



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dkfm. Dr. Ulf Pribyl, gegen den Bescheid des Finanzamtes Linz betreffend Einkommensteuer (Arbeitnehmerveranlagung) für das Jahr 2000 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

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 beantragte im Zuge seiner Erklärung zur Durchführung der Arbeitnehmerveranlagung die Anerkennung von Sonderausgaben wegen Rückzahlungen für ein Darlehen, das für den Kauf einer Liegenschaft samt Wohnhaus aufgenommen wurde. Ausgeführt wurde in diesem Zusammenhang, dass das Darlehen aufgenommen wurde, um damit das für Wohnraumschaffung aufgenommene Darlehen der Verkäufer abzudecken.

Durch diese Umschuldung sei das seinerzeit in Zusammenhang mit einer sonderausgabenbegünstigten Wohnraumschaffung vom Verkäufer aufgenommene Darlehen auf den Erwerber übergegangen. Die dadurch mögliche Lastenfreistellung sei sonderausgabenunschädlich. Gleichzeitig wurde auf eine Kommentarmeinung von Sailer, Bernold, Mertens, Kranzl in "Die Lohnsteuer in Frage und Antwort" hingewiesen.

Vorgelegt wurde der Kaufvertrag vom 31.5.1999, dessen wesentlichste Bestimmungen folgendermaßen lauteten: Laut Punkt II dieses Vertrages erwirbt der Käufer die Liegenschaft gegen einen Kaufpreis von 2,500.000 S. Der Kaufpreis ist auf ein vom Vertragsverfasser einzurichtendes Treuhandkonto zu überweisen, und zwar 2,150.000 S binnen vierzehn Tagen nach beidseitiger Unterfertigung, 350.000 S bis 31.8.1999. Der Vertragsverfasser wird angewiesen, von diesem Treuhanderlag die den dieser Liegenschaft einverleibten Pfandrechten zugrunde liegenden Verbindlichkeiten zu tilgen und die Liegenschaft lastenfrei zu stellen, und den Restbetrag an die Verkäufer auf eine von diesen bekanntzugebende Zahlstelle auszuführen. Laut Punkt III des Vertrages übernehmen die Verkäufer keine Gewähr für eine bestimmte Eigenschaft oder Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes, jedoch für die Freiheit von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten. Laut Punkt IV erfolgt die Übergabe und Übernahme der Liegenschaft mit dem Tag der Bezahlung der ersten Kaufpreisrate auf das Treuhandkonto.

Das Finanzamt anerkannte die beantragten Sonderausgaben nicht, da mit dem Kaufvertrag ein bereits fertiggestelltes Wohnhaus erworben wurde und laut vorliegendem Vertrag auch keine Übernahme des seinerzeitigen Wohnraumschaffungskredites erfolgt sei.

Dagegen wurde Berufung erhoben und eingewendet, dass der Darlehensschuldner nicht selbst Errichter des Wohnhauses sein müsse. Es sei ausreichend, wenn er vom Rechtsvorgänger die Rückzahlungsverpflichtung für das seinerzeit zur Wohnraumschaffung aufgenommene Darlehen übernommen habe. In wirtschaftlicher Betrachtungsweise komme die dem Schriftenverfasser im Kaufvertrag auferlegte Verpflichtung zur Tilgung der für die Wohnraumschaffung eingegangenen Verbindlichkeiten einer solchen Darlehensübernahme mit gleichzeitiger Umschuldung gleich. Für die Beurteilung abgabenrechtlicher Fragen sei der wahre wirtschaftliche Gehalt und nicht die äußere Erscheinungsform des Sachverhaltes maßgebend.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 18 Abs. 1 Z 3 EStG 1988 sind als Sonderausgaben abzuziehen:

lit. b) Beträge, die zur Errichtung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen verausgabet werden.

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

Die zitierte Gesetzesstelle begünstigt somit Kosten der Schaffung von Wohnraum und unterscheidet diese von den Kosten für die Erlangung eines bereits fertiggestellten Wohnraumes, die nicht begünstigt sind. Unbestritten ist, dass der Berufungswerber ein bereits fertiggestelltes Wohnhaus vom Errichter erworben hat, er vermeint lediglich, dass die Geldleistung hierfür einer Zahlung von Errichtungskosten gleichkommt, da mit dem Kaufpreis die noch aushaftenden Verbindlichkeiten für die Errichtung getilgt werden sollten.

Richtig ist, dass Darlehensrückzahlungen einschließlich der Zinsen für die Wohnraumerrichtung auch der Rechtsnachfolger geltend machen kann. Hiezu ist jedoch nach einschlägigen Kommentarmeinungen und der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes erforderlich, dass die Tilgungszahlungen unmittelbar an den Darlehensgeber des Rechtsvorgängers auf Grund einer Schuldübernahme erfolgen. So führt z.B. Doralt in seinem Kommentar zum EStG unter § 18, Tz 220 aus: Übernimmt der Rechtsnachfolger (insbesondere Käufer) vom Rechtsvorgänger eine Darlehensrückzahlungsverpflichtung, so ist die Darlehensrückzahlung auch beim Rechtsnachfolger begünstigt; lit. d fordert für die Anerkennung von Darlehensrückzahlungen als Sonderausgaben nur, dass der Erwerber die Voraussetzungen weiter erfüllt, er muss den Wohnraum nicht selbst errichtet haben. Nimmt dagegen der Käufer ein eigenes Darlehen auf, um den Kaufpreis bzw. das offene Darlehen zu tilgen, dann dient dieses Darlehen nicht mehr der Schaffung von Wohnraum.

Auch Hofstätter-Reichel vertreten in ihrem Kommentar zum EStG 1988 unter Tz. 5.1 zu § 18 Abs. 1 Z 3 unter Hinweis auf das VwGH-Erkenntnis vom 25.9.1984, 83/14/0226, die gleiche Rechtsmeinung, wenn sie ausführen: Soweit aber der Stpfl ein Darlehen aufnimmt, um ein ganz oder teilweise errichtetes Eigenheim (eine Eigentumswohnung) vom Voreigentümer zu kaufen, liegt kein Darlehen vor, das zur Errichtung aufgenommen wurde, sondern das der Erlangung dient. Der Sonderausgabentatbestand des § 18 Abs. 1 Z 3 ist in diesem Fall nicht erfüllt.

In gleicher Weise fordert auch die vom Berufungswerber zitierte Kommentarmeinung aus "Die Lohnsteuer in Frage und Antwort" von Sailer, Bernold, Mertens, Kranzl letztlich, dass die

Übernahme des zur Wohnraumerrichtung verwendeten Darlehens durch den Erwerber im Rahmen des Gesamtkaufpreises vereinbart wird.

Laut vorliegender Vertragsunterlagen hat der Berufungswerber den vereinbarten Kaufpreis in zwei Teilbeträgen auf ein Treuhandkonto zu überweisen, mit Überweisung des ersten Teilbetrages geht das Kaufobjekt, und damit alle Vorteile und Lasten, auch Gefahr und Zufall, auf den Käufer über. Das hierfür aufgenommene Darlehen diene damit der Erlangung eines fertigen Eigenheimes. Mit Überweisung des zweiten Teilbetrages auf das Treuhandkonto ist der Berufungswerber seiner vertraglichen Verpflichtung zur Gänze nachgekommen, nach dem Willen der Vertragsteile war damit auch die Möglichkeit der grundbücherlichen Durchführung gegeben.

Der Verkäufer hingegen haftet für die lastenfreie Übergabe des Verkaufsobjektes. Dem Darlehensgeber des Verkäufers gegenüber hat der Berufungswerber keinerlei vertragliche Verpflichtung übernommen. Selbst unter der (fiktiven) Annahme, dass der Treuhänder seiner vertraglichen Verpflichtung, von der Kaufpreissumme dieses ursprüngliche Darlehen zu tilgen, nicht nachgekommen wäre, wäre in letzter Konsequenz nur der Verkäufer für die Tilgung der ausständigen Darlehenssumme in Anspruch genommen worden. Aus dieser vertraglichen Gestaltung in wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Übernahme der Rückzahlungsverpflichtung vom Rechtsvorgänger der Liegenschaft herauszulesen, wäre zu weit hergeholt.

Aus den angeführten Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Linz, 13. August 2003