



GZ. RV/2096-L/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw. gegen den Bescheid des Finanzamtes Urfahr betreffend Einkommensteuer für das Jahr 2001 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid 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

Die Berufungswerberin bezieht seit dem Jahr 1993 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und zwar aus der Vermietung von zwei Zimmern vor allem in den Frühjahr-

Sommer- und Herbstmonaten. Es handelt sich hierbei um zwei Zimmer im Gesamtausmaß von ungefähr 41 m² der Liegenschaft in der F-Straße 9.

In der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung für das Jahr 2001 wurde ein Verlust in Höhe von 791,-- ATS erklärt. Weiters wurde angemerkt, dass die Liegenschaft in der F-Straße an die Tochter übergeben wurde. Daraus resultiere auch der erstmalig angesetzte Mietaufwand iHv 12.000,-- ATS. Da die Mutter weiterhin zwei Zimmer vermiete, diese aber nunmehr nicht mehr ihr gehören würden, müsse sie diese von der Tochter anmieten.

Mittels Vorhalt seitens des zuständigen Finanzamtes wurde ersucht den Übergabevertrag nachzureichen. Weiters wurde die Frage gestellt, ob die Vermietung auch weiterhin aufrecht bleibe und ob es Rechnungen (Belege) hinsichtlich des Ausgabepostens Miete geben würde.

Im Antwortschreiben vom 8.8.2002 wurde der gewünschte Vertrag übermittelt und angegeben, dass weiterhin zwei Gästezimmer vermietet werden würden. Da die Bw. aber nunmehr nicht mehr Eigentümerin des Gebäudes sei, müsse sie die beiden Zimmer von der Tochter anmieten.

Eine Bestätigung vom 2.1.2002 über den Erhalt der Miete iHv 12.000,-- ATS für das Jahr 2001 wurde ebenfalls beigelegt. Die Mietzahlungen seien mittels monatlichen Barzahlungen beglichen worden.

Aus dem Übergabevertrag vom 20.11.2000 war ersichtlich, dass der Bw. eine lebenslange, unentgeltlich und grundbücherlich sicherzustellende Dienstbarkeit des alleinigen und ausschließlichen Gebrauchs der Wohnung im Haus F-Straße eingeräumt werde. Die Wohnung bestehe aus allen Räumen des Erdgeschosses. Als weitere Gegenleistung wurde ein Übergabepreis von 200.000,-- ATS vereinbart.

Mittels Einkommensteuerbescheid 2001 vom 3.9.2002 wurden die Mietzahlungen an die Tochter nicht als Ausgaben anerkannt. Begründet wurde dies damit, dass die Wohnung von der Tochter unentgeltlich überlassen worden sei. Außerdem hätte die Tochter die Mietzahlungen in ihrer Einkommensteuererklärung zu erfassen gehabt, was nicht geschehen sei.

Mit Eingabe vom 15.9.2002 wurde das Rechtsmittel der Berufung gegen diesen Bescheid eingebracht. Als Begründung wurde angeführt, dass sich die von der Bw. vermieteten Räume außerhalb der Wohnung der Bw. befinden würden (ein Raum im ersten Stock, ein zweiter im

ausgebauten Dachgeschoss). Da die Bw. bezüglich der vermieteten Räume weder Eigentümerin sei, noch ein Wohnrecht besitze, müsse sie diese von der Tochter anmieten.

Mittels Berufungsvorentscheidung vom 24.9.2002 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde ausgeführt, dass das Steuerrecht bei Verträgen zwischen Familienangehörigen ein nach außen zum Ausdruck kommen erfordern würde. Im gegenständlichen Fall sei das Mietobjekt mit einem Einheitswert von 483.000, -- ATS gegen Einräumung des Wohnrechtes sowie einer Einmalzahlung von 200.000, -- ATS an die Tochter übergeben worden. Es liege kein dem tatsächlichen Wert des Objektes angemessener Kaufpreis, sondern eine im wesentlichen gemischte Schenkung vor. Dass für ein derart übergebenes Mietobjekt anschließend sogar noch eine Miete an den Übernehmer bezahlt werden müsse, halte keinem Fremdvergleich stand. Auch sei die tatsächliche Zahlung der Miete infolge Barzahlung nicht fremdüblich und auch nicht nachvollziehbar. Weiters würde der angegebene Betrag von 1.000, -- ATS pro Monat keine angemessene Miete darstellen und somit ebenfalls keinem Fremdvergleich entsprechen.

Mit Eingabe vom 22.10.2002 wurde ein Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz gestellt.

Wiederholend wurde angeführt, dass die Bw. hinsichtlich der vermieteten Räume weder ein Wohn- noch ein Fruchtgenussrecht besitzen würde. Um die Zimmervermietung weiter betreiben zu können, sei mit der Tochter vereinbart worden, dass die Bw. gegen Bezahlung einer monatlichen Miete weiterhin zur Nutzung dieser beiden Zimmer berechtigt sei. Die Barzahlung der Miete erscheine durchaus fremdüblich. Durch die vorgelegte Zahlungsbestätigung sei die Bezahlung der Miete nachgewiesen. Falls es erforderlich sei, die monatliche Miete mittels Banküberweisung zu begleichen, möge dies umgehend mitgeteilt werden. Auch die monatliche Miete für zwei Gästezimmer, welche sich dem Alter entsprechend in einem ordentlichen Zustand befinden, sei angemessen.

In einem Telefonat vom 16.1.2004 seitens des nunmehr zuständigen Referenten des unabhängigen Finanzsenates wurde die Tochter nochmals über den vorliegenden Sachverhalt befragt. Die Tochter gab diesbezüglich an, dass die Mutter weiterhin die Vermietung tätige. Es gebe aber keine schriftlichen Mietvertrag und außer der bereits vorliegenden Zahlungsbestätigung würde es keine Unterlagen geben. Der Referent wies darauf hin, dass diese Vorgangsweisen einem Fremdvergleich nicht standhalten würden. Die Berufung werde aber trotzdem aufrecht erhalten.

Über die Berufung wurde erwogen:

Aufgrund des oftmals fehlenden Interessensgegensatzes bei Rechtsbeziehungen zwischen nahen Angehörigen, müssen diesbezüglich eindeutige Vereinbarungen vorliegen, die eine klare Abgrenzung zwischen Einkommenserzielung und Einkommensverwendung zulassen.

Vereinbarungen zwischen nahen Angehörigen finden im Steuerrecht nur Anerkennung, wenn sie

- nach außen ausreichend zum Ausdruck kommen (Publizität),
- einen eindeutigen, klaren und jeden Zweifel ausschließenden Inhalt haben und
- auch zwischen Familienfremden unter den selben Bedingungen abgeschlossen worden wären.

Im gegenständlichen Berufungsfall wurde das zur Verfügung stellen der zwei Zimmer in keinem Schriftstück (Mietvertrag o.ä.) festgehalten. Es gibt keine nach außen zum Ausdruck kommenden Vereinbarungen über die Instandhaltungsmodalitäten, Dauer der Zusage.

Liegt kein schriftlicher Bestandvertrag vor, so müssen die wesentlichen Vertragsbestandteile (z.B. Bestandgegenstand, zeitlicher Geltungsbereich, Mietzinshöhe, Wertsicherungsklauseln, Instandhaltungspflichten, ...) mit genügender Deutlichkeit fixiert sein (vgl. VwGH 8.9.1992, 87/14/0186).

Ein wesentlicher Kritikpunkt stellt auch die Zahlungsmodalität dar. Zwar ist die Barzahlung mE nicht zu beanstanden. Doch erscheint eine Zahlungsbestätigung im Jänner für Zahlungen welche im Jahr zuvor geleistet wurden, keineswegs fremdüblich. So erfolgte dadurch die Bestätigung über die Mietzahlung zum Beispiel für den Monat Jänner erst rund 11 Monate später. Kein fremder Dritter würde eine Zahlung hingeben und sich die Bezahlung erst mit einer derartigen Verspätung bestätigen lassen.

Da also nach den hier vorliegenden Gegebenheiten keine fremdübliche Vorgangsweise gewählt wurde, war spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, 22. Jänner 2004