



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Wien
Senat 8

GZ. RV/0846-W/10,
GZ. RV/0845-W/10

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat durch die Vorsitzende und die weiteren Mitglieder über die Berufung des Bw, vertreten durch Steuerberater, gegen die Bescheide des Finanzamtes, vertreten durch Finanzamtsvertreter, betreffend Umsatz- und Einkommensteuer für die Jahre 2007 und 2008 entschieden:

Der Berufung wird im eingeschränkten Umfang Folge gegeben.

Die angefochtenen Bescheide werden abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Abgaben sind dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe und den als Beilage angeschlossenen Berechnungsblättern zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber (Bw) erklärte für die Jahre 2007 (Anmerkung: für dieses Jahr müsste das Ergebnis richtigerweise 752,43 € lauten) und 2008 folgende Einkünfte aus Vermietung eines Wohnhauses in LL, X-Straße:

	2007	2008
Einnahmen	14.748,03	14.860,26
Ersatzleistung		1.200,00
Ausgaben		
Betriebskosten	-1.312,20	-2.561,24
Pacht	-9.000,00	-9.000,00
Geldkosten	-1.867,00	-1.666,00
AfA	-1.816,40	-1.816,40
Einkünfte	802,43	1.016,62

Im Zuge einer Außenprüfung wurde dazu Folgendes festgestellt:

Der Bw habe das Grundstück X-Straße/Y-Straße, auf dem sich zwei Gebäude befinden, im Jahr 2001 an seine Tochter verkauft. Das Gebäude in der Y-Straße diene Wohnzwecken des Bw und seiner Frau bzw. im Obergeschoss dem Ehegatten der Tochter als Arztpraxis. Die hinsichtlich des Gebäudes in der X-Straße bestehenden Mietverhältnisse habe die Tochter beim Kauf übernommen. Ab dem Jahr 2006 habe der Bw das Mietobjekt X-Straße von seiner Tochter gegen ein Entgelt von 9.000,00 € gepachtet und vermiete es unter seinem Namen. Bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung seien die gesamten Kosten für beide Häuser abgezogen worden. Die Kosten seien im Verhältnis der Flächen der beiden Häuser aufzuteilen, die Betriebs- und Verwaltungskosten seien daher nur im Ausmaß von 37,67 % abzugsfähig, 62,33 % seien privat veranlasst:

	2007	2008
Aufwand lt. Erklärung:	1.312,20	2.561,24
Privatanteil:	817,89	1.596,42
Vorsteuerkorrektur:	81,79	159,64

Weiters seien die vom Bw geltend gemachten Geldkosten der Tochter zuzurechnen und daher beim Bw nicht abzugsfähig. Da der Bw nicht Eigentümer der vermieteten Liegenschaft sei, stehe ihm auch die AfA nicht zu.

Der Bw hatte zu diesen Positionen im Prüfungsverfahren (Bl. 98 Arbeitsbogen) vorgebracht, dass er in seinen Steuererklärungen neben den durchlaufenden, von den Mietern bezahlten Betriebskosten, als Äquivalent für die sonstigen mit dem Mietobjekt zusammenhängenden Kosten die Geldkosten und die AfA angesetzt habe; dadurch habe sich, rechnerisch wohl richtig, aber in der Benennung störend, der gesamte Betriebskostenanteil ergeben.

Mit dem nach einer abweisenden Berufungsvorentscheidung eingebrachten Vorlageantrag legte der Bw eine neue Einkünfteermittlung vor, die sich aus folgenden Positionen zusammensetzt:

	2007	USt/ Vorsteuer
Einnahmen	14.748,03	1.474,80
Werbungskosten		
Öl, Schneeräumung, Rauchfangkehrer, Telefon etc.	-4.916,12	
davon	40,00%	-1.966,45
Strom	-1.000,46	
	33,00%	-330,15
Schlüssel, Sanitär		-497,71
Grundbesitzabgaben	-1.815,29	
	40,00%	-726,12
Grundsteuer, Versicherung	-2.344,37	
	40,00%	-937,75
Pacht	-9.000,00	-900,00
Überschuss	1.289,86	-56,67
	2008	Ust/ Vorsteuer
Einnahmen	14.860,28	1.486,03
Werbungskosten		
Öl, Schneeräumung, Rauchfangkehrer, Telefon etc.	-5.351,54	
davon	40,00%	-2.140,62
Strom	-1.146,47	
	33,00%	-378,34
Reparatur, Sanitär		-197,54
Grundbesitzabgaben	-2.229,38	
	40,00%	-891,75
Grundsteuer, Versicherung	-2.065,64	
	40,00%	-826,26
Pacht	-9.000,00	-900,00
Überschuss	1.425,78	-46,45

Erläuternd brachte der Bw vor, dass bei der Ermittlung der Einkünfte jene Werbungskosten anzusetzen seien, die er in diesen beiden Jahren bezahlt habe, die er aber weder in den Erklärungen noch im Prüfungsverfahren geltend gemacht habe. Er bedaure die ursprüngliche äquivalente Verrechnung, die er hiermit sachlich richtig stelle.

Auf Vorhalt des unabhängigen Finanzsenats legte der Bw zwei Ordner mit den Mietverträgen sowie den Originalen der Eingangsrechnungen vor. Zu den Kosten für Strom und Öl führte der Bw aus, dass zwischen den Gebäuden in der Y-Straße und in der X-Straße ein Versorgungsstrang bestehe, es handle sich daher um anteilige Kosten für Öl und Ölheizung, den Elektrobetrieb für die Ölheizung, Gang-, Stiegenhaus-, Keller- und Außenbeleuchtung, E-Therme und Lüftung des vermieteten Gebäudes. Zu der Frage, warum in der mit der

Berufung bzw. dem Vorlageantrag vorgelegten Einkünfteermittlung die in der Erklärung noch ausgewiesene Einnahme von 1.200,00 € nicht enthalten sei, gab der Bw bekannt, dass es sich dabei um die Kompensation für einen - nicht steuerbaren - Vermögensschaden handle.

Zum Ersuchen, die Höhe der geltend gemachten Telefonkosten zu erläutern bzw. glaubhaft zu machen, führte der Bw aus, dass es sich um EDV/Telefon- und Grundgebühren handle, die trotz Intervention der Höhe nach nicht beeinflussbar gewesen seien. Erkundigungen bei befreundeten Firmen hätten ergeben, dass der Aufwand für diese Kostenart fremdüblich sei. Die Benutzung von Telefon und EDV sei bei Vermietung, Akquisition, Rechnungswesen, Schriftverkehr (z.B. Annoncen, Verträge) unumgänglich.

Vom Finanzamt mit der Berufungsvorentscheidung nicht als Werbungskosten anerkannte Honorare für Reinigungsarbeiten der Gattin des Bw in Höhe von jeweils 700,00 € pro Jahr sind von dem mit dem Vorlageantrag begehrten Werbungskostenabzug nicht mehr umfasst. Zudem erklärte sich der Bw mit dem Vorhalt des unabhängigen Finanzsenats, dass das für die Gattin geltend gemachte Honorar nicht anerkannt werden könne, einverstanden, ebenso damit, dass der Abzug der Betriebskosten grundsätzlich nur in dem von der Außenprüfung festgestellten Ausmaß von 37,67 % möglich sei und die Telefonkosten nur pauschal mit 50,00 € pro Jahr anerkannt werden könnten, weshalb insoweit eine Einschränkung des Berufsbegehrens vorliegt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Die Tochter des Bw ist Eigentümerin von zwei auf einem Eckgrundstück befindlichen, einander gegenüberliegenden und durch einen Garten verbundenen Gebäuden. Das kleinere der beiden Gebäude mit der Anschrift X-Straße wird vermietet, wobei von 2006 bis 2009 der Bw als Vermieter aufgetreten ist.

Die Fremdüblichkeit des zwischen dem Bw und seiner Tochter zu diesem Zweck abgeschlossenen Pachtvertrages wurde nicht in Zweifel gezogen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Vermietungseinkünfte dem Bw zuzurechnen sind bzw. in fremdüblicher Weise die Einnahmen aus der Vermietung dem Bw zugeflossen sind und die Ausgaben von ihm bezahlt wurden.

Die Ausgaben für Öl, Rauchfangkehrer, Grundbesitzabgaben, Grundsteuer usw. wurden für beide Häuser gemeinsam bezahlt, weshalb diese Ausgaben auf das eigengenutzte und das vermietete Haus aufzuteilen sind.

Werbungskosten müssen wie Betriebsausgaben nachgewiesen oder zumindest glaubhaft gemacht werden (Doralt, EStG¹³, § 16 Tz 47).

Gemäß [§ 280 BAO](#) ist auf neue Tatsachen, Beweise und Anträge, die der Abgabenbehörde im Laufe des Berufungsverfahrens zur Kenntnis gelangen, Bedacht zu nehmen, auch wenn dadurch das Berufsbegehren geändert oder ergänzt wird. Im Abgabenverfahren besteht daher kein Neuerungsverbot (Ritz, BAO Kommentar⁴, § 281 Tz 1).

Der Bw bringt vor, er habe ursprünglich in seinen Steuererklärungen als „Äquivalent“ für tatsächlich mit dem Mietobjekt zusammenhängende Ausgaben „Geldkosten“ und „AfA“ als zusätzliche Werbungskosten geltend gemacht, hiermit stelle er die Verrechnung richtig. Der Umstand, dass der Bw somit - unrichtigerweise - zunächst einen in Höhe der Geldkosten und der AfA angenommenen ungefähren Betrag als Werbungskosten geltend gemacht hat, steht im Hinblick darauf, dass ein Neuerungsverbot nicht besteht, der nunmehrigen Glaubhaftmachung der tatsächlichen Ausgaben nicht entgegen.

Dass die in der oben dargestellten Einkünfteermittlung enthaltenen Ausgaben für die beiden Häuser tatsächlich angefallen sind, ist durch die - im Übrigen bereits im Prüfungsverfahren (Bl. 29, 30 Arbeitsbogen) vorgelegten - Eingangsrechnungen belegt. Allein die Ausgaben für Heizöl (2007: 3.418,90 €; 2008: 3.937,04 €) übersteigen demnach jene Beträge (2007: 1.312,20 €; 2008: 2.561,24 €), von welchen die Außenprüfung mit 37,67 % den durch die Vermietung veranlassten Anteil berechnet hat. Bereits daraus geht hervor, dass in den von der Außenprüfung herangezogenen Beträgen von 1.312,20 € und 2.561,24 € nicht sämtliche mit den beiden Häusern verbundene Ausgaben enthalten sein können. Die Außenprüfung hat daher der Ermittlung der anteilig auf das vermietete Gebäude entfallenden Ausgaben nicht sämtliche Ausgaben zu Grunde gelegt.

Die vorgelegten Rechnungen reichen für eine Glaubhaftmachung der tatsächlichen Höhe der geleisteten Gesamtausgaben für die beiden Häuser aus, weshalb bei Ermittlung des durch die Vermietung veranlassten Anteils von diesen Ausgaben ausgegangen werden kann. Die Ausgaben betreffen im Wesentlichen Öl, Rauchfangkehrer, Schneeräumung, Strom, Telefon, Grundbesitzabgaben, Gebäudeversicherung und Grundsteuer, daneben noch kleinere Ausgaben für Sanitärgegenstände, Fensterreparatur und Schlüssel. Dass derartige Ausgaben auch dem Grunde nach Werbungskosten bei den Einkünften aus der Vermietung eines Gebäudes sein können, ist nicht anzuzweifeln.

Unstrittig ist, dass diese Ausgaben höchstens im Ausmaß von 37,67 % als Werbungskosten abgezogen werden können. Bezüglich der Gebühren für den Telefon- und Internetanschluss des Bw bietet das Verhältnis der Nutzflächen jedoch keinen geeigneten Aufteilungsschlüssel. Dass im Zusammenhang mit einer Vermietungstätigkeit Telefon und Internet bzw. email genutzt werden, ist jedenfalls glaubhaft. Da der Bw ein konkretes Nutzungsausmaß nicht dargetan hat, kommt nur eine griffweise Schätzung der der dafür angefallenen Kosten in Betracht. Im Hinblick darauf, dass hinsichtlich der drei im Mietobjekt befindlichen Wohnungen im Berufszeitraum nur ein neuer Mietvertrag (für die Top A) abgeschlossen wurde und auch die Art der sonst angefallenen Werbungskosten nicht erkennen lässt, dass im Zusammenhang mit dem Mietobjekt umfangreiche Telefonate oder email-Verkehr erforderlich gewesen wären, erscheint eine Schätzung der durch die Vermietungstätigkeit veranlassten Telefon- und Internetkosten mit 50,00 € pro Jahr, mit der sich der Bw auch einverstanden erklärt hat, als angemessen.

Der Bw hat im Jahr 2008 einen als Ersatzleistung bezeichneten Betrag von 1.200,00 € als Einnahme bei seinen Vermietungseinkünften erklärt. Im Berufungsverfahren hat er vorgebracht, dass diese Einnahme nicht steuerbar sei, da es sich um eine Kompensation für einen erlittenen Vermögensschaden handle. Mit diesem Vorbringen ist der Bw im Recht. Ersatzleistungen für Vermögensschäden (Substanzverluste) sind nämlich nicht steuerbar, weil auch die Wertminderung am Mietobjekt selbst im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nicht steuerwirksam ist (Doralt, EStG⁹, § 28 Tz 11).

Der Berufung war daher spruchgemäß in dem durch das Schreiben vom 22. Jänner 2013 eingeschränkten Umfang Folge zu geben.

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie die abzugsfähigen Vorsteuern sind wie folgt zu ermitteln:

	2007	Einkünfte	USt/ Vorsteuer
Einnahmen		14.748,03	1.474,80
Werbungskosten			
Öl, Schneeräumung, Rauchfangkehrer etc.	-4.270,68		
davon	37,67%	-1.608,77	-321,75
Telefon		-50,00	-10,00
Strom	-1.000,46		
	33,00%	-330,15	-66,03
Schlüssel, Sanitär		-497,71	-99,54
Grundbesitzabgaben	-1.815,29		
	37,67%	-683,82	-68,38
Grundsteuer, Versicherung	-2.344,37		
	37,67%	-883,12	
Pacht		-9.000,00	-900,00
		1.694,46	9,10

	2008	Einkünfte	Ust/ Vorsteuer
Einnahmen		14.860,28	1.486,03
Werbungskosten			
Öl, Schneeräumung, Rauchfangkehrer etc.	-4.824,57		
davon	37,67%	-1.817,42	-363,48
Telefon		-50,00	-10,00
Strom	-1.146,47		
	33,00%	-378,34	-75,67
Reparatur, Sanitär		-197,54	-39,51
Grundbesitzabgaben	-2.229,38		
	37,67%	-839,81	-83,98
Grundsteuer, Versicherung	-2.065,64		
	37,67%	-778,13	
Pacht		-9.000,00	-900,00
		1.799,06	13,39

Beilage: 4 Berechnungsblätter

Wien, am 13. März 2013