegenhauses entfallen. Der zweite Teil der Vorsteuerkürzung betrifft die Betriebskosten.

Der Berufung wurde folgende Berechnung der Korrektur beigelegt.

2001: von der Betriebsprüfung festgesetzt: € 1.075,50, korrigiert € 760,39

2002: von der Betriebsprüfung festgesetzt: € -789,63, korrigiert -€ 1.957,79

2003: von der Betriebsprüfung festgesetzt: € 1.338,45, korrigiert € 903,51

Tz10) lit a)

	ATS	EUR	EUR	EUR
Feststellungen lt BP	2000	2001	2002	2003
Mieterlöse T 24 u 25	-64.907,04	-4.798,40	-4.879,80	-4.879,80
bereits berücksichtigt	64.907,04	0,00	0,00	0,00
Kzg. InstH, IS, HstK 2000	17.129,23	2.396,00	3.361,41	1.404,77
bereits berücksichtigt	-17.082,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausgaben	71.296,81	5.699,42	5.579,38	5.561,15
bereits berücksichtigt	-46.442,00	0,00	0,00	0,00
Zehntelabsetzungen	59.733,34	4.341,00	4.341,00	4.341,00
gesamt	84.635,38	7.638,02	8.401,99	6.427,12
	€ 6.150,69			

	ATS	EUR	EUR	EUR
beantragte Hinzure.	2000	2001	2002	2003
Mieterlöse T 24 u 25	-64.907,04	-4.798,40	-4.879,80	-4.879,80
bereits berücksichtigt	64.907,04	0,00	0,00	0,00
Kzg. InstH, IS, HstK 2000	17.129,23	2.396,00	3.361,41	1.404,77
bereits berücksichtigt	-17.082,00	0,00	0,00	0,00
Lichthofsanierung, 13.2.2003				-196,06
Stiegenhaus ausmalen 11.3.2002			-1.651,26	
Dachsanierung , 31.1.2002			-395,22	
Umbau Erdungsanlage, 27.2.2001		-42,20		
Sonstige Ausgaben	71.296,81	5.699,42	5.579,38	5.561,15
bereits berücksichtigt	-46.442,00	0,00	0,00	0,00
Zinsen	-23.240,36	-1.854,03	-1.854,03	-1.851,32
Rechtsberatungskosten	0,00	-362,75	-237,02	-214,11
Zehntelabsetzungen	59.733,34	4.341,00	4.341,00	4.341,00
betrifft Fassade u Dach	-59.733,34	-4.341,00	-4.341,00	-4.341,00
gesamt	1.661,68	1.038,04	-76,54	-175,37
	€ 120,76			

Tz10) lit J) Vorsteuerberichtigung

	ATS	EUR	EUR	EUR
Feststellungen lt BP	2000	2001	2002	2003
Kzg. InstH, IS, HstK	3.425,85	557,97	1.445,49	682,97
Sonstige Werbungskosten	125,61	81,68	56,53	53,41
Betriebskosten	7.267,91	435,85	454,39	602,07
Schwarzendorfer Ir: Tz c)	0,00	0,00	740,03	0,00
Rechenfehler lt Tz h)	0,00	0,00	-3.486,07	0,00
bereits berücksichtigt	-3.416,40	0,00	0,00	0,00
gesamt	7.402,97	1.075,50	-789,63	1.338,45
	€ 537,99			

	ATS	EUR	EUR	EUR
beantragte Änderungen	2000	2001	2002	2003
Kzg. InstH, IS, HstK	3.425,85	557,97	1.445,49	682,97
Galle, 13.2.2003				-392,12
Gruber, 11.3.2002			-330,31	
Schwarzendorfer, 31.1.2002			-790,44	
Kramar, 27.2.2001		-242,56		
Sonstige Werbungskosten	125,61	81,68	56,53	53,41
Rechtsberatungskosten	0,00	-72,55	-47,40	-42,82
Betriebskosten	7.267,91	435,85	454,39	602,07
Schwarzendorfer I. Tz c)	0,00	0,00	740,03	0,00
Rechenfehler lt Tz h)	0,00	0,00	-3.486,07	0,00
bereits berücksichtigt	-3.416,40	0,00	0,00	0,00
gesamt	7.402,97	760,39	-1.957,79	903,51
	€ 537,99			

Stellungnahme der Betriebsprüfung

TZ 10 lit.a Pg.. 39

In der Stellungnahme der Betriebsprüfung wird zur Berufung ausgeführt, dass von der Betriebsprüfung betreffend die Liegenschaft Pgasse (TZ 10 lit. a) die auf Top 24 und 25 (eigengenutzte Wohnungen) die darauf entfallenden Mieteinnahmen und die darauf entfallenden Ausgaben ausgeschieden worden seien. Dabei seien die direkt zurechenbaren Ausgaben zu 100% und die restlichen Ausgaben sofern sie nicht einer anderen Top Nummer direkt zugerechnet werden konnten, anteilmäßig, entsprechend der Nutzfläche der beiden Top 24 und 25 ausgeschieden worden.

Dabei sei auch die anteilige Zehntelabsetzung 1997 bis 1999 einer Kürzung unterzogen worden. Dem in der Berufung angeführten Argument, die beiden Wohnungen liegen nicht an der Fassade, für welche die Zehntelabsetzungen, sowie der Zinsaufwand geltend gemacht worden sei und stünden somit nicht im Zusammenhang mit den Wohnungen Top 24 und 25 und dürften daher auch nicht in die Kürzung miteinbezogen werden, könne nicht gefolgt werden, da sogar in der RZ 6517 ff der EStG eine Fassadenerneuerung als Beispiel von nicht direkt zuordenbaren Kosten vorsehen würden. Weiters seien die Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung welche allgemeine Teile betreffen gekürzt worden.

TZ 10 lit. g) Betreffend Mstraße führte die Betriebsprüfung aus, dass im Zuge der Überprüfung festgestellt worden sei, dass eine Zahlung in Höhe von € 22.081,83 als Instandhaltung abgesetzt worden sei. Es handle sich um die Bezahlung von 3 Rechnungen der Fa. S aus dem Jahr 2000 und 1997. Nach Auskunft des zuständigen Handwerkers sei

festgestellt worden, dass es sich um die Erneuerung des ganzen straßenseitigen Daches handelte. Diese Dachfläche betrage aufgrund der Erhebungen der Betriebsprüfung mehr als 25 % der gesamten Dachfläche. Auch die im Jahr 2003 getätigten Anzahlung in Höhe von € 41.666,67 betreffe lt. Spengler S das ganze Dach. Die Einstufung der Aufwendungen als Instandsetzungsaufwand inkl. Verteilung über 10 Jahre ist daher beizubehalten.

TZ 10 lit. i) Die Ausführungen zu Mstraße konnten von der Betriebsprüfung nicht nachvollzogen werden. Da diese Aufwendungen von der Betriebsprüfung so anerkannt worden seien, wie sie beantragt worden seien.

Weiters wurde von der Betriebsprüfung festgestellt, dass im Zuge der Überarbeitung der Prüfung übersehen worden sei, dass eine Ordination steuerfrei vermietet werde. Die auf diese Ordination entfallenden Vorsteuern könnten daher nicht anerkannt werden.

Die nichtabzugsfähigen Vorsteuern wurden in folgender Höhe ermittelt:

	ATS	€	€	€
	2000	2001	2002	2003
Lfd. VSt, 2,26%	173,26	44,90	370,99	162,66
Betr. Kosten	1.795,13	107,65	112,23	148,71
n.a.VST	1.968,39	152,64	483,22	311,37

Gegenäußerung der Bw.

In der Gegenäußerung der Bw. zu der Stellungnahme der Betriebsprüfung wurde hinsichtlich der Fassadenerneuerung Pgassee (TZ 10 lit. a) ausgeführt, dass die Ausführungen der Betriebsprüfung grundsätzlich korrekt seien, jedoch auf die Ausführungen der Berufung verwiesen werde. Die RZ 6517 ff der EStR werde aus der in der Berufung dargelegten Gründen anders ausgelegt und es werde daher beantragt, die Kosten der Fassadenerneuerung (stattgefunden in den Jahren 1997 und 1998) und die dazugehörigen Finanzierungskosten nicht in die anteilige Kürzung einzubeziehen.

Zu den Ausführungen Mstraße (TZ 10 lit. i) wurde ausgeführt, dass es richtig sei, dass 1997 das ganze straßenseitige Dach erneuert worden sei. Die Dachfläche betrage jedoch weniger als 25 %. Nach Rücksprache mit den Professionisten (Herrn S Junior) mache die Dachfläche mit 125,1 m² die in 1997 erneuerte Dachfläche maximal 17 % der gesamten Dachfläche der Liegenschaft aus. Als Nachweis wurden die zwei Rechnungen der Fa. S vorgelegt, sowie die Kopie des Kostenvoranschlages vom 25.04.2005 der Firma S. Daraus sei ersichtlich, dass in 1997 125,1 m² Dach erneuert worden sei und in den Jahren 2003 und 2004 weitere 222,16 m². Aus dem Kostenvoranschlag vom 26.05.2005 der Firma S sei ersichtlich, dass unter

anderem die Erneuerung von weiteren 387,50 m² angeboten worden seien. Insgesamt müsse die Dachfläche also mindestens 734,76 m² betragen (125,1 + 222,16+ 387,5). Daher seien die 125,1 m² maximal 17% der Dachfläche und die 125,1 und die 222,16m² maximal 47% der gesamten Dachfläche, wobei der steuerliche Vertreter des Ansicht sei, dass 8 Jahre Zeitunterschied bei der Erneuerung von Dachflächen, die insgesamt nicht einmal die Hälfte der gesamten Dachfläche ausmachten, für die Beurteilung der verpflichtenden Verteilung auf 10 Jahre nicht zusammenrechnen seien. Warum auch die Erneuerung von Bodenrinnen und Reparaturen der Fassade (Fassade im Lichthof, Geschäftsportalabdeckung) als „Dacherneuerung“ qualifiziert worden seien und deren Schicksal teilen sollen, sei nicht nachvollziehbar. Der Teilbetrag in der Höhe von netto € 7.231,01 betreffe Sturmschädenbehebungen und wären von der Betriebsprüfung ebenfalls unter „Dacherneuerung“ subsumiert worden.

Die Beibehaltung der Sofortabsetzung der im Prüfungszeitraum an die Firma S bezahlten Beträge von insgesamt € 66.835,86 werde beantragt.

Zu Tz 10 lit. i Mstraße wurde ausgeführt, dass in 2003 netto € 134.329,00 an die Firma X Co GesmbH (Bauunternehmen) bezahlt hätte.

Davon seien in der Steuererklärung € 50.000,00 sofort abgesetzt worden und für € 84.329,00 die Verteilung auf 10 Jahre beantragt worden. Im Prüfungsbericht wurde zu Tz lit. i ausgeführt: „Im Jahr 2003 wurden am Gebäude Instandsetzungsarbeiten von der Fa. X durchgeführt aber nicht auf 10 Jahre verteilt. Der Betrag in der Höhe von insgesamt € 50.000,00 ist auf 10 Jahre zu verteilen“

In der Berufung sei davon ausgegangen worden, dass es sich um die Rechnung 2003/207 und 2003/220 handle, nämlich um die Sanierung der Hoffassade Haus 2 und die Balkonkonstruktion bei Haus 2. Offenbar seien jedoch die Rechnungen 2003/183, 2003/228 und 2003/234 gemeint, nämlich die Sanierung des Lichthofes und der Feuermauer Haus 2 sowie die Hoffassade Haus 1.

Der Bw. beantragt daher die Beibehaltung der bisherigen Aufteilung nämlich € 50.000,00 Sofortabsetzung und € 84.329,00 Zehntelung auch auf die teilweise gewerbliche Nutzung des Objektes.

Zu den Feststellungen der Betriebsprüfung, dass eine Ordination steuerfrei vermietet worden sei und die auf die Ordination entfallenden Vorsteuern nicht anerkannt werden könnten erfolgte keine Stellungnahme.

Über die Berufung wurde erwogen:

Der Entscheidung wird folgender Sachverhalt zu Grunde gelegt:

Die Bw. ist Alleineigentümerin der Liegenschaft Pgasse und Mstraße . In der Pgasse hat die Bw. eine Wohnung Top 24 und Top 25 mit einer anteiligen Fläche von 9,15%.

1.) Strittig ist, ob die Kosten für die Fassadenrenovierung der Liegenschaft Pgasse im Ausmaß der Nutzung der Wohnungen Top 24 und Top 25 im Jahr 1997, 1998 und 1999 anteilig zu kürzen sind oder die Zehntelabschreibung zu 100 % als Werbungskosten abzuschreiben sind. (Tz 10 lit. a)

2.) Strittig ist, ob die teilweise Erneuerung des Daches der Liegenschaft Mstraße als Instandsetzungskosten einzustufen sind und eine Verteilung der Kosten auf 10 Jahre vorzunehmen ist, oder ob es sich um einen sofortabzugsfähigen Instandhaltungsaufwand handelt. (Tz 10 lit. g)

3.) Strittig ist ob es sich bei der Sanierung der Hoffassade der Liegenschaft Mstraße, Haus 2, mit Kosten in Höhe von € 30.000,- und Erneuerung der Balkonkonstruktion mit Kosten in Höhe von € 20.000,- um sofort absetzbare Instandhaltungsaufwendungen oder um auf 10 Jahre absetzbare Instandsetzungskosten handelt. (Tz 10 lit. i)

Die Rechtsgrundlagen stellen sich wie folgt dar:

Gem. § 12 Abs.2 Z.2 lit.a UStG gelten nicht für das Unternehmen ausgeführt Lieferungen, sonstige Leistungen oder Einfuhren, deren Entgelte überwiegend keine abzugsfähigen Ausgaben (Aufwendungen) im Sinne des § 20 Abs. 1 Z 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes 1988 oder der §§ 8 Abs.2 und 12 Abs.1 Z 1 bis 5 des Körperschaftssteuergesetzes 1988 sind.

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

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

Gemäß § 28 Abs.1 Z.1 EStG sind Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, soweit sie nicht zu den Einkünften im Sinne des § 2 Abs.3 Z 1-5 gehören, Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von unbeweglichen Vermögen und von Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen.

Gemäß Abs. 2 leg. cit. sind Aufwendungen für nicht regelmäßig jährlich 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 Mittel 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 wesentliche verlängern. Wird das Gebäude auf eine andere Person übertragen, dann können ab dem der Übertragung folgenden Kalenderjahr restliche Zehntelbeträge nicht mehr abgezogen werden. Nur bei Erwerb von Todes wegen kann der Rechtsnachfolger die Zehntelabsetzungen weiter geltend machen, wenn er die Absetzung für Abnutzung für das erworbene Gebäude vom Einheitswert (§ 16 Abs.1 Z 8) berechnet.

Gemäß Abs. 3 sind folgende Aufwendungen, soweit sie Herstellungsaufwand darstellen, über Antrag gleichmäßig auf fünfzehn Jahre verteilt abzusetzen:

1. Aufwendungen im Sinne der §§ 3 bis 5 des Mietrechtsgesetzes in Gebäuden, die den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes über die Verwendung der Hauptmietzinse unterliegen.
2. Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen, wenn die Zusage für eine Förderung nach dem Wohnhaussanierungsgesetz, dem Startwohnungsgesetz oder den landwirtschaftlichen Vorschriften über die Förderung der Wohnhaussanierung vorliegt.
3. Aufwendungen auf Grund des Denkmalschutzgesetzes. § 8 Abs.2 zweiter und dritter Satz gilt entsprechend.

Werden zur Finanzierung dieses Herstellungsaufwandes erhöhte Zwangsmieten, die auf ausdrücklich gesetzlich vorgesehenen Vereinbarungen beruhen, eingehoben, dann kann der Herstellungsaufwand gleichmäßig auf die Laufzeit der erhöhten Mieten, mindestens aber gleichmäßig auf zehn Jahre verteilt werden.....

1) **Tz 10 lit. a** (Pg.. 39): Zu der strittigen Kürzung der Zehntelabsetzungen für die Jahre 1997, 1998 und 1999 betreffend die Fassade wird ausgeführt:

In Lehre und Rechtsprechung wird ausgeführt, dass wenn der Alleineigentümer eines Mietgebäudes einen Teil des Gebäudes selbst bewohnt, die auf den selbst bewohnten Teil entfallende Aufwendungen nicht abzugsfähig sind; es ist auch keine (fiktive) Miete für die eigene Wohnung anzusetzen. Bei unteilbaren Aufwendungen ist entsprechend zu aliquotieren. (E 20.4.1993, 92/14/0144, 1993, 539). Dabei wird in der Regel das Flächenausmaß

maßgeblich sein, es sei den, dass der Nutzwert der einzelnen Flächen unterschiedlich ist. (vgl. auch Kohler/Wakounig, Steuerleitfaden⁸, 125), Doralt EStG¹¹, § 28 TZ 101)

Im Fall der privaten Nutzung einer Liegenschaft durch den Alleineigentümer können nur jene Werbungskosten Berücksichtigung finden, die nicht die privat genutzten Teile des Hauses betreffen. Dementsprechend ist auch keine (fiktive) Miete für die eigene Wohnung anzusetzen.

Die mit der Nutzung einer solchen Wohnung im wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Aufwendungen sind – einschließlich der auf die Wohnung entfallenden AfA – als nicht abzugsfähige Aufwendungen für die Lebensführung (§ 20 Abs. 1 EStG) anzusehen.

Die Aufteilung wird primär durch die Zuordenbarkeit der Aufwendungen zum vermieteten oder privat genutzten Teil des Gebäudes bestimmt. Die Ermittlung der nicht direkt zuordenbaren Aufwendungen (zB Fassadenerneuerung) hat grundsätzlich nach dem Verhältnis der Gesamtnutzfläche des Gebäudes zu den vermieteten Flächen (vgl. § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b MRG) zu erfolgen.

Im gegenständlichen Fall bewohnt die Bw. als Alleineigentümerin des Grundstückes Pgasse die Wohnungen Top 24 und Top 25, 9,15 % der Nutzfläche. Die Aufwendungen wurden um diesen Prozentsatz gekürzt.

Bestritten wurden jedoch die Kürzung der Zehntelabsetzungen für die Jahre 1997, 1998 und 1999 für die Fassadenerneuerung. Die privat genutzten Wohnungen lägen nicht an der gegenständlichen Fassade.

Nach Auffassung des UFS handelt es sich bei Aufwendungen für die Fassade jedoch um nicht zurechenbare Kosten; die Aufteilung hat grundsätzlich nach dem Verhältnis der Gesamtnutzfläche des Gebäudes zu den vermieteten Flächen (vgl. § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b MRG) zu erfolgen, die Aufwendungen sind somit anteilmäßig zu kürzen.

Die Berufung war daher hinsichtlich dieses Punktes abzuweisen.

2.) und 3.) Zu den strittigen Punkten **TZ 10 lit. g und i**, Mstraße wird Folgendes ausgeführt:

„Instandhaltungsaufwand“ und „Instandsetzungsaufwand“ bilden beide Erhaltungsaufwand. Grundsätzlich ist der Erhaltungsaufwand (also sowohl Instandhaltung als auch Instandsetzung) im Jahr des Aufwandes sofort abzugsfähig; dagegen ist der Herstellungsaufwand zu aktivieren und auf die Nutzungsdauer verteilt abzuschreiben.

Die sofortige Abzugsfähigkeit von Instandhaltungsaufwendungen und Instandsetzungsaufwendungen wird im Gesetz jedoch modifiziert:

- Instandhaltungsaufwendungen, die nicht regelmäßig jährlich anfallen, müssen nicht sofort abgezogen werden; sie können auf Antrag auf zehn Jahre verteilt abgesetzt werden (§ 28 Abs.2 Satz 1); das Gesetz räumt also ein Wahlrecht ein und erweitert die steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten.

- Instandsetzungsaufwendungen sind zwar ebenfalls grundsätzlich sofort abzusetzen; bei Mietwohngebäuden sind sie jedoch nicht sofort abzugsfähig, sondern zwingend auf zehn Jahre zu verteilen.

Bei Instandsetzungsaufwendungen für Mietwohngebäude ist in folgender Reihenfolge vorzugehen:

- Werden steuerfreie Subventionen aus öffentlichen Mitteln für die Instandsetzung verwendet, dann scheiden die Aufwendungen insoweit aus der Ermittlung der Einkünfte aus.

- Soweit Instandsetzungsaufwendungen nicht durch steuerfreie Subventionen gedeckt sind, sind sie gleichmäßig auf zehn Jahre verteilt abzusetzen (allgemeine Verteilungspflicht für Instandsetzungsaufwendungen auf zehn Jahre).

- Instandsetzungsaufwendungen bei Mietgebäuden, die nicht Wohnzwecken dienen, bleiben sofort abzugsfähig; nach dem Gesetzeswortlaut können sie auch nicht wahlweise auf zehn Jahre verteilt werden.

Das Gesetz definiert nur den Instandsetzungsaufwand.

Instandsetzungsaufwendungen sind danach solche Aufwendungen, die zugleich eine Sanierung („Instandsetzung“) des Gebäudes bewirken.

Instandhaltungsaufwendungen sind im Gesetz nicht definiert, sie ergeben sich jedoch aus der negativen Abgrenzung: Instandhaltungsaufwendungen sind Erhaltungsaufwand, soweit keine Instandsetzung vorliegt.

Instandhaltungsaufwand liegt vor, „wenn lediglich unwesentliche Gebäudeteile ausgetauscht werden, bzw wenn es zu keiner wesentlichen Erhöhung des Nutzungswertes oder der Nutzungsdauer kommt“ (EStR 2000, Rz 6460).

TZ 10 lit. g:

In der Gegenäußerung der Bw. zur Stellungnahme zur Äußerung der Betriebsprüfung wird ausgeführt, dass es richtig sei, dass 1997 das ganze straßenseitige Dach erneuert worden sei. Die Dachfläche betrage jedoch weniger als 25%. Ausgeführt wird weiters, dass im Jahr 1997 eine Dachfläche von 125,1 m² ds maximal 17% erneuert worden sind. In den Jahren 2002

und 2003 wurden 222,16 m² Dachfläche erneuert, somit mehr als 30%. Das es bei der Reparatur über zwei Jahre 2002 und 2003 um **eine** Dachreparatur handelte, wurde nicht bestritten. Die Reparatur umfasste jedoch über 30% der Dachfläche, somit eine wesentliche Erhöhung des Nutzungswertes.

Die Berufung wird daher betreffend die sofortige Absetzung der Aufwendungen für die Dachreparatur abgewiesen.

TZ 10 lit i:

In den Feststellungen im Bericht wurde von der Betriebsprüfung festgehalten, dass es sich bei den € 50.000,- im Jahre 2003 um Instandsetzungsarbeiten gehandelt hätte. Eine Aufteilung in € 30.000,- für die Fassadenrenovierung und € 20.000,- für die neue Balkonkonstruktion wurde nicht vorgenommen.

Den Ausführungen der Bw. folgend handelte es sich bei der Sanierung der Hoffassade um weniger als 25% der gesamten Gebäudefassade. Aus der Rechnung geht weiters hervor, dass es sich um Erneuerung des Verputzes handelte. Eine gegenteilige Äußerung wurde von der Betriebsprüfung nicht vorgebracht.

Hinsichtlich der € 30.000,- für die Sanierung der Hoffassade ist der UFS daher der Meinung, dass es sich hierbei um Instandhaltungskosten handelt und daher sofort absetzbar sind.

In der Berufung wurde von der Bw. ausgeführt, dass € 20.000,- für eine - die alte hölzerne Balkonkonstruktion ersetzende - Metallkonstruktion bezahlt worden sei.

Instandsetzungsaufwand ist jener Aufwand, der

- zwar nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten gehört, aber
- alleine oder zusammen mit einem Herstellungsaufwand
- den Nutzungswert des Gebäudes wesentlich erhöht oder
- die Nutzungsdauer wesentlich verlängert.

Der Nutzungswert des Gebäudes wird dann erhöht, wenn das Gebäude auf Grund durchgeführter Investitionen zB durch Erzielung höherer Einnahmen besser nutzbar ist bzw. wenn wesentliche Teile des Gebäudes ausgetauscht oder modernisiert werden, ohne dass infolge Änderungen der Wesensart des Gebäudes Herstellungsaufwand gegeben ist.

Eine Anhebung des Nutzungswertes liegt nicht nur dann vor, wenn tatsächlich höhere Mieteinnahmen verlangt werden, sondern auch dann, wenn

- bei einer angenommenen Neuvermietung mehr verlangt werden könnte,
- infolge der Instandsetzung kürzere Leerstellungen vorliegen,

- der Wohnwert für die Mieter verbessert wird (wie zB bei Einbau von Schallschutzfenstern oder besser isolierenden Fenstern),
- bei einer Veräußerung mehr erzielt werden könnte.

Laut Ausführungen der Bw. wurde die morsche Balkonkonstruktion durch eine neue Metallkonstruktion erneuert und auf Ansuchen der Mieterin im vierten Stock „einen Stock verlängert“.

Nach Auffassung des UFS liegt eine Anhebung des Nutzwertes vor. Denn sowohl für die Wohnung im vierten Stock könnte bei Neuvermietung eine höhere Miete verlangt werden, als auch für die Wohnungen in den ersten 3 Stockwerken, die zwar Balkone bisher hatten, die aber laut Ausführungen der Bw. morsch war, was eine Benutzung nicht zugelassen hätte.

Die Berufung wird daher betreffend die sofortige Absetzung der Aufwendungen für die Balkonkonstruktion im Jahr 2003 abgewiesen.

Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten, Mstraße:

	EURO 2001	EURO 2001	EURO 2003
Überschuss lt. Vlg.	5.925,56	25.005,66	-53.549,38
Berichtigungen:			
Instandsetzungsarbeiten lt. Tz g	2.778,63	19.564,92	34.983,09
Rechenfehler		17.430,36	
Instandsetzung der Balkone			+20.000,00
Sanierung der Hoffassade			-2.000,00
Zu versteuernder Gewinn	8.704,19	27.140,22	-566,29

Gemäß § 12 Abs.2 Z 2 lit. a UStG 1994 gelten sonstige Leistungen, insoweit als nicht für das Unternehmen ausgeführt, als deren Entgelte überwiegend keine abzugsfähigen Ausgaben (Aufwendungen) im Sinne des § 20 Abs.1 Z 1 EStG 1988 sind.

Die berichtigten Vorsteuerbeträge laut der Berufung der Bw. und die Vorsteuerberichtigungen in der Stellungnahme der BP hinsichtlich der Vermietung der Ordination wird, wurden vom UFS berücksichtigt.

Berechnung für das Jahr 2000 in Schilling, ab dem Jahr 2001 in EURO:

	Vorsteuer	Vorsteuerberichtigung Ordination	Vorsteuerberichtigung Bw	
Jahr 2000	261.329,64	-1.968,39		259.361,25
Jahr 2001	285.907,53	-152,64	+315,11	286.070,00
Jahr 2002	84.989,85	-483,22	+1.168,15	85.674,78
Jahr 2003	74.408,82	-311,37	+434,94	74.532,39

Die Wiederaufnahme der Verfahren betreffend die Umsatzsteuer 2000, 2001 2002 und 2003 und Einkommensteuer 2000,2001, 2002 und 2003 erfolgte zu Recht, da die Wiederaufnahme unter Bedachtnahme auf das Ergebnis der durchgeführten abgabenbehördlichen Prüfung und der sich daraus ergebenden Gesamtauswirkung erfolgte. Bei der im Sinne des § 20 BAO vorgenommenen Interessensermessung war dem Prinzip der Rechtsrichtigkeit (Gleichmäßigkeit der Besteuerung) der Vorrang vor dem Prinzip der Rechtsbeständigkeit (Parteiinteresse an der Rechtskraft) einzuräumen gewesen.

Da die steuerliche Auswirkung keinesfalls geringfügig war, war somit in Ausübung des Ermessens die Wiederaufnahme der Verfahren zu verfügen.

Beilage: 7 Berechnungsblätter

Wien, am 17. Dezember 2009