

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag. Bernhard Renner in der Beschwerdesache Bf (St.Nr. 123/4567), über die Beschwerde vom 11.4.2014 gegen den Bescheid des Finanzamt Braunau Ried Schärading vom 17.3.2014m vertreten durch Dr. Christa Scharf, betreffend Feststellung der Einkünfte gemäß § 188 BAO für das Jahr 2012

zu Recht erkannt:

1. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.
2. Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art 133 Abs 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Verfahrensablauf

Die beschwerdeführende, ein Gebäude vermietende, aus zwei Personen bestehende, Hausgemeinschaft (idF Bf) machte im beschwerdegegenständlichen Jahr einen Betrag iHv 8.067,11 € (netto) als sofort abzugsfähigen Erhaltungsaufwand geltend, der eine Dachsanierung betroffen hat. Laut persönlicher Vorsprache eines an der Bf Beteiligten bei der belangten Behörde (Aktenvermerk vom 17.3.2014) habe es sich hiebei um die Erneuerung des Dachstuhls ohne Schindeln gehandelt.

Die diesbezügliche Rechnung vom 10.12.2012 lautet auf "Zimmermeisterarbeiten" und weist als Positionen neben Arbeitszeiten ua Lattungen, Unterdachbahn und Verbindungsmaterial auf.

Im angefochtenen Bescheid über die Feststellung von Einkünften vom 17.3.2014 wurde seitens der belangten Behörde der strittige Aufwand als Instandsetzungsaufwand beurteilt, der zwingend auf zehn Jahre zu verteilen sei.

In der dagegen am 9.4.2014 eingebrachten Beschwerde führte die Bf aus, dass der strittige Aufwand als "Reparatur" einzustufen sei. Die Schindeln seien mehr als 60 Jahre am Dach, aber noch in ganz gutem Zustand. Durch diese lange Zeit seien die Längsrillen

voller Schmutz geworden, wodurch Dachlatten und Schalungsbretter nass und teilweise faulig geworden seien und auch die Dachpappe zersetzt worden sei. Es sei kein neuer Rofen eingebaut worden, sondern lediglich einer oder zwei zur seitlichen Verstärkung. Es seien nur die schlechten Schalungsbretter, die Dachlatten und die Isoliermatte erneuert und bei den Schindeln nur die Längsrillen geputzt, hinaufgebracht und wieder eingedeckt worden. Es handle sich "überhaupt um keine Neuanschaffung".

Das Finanzamt wies die Beschwerde mit Beschwerdevorentscheidung vom 26.6.2014 mit im Wesentlichen folgender Begründung ab:

Jene Aufwendungen, die nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten gehörten, aber den Nutzwert des Gebäudes wesentlich erhöhten oder seine Nutzungsdauer verlängerten, stellten Instandsetzungskosten dar und seien bei Wohngebäuden zwingend auf 10 Jahre zu verteilen. Zu den Instandsetzungsaufwendungen zählten ua der Austausch von Dach und Dachstuhl, oder Dachlattung in Verbindung mit Ausbesserungsarbeiten am Dachstuhl (*Doralt in Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn*, Einkommensteuergesetz, § 28 Tz 114 ff; UFS 21.3.2003, RV/2740-W/02). Laut Angaben der Bf und der vorliegenden Rechnung sei die Dachlattung ausgetauscht sowie das Dach saniert worden. Eine Verbesserung des wesentlichen Gebäudeteiles (Dach) und eine damit einhergehende längere Nutzungsdauer ist anzunehmen.

Die Bf hielt dem im Vorlageantrag vom 25.7.2014 nochmals entgegen, dass es sich um eine Reparatur gehandelt habe. Er wünsche eine Besichtigung an Ort und Stelle. Da das Haus am 1.1.2014 der Tochter übergeben worden sei, sei die vorgenommene zehnjährige Abschreibung für einen Beteiligten an der Hausgemeinschaft "sinnlos".

In einem ergänzenden Schreiben vom 19.9.2014 führte die Bf noch aus, dass es sich "um überhaupt keine Dachstuhlerneuerung" gehandelt habe. Der Dachstuhl sei der alte, es sei kein einziger Rofen, sondern lediglich die faulen Bretter der Verschalung unterhalb sowie Windfänge und einige Dachlatten seien erneuert worden. Von den alten Schindeln seien die Rillen geputzt und damit wieder gedeckt und durchrostete Dachrinnen und Blechwinkel seien erneuert worden. Es habe sich tatsächlich nur um Reparaturen gehandelt.

Sachverhalt

An dem seitens der Bf vermieteten Gebäude wurde im streitgegenständlichen Jahr eine Reparatur des Daches vorgenommen. Dabei wurden insbesondere vermorschte Dachlatten und Schalungsbretter ausgetauscht sowie durchrostete Dachrinnen und Blechwinkel erneuert. Die alten Dachschindeln wurden nach einer Reinigung wieder verwendet.

Beweiswürdigung

Der unstrittige Sachverhalt ergibt sich aus dem Inhalt der von der belangten Behörde dem Bundesfinanzgericht vorgelegten Akten bzw Dokumente.

Rechtslage

Gemäß § 28 Abs 2 EStG 1988 in der im beschwerdegegenständlichen Jahr geltenden Fassung sind Aufwendungen für nicht regelmäßig jährlich anfallende Instandhaltungsarbeiten, Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung und damit zusammenhängende Aufwendungen sowie außergewöhnliche Aufwendungen, die keine Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungsaufwendungen sind, sofort abzugsfähig bzw über Antrag gleichmäßig auf zehn Jahre zu verteilen.

Bei Gebäuden, die Wohnzwecken dienen, scheiden Instandsetzungsaufwendungen, die unter Verwendung von entsprechend gewidmeten steuerfreien Subventionen aus öffentlichen Mitteln getätigt werden, insoweit aus der Ermittlung der Einkünfte aus. Soweit Instandsetzungsaufwendungen nicht durch steuerfreie Subventionen gedeckt sind, sind sie - zwingend - 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 wesentlich verlängern.

Erwägungen

Im gegenständlichen Beschwerdefall ist strittig, ob die durchgeführte Dachreparatur Instandsetzungsaufwand, der nach der im Beschwerdejahr geltenden Rechtslage auf zehn Jahre zu verteilen war oder sofort im Jahr der Bezahlung abzugsfähigen Instandhaltungsaufwand (von der Bf untechnisch als "Reparatur" bezeichnet) darstellt.

Instandhaltungsaufwendungen sind im Gesetz nicht definiert, ergeben sich jedoch aus der negativen Abgrenzung: es handelt sich um Erhaltungsaufwand, soweit keine Instandsetzung vorliegt. Nach der Verwaltungspraxis liegen derartige Aufwendungen vor, wenn lediglich unwesentliche Gebäudeteile ausgetauscht werden, bzw wenn es zu keiner wesentlichen Erhöhung des Nutzungswertes oder der Nutzungsdauer kommt“ (EStR 2000 Rz 6460). Dazu zählen etwa (vgl auch *Doralt* in *Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn*, EStG § 28 Tz 120) laufende Wartungsarbeiten oder Reparaturen, auch wenn diese nicht jährlich anfallen.

Instandsetzungsaufwand ist hingegen nach der Legaldefinition 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 (vgl auch *Doralt* in *Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn*, EStG § 28 Tz 122). Die Verwaltungspraxis zählt hiezu etwa auch den Austausch von Dach und Dachstuhl; ebenso der jenen der Dachlattung und -deckung iVm

Ausbesserungsarbeiten am Dachstuhl (vgl EStR 2000 Rz 6469; ebenso *Doralt in Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn*, EStG § 28 Tz 127).

Auch die Judikatur hat sich mit der steuerlichen Beurteilung von Reparaturmaßnahmen an Dächern von vermieteten Wohngebäuden bereits beschäftigt. Die Rechtsmittelbehörde hatte die Sachverhaltsfeststellung getroffen, dass die Schäden am Dach auf das Verrosten des Bleches und auf gefaultes Holz zurückzuführen seien, daher eine Sanierungsbedürftigkeit vorliege und die Reparaturmaßnahmen infolge Erhöhung des Nutzungswertes des Gebäudes somit als Instandsetzungsaufwand berücksichtigt. Der VwGH hat diese Beurteilung als zutreffend erachtet (Erkenntnis vom 28.10.2008, 2006/15/0277). Der UFS ist in den Entscheidungen vom 21.3.2003, RV/2740-W/02 bzw vom 4.8.2008, RV/0409-W/06 zum gleichlautenden Ergebnis gekommen.

Wendet man nun diese Ausführungen auf den konkreten Fall an, so steht unstrittig fest, dass Teile der Dachkonstruktion des gegentändlichen Mietobjektes jedenfalls sanierungsbedürftig gewesen sind und durch die zwar von der rechtlichen Natur, nicht aber vom Umfang her, strittigen Maßnahmen (Austausch vermorschter Dachlatten und Schalungsbretter; Erneuerung durchrosteter Dachrinnen und Blechwinkel) nicht nur (im bestehenden Zustand) "erhalten", sondern vielmehr saniert bzw wiederum "instandgesetzt" worden ist, wodurch zwangsläufig eine Erhöhung des Nutzungswertes des Gebäudes, insbesondere ein Unterbinden des Eindringens von Feuchtigkeit, einhergegangen ist. Genau dadurch wird aber der Tatbestand des nach der im Beschwerdezeitraum vorliegenden Rechtslage auf zehn Jahre zu verteilenden Instandsetzungsaufwandes iSd § 28 Abs 2 EStG 1988 erfüllt. Dass einer der Beteiligten an der beschwerdeführenden Hausgemeinschaft infolge seines Ausscheidens ab dem Jahr 2014 an den verbleibenden Teilbeträgen des Aufwandes nicht mehr ad personam am Werbungskostenabzug partizipieren konnte, ist für die rechtliche Beurteilung ohne Relevanz.

Die von der Bf begehrte "Besichtigung an Ort und Stelle" hätte insoweit zu keiner anderen Beurteilung geführt, zumal der Umfang der Sanierungsmaßnahmen nicht strittig ist. Deren Durchführung konnte somit unterbleiben.

Aus den angeführten Gründen war der angefochtene Bescheid mit keiner Rechtswidrigkeit behaftet und die Beschwerde abzuweisen.

Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist gemäß Art 144 Abs 3 B-VG die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

In der gegenständlichen Rechtssache sind die Voraussetzungen für das Vorliegen einer ordentlichen Revision nicht erfüllt, zumal die rechtliche Beurteilung, dass der Austausch von wesentlichen Teilen der Dachlattung verteilungspflichtigen Instandsetzungsaufwand darstellt, in Lehre, Rechtsprechung und Verwaltungspraxis hinreichend geklärt ist.

Linz, am 1. August 2016