



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch WTGes Dkfm. Dr. Franz Burkert & Co., 1020 Wien, Praterstraße 33, gegen die Bescheide des Finanzamtes für den 9., 18. und 19. Bezirk und Klosterneuburg betreffend Einkommensteuer für die Jahre 1995 bis 2000 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

### Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber (Bw.) erzielte in den Streitjahren unter anderem Einkünfte aus der Vermietung der Liegenschaft K-Gasse.. In seiner Überschussrechnung hat er Bankzinsen in folgender Höhe abgesetzt (jeweils ATS):

1995	833.726,31
1996	696.415,98
1997	599.926,84
1998	610.387,84
1999	571.873,82
2000	374.634,16

In weiterer Folge fand beim Bw. eine die Jahre 1997 bis 2000 umfassende Außenprüfung statt; aus Tz 13 des Betriebsprüfungsberichtes ist zu entnehmen, dass den Zinsaufwendungen

deshalb die Abzugsfähigkeit versagt wurde, weil die ihnen zugrunde liegenden Darlehen nicht durch das Objekt K-Gasse. veranlasst seien.

Das Finanzamt erließ weiters für die Jahre 1995 und 1996 endgültige nach ursprünglich vorläufigen Bescheiden, in denen die Zinsen in gleicher Weise nicht als Werbungskosten anerkannt wurden.

In der dagegen eingebrachten Berufung führte der steuerliche Vertreter des Bw. aus, sein Mandant hätte ihm mitgeteilt, die Aufnahme des entsprechenden Bankkredites wäre sehr wohl im Rahmen der Vermietung und Verpachtung bedingt gewesen; nach Erhalt der entsprechenden Nachweise würden diese umgehend an das Finanzamt weitergeleitet werden.

Im Zuge einer Berufungsergänzung brachte der steuerliche Vertreter vor, sein Mandant hätte die in Rede stehende Liegenschaft ursprünglich als Hauptwohnsitz genutzt, sei dann 1992/93 übersiedelt und hätte das Objekt sodann vermietet. Die ursprüngliche Anschaffung des Gebäudes sei mit Bankkrediten zweier Geldinstitute erfolgt. Die Bestätigung einer Bank werde vorgelegt; hieraus sei ersichtlich, dass das Konto per 31.12.1994 einen Kontostand von ATS 9,077.687,28 aufgewiesen und demnach als ursprüngliches Darlehen für den Gebäudeankauf gedient habe. Bei dieser Bank sei weiters ein Zwischenkonto eingerichtet worden, auf das die Mieteinnahmen eingehen sollten, mit denen das Hauptkreditkonto zu bedienen gewesen wäre. Da es nicht immer möglich gewesen sei, das Objekt zu vermieten, sei dieses Zwischenkonto überzogen worden und es zur Vorschreibung von Zinsen gekommen.

Übermittelt wurden weiters für die Jahre 1995 bis 2000 sämtliche Bestätigungen der finanzierenden Banken, aus denen die geltend gemachten Zinsaufwendungen resultieren.

1998 sei es aufgrund der langjährigen Vermietung notwendig geworden, entsprechende Adaptierungsmaßnahmen zu treffen; zu diesem Zweck wäre ein weiterer Kredit aufgenommen worden.

Das Objekt sei sodann am 23.8.2000 außerhalb der Spekulationsfrist verkauft worden.

Weiters habe der Bw. die ursprünglichen Kreditverträge betreffend den Ankauf des Gebäudes angefordert. Aus diesen Verträgen müsste der Verwendungszweck der Darlehen noch zusätzlich nachgewiesen werden; die Verträge würden nach Erhalt sofort an das Finanzamt weitergeleitet werden.

In weiterer Folge übermittelte der Bw. zwei Kreditverträge; ein Kredit, datiert mit 17.11.1993, würde die Umschuldung eines ursprünglich bei einer anderen Bank aufgenommenen Kredites betreffen, der andere Kredit sei für Adaptierungsmaßnahmen im Jahr 1998 verwendet worden.

Das Finanzamt nahm sodann zur Berufung Stellung; im Wege der Berufung seien im Prinzip keine neuen Unterlagen vorgelegt worden. Die Bestätigung vom 17.11.1993 besage bloß, dass der neue Kredit zur Umschuldung gedient habe. Dies sei der Betriebsprüfung aufgrund des Grundbuchstandes durchaus bewusst gewesen, das Schreiben gebe aber in keiner Weise darüber Auskunft, wofür das ursprüngliche Darlehen vom 17.7.1990 verwendet worden sei. Im betreffenden Zeitraum seien keinerlei Investitionen in das Objekt getätigt worden, die auch nur annähernd eine derartige Darlehensaufnahme rechtfertigen würden. Das gleiche gelte für das Darlehen vom April 1998.

Auch die vorgelegten Bestätigungen betreffend Bausparkasse rechtfertigten nicht die Annahme, sie stünden mit der Anschaffung des entsprechenden Objekts im Zusammenhang. Dies umso weniger, als idR die für die Anschaffung eines Objekts gewährten Bauspardarlehen bei diesem Objekt sichergestellt würden. Diesbezüglich schienen im Grundbuch jedoch keine entsprechenden Eintragungen auf.

In seiner Gegenäußerung verwies der Bw. nochmals darauf, dass die Liegenschaft fremdfinanziert erworben worden wäre und auch eine grundbücherliche Sicherstellung des (umgeschuldeten) Kredits erfolgt sei. Durch die vorgelegten Kreditverträge sei somit der Nachweis erbracht worden, dass das Objekt fremd finanziert worden sei.

Das Finanzamt legte sodann die Berufung ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz vor.

Die Berufungsbehörde richtete am 15.2.2007 an den Bw. ein Schreiben folgenden Inhalts:

„Bezugnehmend auf Ihre oben angeführte Berufung werden Sie ersucht, nachstehende Fragen innerhalb von vier Wochen ab Zustellung dieses Schreibens zu beantworten und die angesprochenen Unterlagen vorzulegen:

In obigem Berufungsverfahren ist strittig, ob die im Rahmen der Vermietung der Liegenschaft K-Gasse. abgesetzten Zinsaufwendungen tatsächlich durch dieses Objekt veranlasst sind.

Im Zuge der Ergänzung Ihrer Berufung haben Sie ein Schreiben der X-Bank vom 17.11.1993 vorgelegt, aus dem ersichtlich ist, dass ein Darlehensvertrag der Y-Bank vom 17.7.1990 umgeschuldet wurde. Als Darlehenssumme wurde ATS 9,382.777,38 angegeben. Somit seien die hierauf entfallenden Zinsen abzugsfähig.

Bei Einsicht in den Bewertungsakt wurde festgestellt, dass Sie die in Rede stehende Liegenschaft bereits mit Kaufvertrag vom 19.11.1979 erworben haben. Gemäß Beschluss des BG Döbling wurde im Zuge dessen ein Darlehen von ATS 1,281.700 intabuliert. Danach ist noch ein Dachgeschossausbau im Einfamilienhaus aktenkundig, es ist allerdings nach der Aktenlage völlig ausgeschlossen, dass etwaige mit der Anschaffung bzw. dem Umbau zusammenhängenden Darlehen in Summe den Betrag von ATS 9,382.777,38 erreicht haben, wobei überdies noch in Rechnung zu stellen ist, dass bis zum Vermietungsbeginn wohl noch ein Teil des die Anschaffung betreffenden Darlehens zurückgezahlt worden ist.

Sie werden somit gebeten, durch geeignete Unterlagen die mit der Anschaffung der Liegenschaft bzw. dem Umbau des Hauses zusammenhängenden Darlehen sowie deren genaue noch aushaftende Höhe zum Vermietungsbeginn belegmäßig nachzuweisen.“

Da eine Beantwortung des Schreibens unterblieb, teilte die Berufungsbehörde am 13.4.2007 dem Bw. mit, dass mangels Nachweis der mit der Anschaffung der Liegenschaft bzw. dem Umbau des Hauses zusammenhängenden Darlehen in der zu erlassenden Berufungsscheidung davon ausgegangen werde, dass die abgesetzten Zinsen nicht durch das in Rede stehende Objekt veranlasst sind, weshalb die Berufung abzuweisen sei.

Die Entscheidung werde ab 15.5.2007 ergehen, wobei dem Bw. allerdings noch Gelegenheit geboten werde, bis zu diesem Termin die bisher unterlassene Beantwortung nachzuholen.

Mit dem Schreiben der Berufungsbehörde hat sich ein Antrag des Bw. vom 12.4.2007, eingelangt am 17.4.2007, zeitmäßig überschritten, mit dem um Verlängerung der Frist zur Beantwortung der gestellten Fragen bis 31.5.2007 ersucht wurde.

Bis zum heutigen Tag ist weder eine Beantwortung erfolgt noch eine weitere Fristverlängerung beantragt worden.

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

Der Abzug von Werbungskosten ist nur dann möglich, wenn die Aufwendungen mit der Einkunftserzielung in objektivem Zusammenhang stehen (Doralt, EStG<sup>9</sup>, § 16 Tz 32). Zinsen für den Erwerb der Einkunftsquelle und zur Finanzierung von Reparaturen sind zwar abzugsfähig (Wiesner/Atzmüller/Grabner/Leitner/Wanke, EStG 1988, § 28 Anm 56, Stichwort „Zinsen“), Voraussetzung ist aber auch hier nach der ausdrücklichen Bestimmung des § 16 Abs. 1 Z 1 EStG der wirtschaftliche Zusammenhang zur einer Einkunftsart (Einkunftsquelle).

Die Berufungsbehörde hat nach Einsicht in den Bewertungsakt den Bw. gebeten, durch geeignete Unterlagen die mit der Anschaffung der Liegenschaft bzw. dem Umbau des Hauses zusammenhängenden Darlehen sowie deren genaue noch ausstehende Höhe zum Vermietungsbeginn belegmäßig nachzuweisen. Die Bedenken, dass kein Zusammenhang der abgesetzten Zinsen zum Erwerb der Einkunftsquelle und zur Finanzierung von Reparaturen besteht, gründeten sich insbesondere darauf, dass die in Rede stehende Liegenschaft bereits mit Kaufvertrag vom 19.11.1979 erworben worden ist und gemäß Beschluss des BG Döbling im Zuge dessen ein Darlehen von (bloß) ATS 1,281.700 intabuliert wurde.

Die Berufungsbehörde hat auch darauf hingewiesen, dass es ist nach der Aktenlage völlig ausgeschlossen sei, dass etwaige mit der Anschaffung bzw. dem Umbau zusammenhängenden Darlehen in Summe den Betrag von ATS 9,382.777,38 erreicht haben.

Der Bw. hatte sowohl im Betriebsprüfungs- als auch im daran anschließenden Berufungsverfahren ausreichend Gelegenheit, den Zusammenhang der in Rede stehenden Zinsen mit

der Einkunftsquelle K-Gasse. nachzuweisen. Er hat diese Gelegenheit nicht wahrgenommen. Das Finanzamt hat zu Recht darauf hingewiesen, dass die von ihm vorgelegten Unterlagen diesen Zusammenhang nicht dokumentieren. Der Bw. ist auch den oben wiedergegebenen Bedenken der Berufungsbehörde nicht entgegen getreten.

Die Abgabenbehörde zweiter Instanz nimmt es somit in freier Beweiswürdigung als erwiesen an, dass ein derartiger Zusammenhang nicht besteht, weshalb das Finanzamt die Abzugsfähigkeit der Zinsen zu Recht verwehrt hat.

Wien, am 7. August 2007