



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Wien
Senat 17

GZ. RV/4182-W/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch MMag. Robert Wirtitsch, gegen den Bescheid des Finanzamtes Gänserndorf Mistelbach betreffend Einkommensteuer für das Jahr 2001 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der Bescheid betreffend Einkommensteuer für das Jahr 2001 bleibt unverändert.

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

Der Berufungswerber (Bw.) bezieht Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit und hat in seiner Erklärung zur Durchführung der Arbeitnehmerveranlagung für das Jahr 2001 folgende Beträge als Sonderausgaben anzuerkennen beantragt:

- | | |
|----------------------------------|------------|
| 1.) Raika Mistelbach 3-0030.202 | S 33.704,- |
| 2.) RAIKA Bausparen BT-9740.9262 | S 31.860,- |

Seiner Erklärung legte der Bw. eine Kopie einer Zahlungsbestätigung betreffend den Betrag von S 33.704,- sowie eine Kopie des Kontoauszuges betreffend seinen Bausparvertrag auf welchem die Zahlung von S 31.860,- im Jahr 2001 ersichtlich ist. Außerdem legte der Bw. eine Kopie eines Kaufvertrages über eine Eigentumswohnung in Wien 20 abgeschlossen zwischen dem Bw. und der Firma X am 26. Februar 2001 vor, aus welchem hervorgeht, dass der Bw. eine fertige am 31. März 2001 zu übergebende Eigentumswohnung von der Firma X erworben hat, wobei der Kaufpreis binnen einer Woche nach Vertragsabschluß beim vertragserrichtenden Notar zu hinterlegen sei.

Weiters wurde seitens des Bw. eine Bestätigung einer Immobilien AG vom April 2002 vorgelegt aus der hervorgeht, dass der Bw. im Jahr 2001 eine Eigentumswohnung in Wien 20 von der Firma X erworben habe, welche ein Unternehmen der bestätigenden Immobilien AG sei. Betreffend der Schaffung von Wohnraum wird in diesem Schreiben dargelegt, dass eine beinahe vollständige Entkernung des Gebäudes erforderlich gewesen sei und für die entsprechende Projektent- und Abwicklung die Verfasserin des Schreibens, die Immobilien AG, zuständig gewesen sei.

Seitens des Finanzamtes Mistelbach wurde ergänzend erhoben, dass der Grundeigentümer und der Bauherr des Projektes mit welchem die vom Bw. gekaufte Eigentumswohnung in Wien 20 errichtet worden ist, die Firma X, also die Verkäuferin der Eigentumswohnung gewesen ist, da diese auch auf dem der Baubehörde vorgelegten Einreichplan als Bauherr angeführt ist.

Das Finanzamt Mistelbach hat am 5. September 2002 den Einkommensteuerbescheid für das Jahr 2001 erlassen und als Sonderausgaben gemäß § 18 EStG 1988 nur die für den Bausparvertrag (siehe oben Punkt 2.) geltend gemachten Aufwendungen anerkannt. Hinsichtlich der nichtanerkannten Aufwendungen (siehe oben Punkt 1.) wurde in der Begründung ausgeführt, dass der Tatbestand des § 18 Abs. 1 Z 3 EStG 1988 in diesem Fall nicht erfüllt sei, wenn im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses eine bereits fertiggestellte Wohnung käuflich erworben werde. In diesem Fall sei der Erwerber nicht Wohnungswerber,

sondern lediglich Wohnungskäufer und die von ihm zu erbringende Leistung diene nicht der Schaffung von Wohnraum, sondern werde zum Zweck der Eigentumsübertragung erbracht.

Der Bw. erhob Berufung gegen die Nichtberücksichtigung der Sonderausgaben für die Schaffung von Wohnraum gem. § 18 Abs.1 Z 3. Der Bw. führte aus, dass nach seiner Meinung die Behörde die Verweigerung der Begünstigung damit begründet habe, dass zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die Wohnung bereits fertig gestellt gewesen sei, es also auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ankomme. Er halte dieser Argumentation entgegen, dass es seiner Ansicht nach nicht auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ankomme, ob neuer Wohnraum unter die Begünstigung der genannten Bestimmung falle oder nicht. Es müsse unabhängig vom Vertragszeitpunkt die Begünstigung in Anspruch genommen werden können. Der Bw. zitiert dann aus dem Erkenntnis des VwGH 88/13/0025 vom 25. Jänner 1989, welches im Einkommensteuergesetzkommentar von Doralt unter TZ 122 angeführt ist die Worte: "dass es gleichgültig ist, in welchem Baustadium sich der zu schaffende Wohnraum im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.....befindet (Planung, Rohbau oder auch schon Fertigstellung)".

Über die Berufung wurde erwogen:

Strittig ist im vorliegenden Fall ob die vom Bw. im Jahr 2001 getätigte Zahlung von S 33.704,- als Sonderausgabe zur Wohnraumschaffung im Sinne des § 18 Abs 1 Z 3 EStG 1988 anerkannt werden kann.

In Ziffer 3 des § 18 Abs 1 des Einkommensteuergesetzes sind die anzuerkennenden Ausgaben zur Wohnraumschaffung oder zur Wohnraumsanierung wie folgt angeführt:

Lit a) Mindestens achtjährig gebundene Beträge, die vom Wohnungswerber zur Schaffung von Wohnraum an Bauträger geleistet werden, wobei Bauträger gemeinnützige Bau-Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen, Unternehmen, deren Betriebsgegenstand nach Satzung und tatsächlicher Geschäftsführung die Schaffung von Wohnungseigentum ist und Gebietskörperschaften sind.

Lit b) Beträge, die zur Errichtung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen verausgabt werden, wobei auch Aufwendungen für den Erwerb von Grundstücken zur Schaffung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen unter diese Bestimmung fallen.

Lit c) Ausgaben zur Sanierung von Wohnraum.

Lit d) Rückzahlungen von Darlehen, die für die Schaffung von begünstigtem Wohnraum oder für die Sanierung von Wohnraum im Sinne der lit a bis c aufgenommen wurden.

Der Unabhängige Finanzsenat geht von folgendem Sachverhalt aus:

Der Bw. hat mit Kaufvertrag vom 26. Februar 2001 von der Firma X, welche eine Immobilien Handel KEG ist, eine Eigentumswohnung gekauft, welche per 31. März 2001 übergeben wurde. Im Jahr 2001 hat der Bw. den Betrag von 33.704,- im Zusammenhang mit dem Kauf der Eigentumswohnung bezahlt und begehrt dessen Anerkennung als Sonderausgabe. Laut Einreichplan für den Umbau des Hauses in Wien 20, in welchem sich die vom Bw. gekaufte Wohnung befindet, scheint der Baubehörde gegenüber die Firma X als Eigentümer und Bauherr des Hauses auf. Aus den Ausführungen in der Berufung ergibt sich eindeutig, dass seitens des Bw. der Antrag gestellt wird die Aufwendungen in Höhe von S 33.704,- als Sonderausgabe für die Schaffung von neuem Wohnraum im Sinne des § 18 Abs. 1 Z 3 lit b EStG 1988 anzuerkennen. Dies war festzustellen, da seitens des Bw. für den Fall, dass er eine Anerkennung als Sonderausgabe gemäß § 18 Abs 1 Z 3 lit a bzw. lit d angestrebt hätte, entsprechende Unterlagen über mindestens achtjährig gebundene Beiträge an einen Bauträger vorzulegen gewesen wären. Abgesehen davon fällt die verkaufende Firma X als Immobilienhandel KEG nicht unter den gesetzlich definierten Bauträgerbegriff des § 18 Abs 1 Z 3 lit a EStG 1988.

In Anwendung der gesetzlichen Bestimmung des § 18 Abs. 1 Z 3 lit b EStG und der hiezu ergangenen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes auf den vorliegenden Sachverhalt ist auszuführen, dass die Begünstigungsbestimmung für die Schaffung von Wohnraum nur anzuwenden ist, wenn der Steuerpflichtige selbst den Wohnraum herstellt oder herstellen lässt. Diese Voraussetzung ist gegeben, wenn der Steuerpflichtige als Errichter bzw. Bauherr anzusehen ist. Als Errichter ist nur anzusehen, wem gegenüber die Leistungen der die Herstellung tatsächlich ausführenden Unternehmen aufgeschlüsselt werden und wer das Risiko der Preissteigerung bei behördlichen Auflagen und Sonderwünschen hat.

Keine Sonderausgaben liegen nach der Judikatur allerdings vor, wenn ein fertiges Eigenheim bzw. eine Eigentumswohnung von einem nicht nach § 18 Abs 1 Z 3 lit a begünstigten Bauträger zu einem fixen Preis erworben wird (VwGH 86/13/0015 v. 28.5.1986; 95/14/0128 v.22.10.1996).

Es kommt also wie vom Bw. zutreffend festgestellt tatsächlich nicht auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vor oder nach endgültiger Fertigstellung der Wohnung an, sondern allein darauf, dass der Steuerpflichtige Errichter bzw. Bauherr von neuem Wohnraum ist. Im vorliegenden Fall ist der Bw., wie sich aus dem der Baubehörde vorgelegten Einreichplan

ergibt, nicht Errichter bzw. Bauherr der von ihm gekauften Wohnung ist, weshalb die Voraussetzungen für den Sonderausgabenabzug in Hinblick auf den bezahlten Betrag von S 33.704,- nicht gegeben sind. Das vom Bw. zitierte Erkenntnis, wonach es gleichgültig sei, in welchem Stadium sich der zu schaffende Wohnraum im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses befinde, war im vorliegenden Fall nicht anzuwenden, da dieses Erkenntnis zur Bestimmung des § 18 Abs. 1 Z 3 lit a ergangen ist.

Aus den oben angeführten Gründen war die Berufung des Bw. daher abzuweisen.

Wien, 7. September 2004