



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

---

Außenstelle Wien  
Senat 11

GZ. RV/2141-W/05

## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., Angestellte, geb. XX, W., L-Straße, vom 30. September 2005 gegen den Bescheid des Finanzamtes für den 12., 13. und 14. Bezirk und Purkersdorf, vertreten durch ADir. Martin Paulovics, vom 29. August 2005 betreffend Einkommensteuer (Arbeitnehmerveranlagung) 1999 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

## Entscheidungsgründe

In der Erklärung zur Durchführung der Arbeitnehmerveranlagung für das Jahr 1999 machte die Bw. im Zusammenhang mit Wohnraumschaffung stehende Kreditrückzahlungsbeträge (laut Auszug des Bankinstitutes beliefen sich die Rückzahlung hierbei auf ATS 78.816.-) als Sonderausgaben geltend.

Mit dem Hinweis, dass vorgenannte Beträge im Zusammenhang mit dem Erwerb einer bestehenden Eigentumswohnung gestanden seien und dem zufolge der Erwerb selbst nicht den Tatbestand der Wohnraumschaffung oder der Wohraumsanierung erfülle, wurde der seitens der Abgabenbehörde erster Instanz der Sonderausgabenabzug verweigert.

Gegen den mit 29. August 2005 datierten Einkommensteuerbescheid für das Jahr 1999 wurde mit Schriftsatz vom 30. September 2005 Berufung erhoben und hierbei begründend ausgeführt, die Bw. habe keine bestehende Eigentumswohnung gekauft habe.

Vielmehr sei das in der L-Straße gelegene Mietshaus bestandsfrei veräußert und, sodann umgebaut worden und sei in weiterer Folge erstmals Wohnungseigentum begründet worden.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 6. Oktober 2005 wurde die Berufung mit der Begründung, dass im Falle der Veräußerung einer bestehenden Mietwohnung als Eigentumswohnung der Bw. keine Errichtereigenschaft zukomme, abgewiesen.

Am 11. November 2005 langte beim Finanzamt ein Schriftsatz ein, worin die Bw. die Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz beantragte.

Ergänzend wurde seitens der Bw. ausgeführt, dass im vorliegenden Fall ein baufälliges Miethaus bestandsfrei veräußert worden sei, via Zusammenlegung und Sanierung von Wohnungen komplett umgebaut worden sei und sodann als Eigentum begründend verkauft worden sei.

Vorgenannten Sanierungsaufwendungen (wie beispielsweise Wohnungszusammenlegungen, Versetzen von Zwischenwänden, Versetzen von Türen und Fenstern, Einbau von Zentralheizungsanlagen) erfüllen nach der Verwaltungspraxis den Typus des Herstellungsaufwandes.

Abschließend sei darauf hinzuweisen, dass die erstmalige Begründung von Wohnungseigentum nach durchgeföhrter Komplettsanierung aus der Grundbucheintragung ersichtlich sei.

Im Zuge ergänzender Ermittlungen der Abgabenbehörde zweiter Instanz legte die Bw. am 17. Jänner 2006 eine Kopie des Kaufvertrages vom 5. November 1997 betreffend den Ankauf von untrennbar mit Wohnungseigentum an der Wohnung Topnummer 4 verbundenen 30/1092stel Liegenschaftsanteile an der Grundstücksadresse L.-Straße zu einem einvernehmlich festgelegten Kaufpreis von ATS 800.000.- vor.

Hierbei ist unter Punkt VI obigen Vertrages eine Verpflichtung des Veräußerers statuiert, wonach dieser für den in dem bereits der Bw. drei übergebenen Urkunden (Lieferumfangs- und Leistungsbeschreibung; Allgemeines; Technische Grundlagen) determinierten Zustand des Kaufgegenstandes hafte.

In materieller Hinsicht betraf die "**Lieferumfangs – und Leistungsbeschreibung**" die Kostentragung für Planung, Baueinreichung und Bauüberwachung, sowie die Beschaffenheit des Daches (neues Dachgestühl und Holzlattung, Dacheindeckung mit BRAMAC), des Aufzuges, der Fassade (Aufbringen eines Vollwärmeschutzes und Restaurierung der Neo- Barock Fassade), der Böden, der Fenster und Balkontüren (gänzlicher Austausch der Außenfenster), der Türen, der Anschlüsse (für Geräte und elektrische Anlagen) pro Wohnung und der sanitären Anlagen.

Während die Urkunde "**Technische Grundlagen**" die Verwendung zugelassener Baumaterialien und die ordnungsgemäße Dimensionierung aller tragender Bauteile, des Dachgestüls und der Heizungsanlage garantiert, beinhaltet die Urkunde "**Allgemeines**" die Verpflichtung zur Errichtung des Wohnhauses unter Einhaltung der einschlägigen Ö-Normen, wobei laut Punkt 2.6. alle **nicht** namentlich im Leistungsauftrag angeführten Leistungen **nur über gesonderten, schriftlichen Auftrag des Wohnungskäufers** durchgeführt werden.

In Ergänzung obiger Unterlagen brachte die Bw. vor, dass sie im Zuge des Ankaufes der Wohnung dem Verkäufer gegenüber die notwendigen Umbauwünsche mitgeteilt habe.

***Über die Berufung wurde erwogen:***

Nach der Bestimmung des § 18 Z 3 lit. b erster Satz EStG 1988 sind Beträge, die zu Errichtung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen verausgabt werden, bei der Ermittlung des Einkommens als Sonderausgaben abzuziehen, soweit sie nicht Betriebsausgaben oder Werbungskosten sind.

Für den Fall, dass die Aufbringung nämlicher Aufwendungen im Wege einer Fremdfinanzierung erfolgt, sieht die der lit.d leg.cit. vor, dass Rückzahlungen von Darlehen, die für die Schaffung von begünstigtem Wohnraum oder die Sanierung von Wohnraum im Sinne der lit.a bis lit.c aufgenommen wurden, sowie Zinsen für derartige Darlehen als Sonderausgaben abzugsfähig.

Ausgehend vom Gesetzeswortlaut "Errichtung" von Eigenheimen und Eigentumswohnungen muss nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes um von einer Errichtung im Sinne des Einkommensteuergesetzes sprechen zu können neuer Wohnraum geschaffen werden (VwGH v. 20.4 1982, 82/14/0037).

---

Wird hingegen eine bereits fertig gestellte Eigentumswohnung erworben, so stellt dies keine Errichtung dar, mit der Rechtsfolge, dass eine Begünstigung im Sinne des § 18 Z 3 lit. b. EStG nicht zum Tragen kommt (VwGH v. 25.9.1984, 83/14/0226; VwGH 28.5.1986, 86/13/0015).

Ausgehend von dem unter Punkt II des Kaufvertrages beschriebenen Kaufgegenstand (Liegenschaftsanteil verbunden mit Wohnungseigentum an Top 4) sowie der unter Punkt VI determinierten Haftung des Verkäufers für den Ausstattungszustand des Kaufobjektes laut den an die Bw. übergebenen Urkunden war nach Ansicht der Abgabenbehörde zweiter Instanz zu folgern, dass die Bw. nicht als Errichter der Eigentumswohnung, sondern nur als Erwerber derselben zu qualifizieren war.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes liegen Aufwendungen zur Errichtung von Eigentumswohnungen, respektive Errichtereigenschaft immer nur dann vor, wenn der Steuerpflichtige das Gebäude selbst herstellt bzw. dieses selbst herstellen lässt (VwGH v. 22.10.1996, 95/14/0128).

Die für die Errichtereigenschaft maßgebende Aufschlüsselung der namentlich angeführten Herstellungsleistungen ist angesichts des Inhaltes (der aus Haftungsgründen an die Bw. übergebenen) Urkunden ausschließlich dem Verkäufer gegenüber erfolgt.

Aus obgenannten Gründen handelte es sich beim Ankauf der Wohnung um einen nicht sonderausgabenbegünstigten Erwerb und wurden seitens des Finanzamtes die aus den Darlehensrückzahlungen herrührenden Aufwendungen bei der Ermittlung des Einkommens völlig rechtens außer Acht gelassen.

Die Berufung war daher als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 19. Jänner 2006