



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vom 27. Jänner 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes vom 8. Jänner 2008 betreffend Einkommensteuer 2006 entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben. Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Abgabe sind dem als Beilage angeschlossenen Berechnungsblatt zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber war im Jahr 2006 Angestellter der Ärztekammer. Ab 01.12.2006 war er auch selbständig als Immobilienmakler tätig. Mit Bescheid vom 08.01.2008 wurde er im Schätzungswege zur Einkommensteuer 2006 veranlagt. Dagegen erhob er Berufung und machte u.a. Kosten für betrieblich genutzte Räume in einer angemieteten Wohnung und Tages- und Kilometergelder als Betriebsausgaben sowie AfA für einen (Hendheld-)PC als Werbungskosten geltend:

Mit Berufungsvorentscheidung vom 25.03.2008 wurden die Kosten für das „Arbeitszimmer“ unter Hinweis auf § 20 Abs. 1 Z 2 lit. d EStG 1988 nicht zum Abzug zugelassen. Die geltend gemachten Tages- und Kilometergelder wurden nicht anerkannt, soweit sie bei „Dienstreisen“, die kürzer als 25 km gemessen vom Mittelpunkt der Tätigkeit gewesen seien oder weniger als

drei Stunden gedauert hätten, angefallen seien. Die geltend gemachte AfA für den PC wurde nicht berücksichtigt, weil das Gerät laut Anlagenverzeichnis bereits zur Gänze abgeschrieben worden sei.

Im Vorlageantrag vom 21.04.2008 wird hinsichtlich der Kosten für das Arbeitszimmer darauf hingewiesen, dass der Berufungswerber einerseits Arbeitnehmer der Ärztekammer und andererseits Immobilientreuhänder und allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung sei. Die Raumkosten für sein Büro in Wattens stünden ausschließlich mit der gewerblichen Tätigkeit in Zusammenhang. Die Abzugsfähigkeit sei ausschließlich nach diesem Berufsbild zu entscheiden. Das Büro stelle *„zweifelsfrei nicht nur den Mittelpunkt seiner gewerblichen Tätigkeit, sondern genau genommen den 99%-igen Ausübungsort,“* dar. Die angemieteten Räumlichkeiten seien der Betriebsstandort. Der Hauptwohnsitz befinde sich in V. Die Tätigkeit im Büro umfasse *„die Ausarbeitung von Gutachten, das Vorbereiten und Bearbeiten von Verträgen, die Erstellung von Exposés, Verfassen von Inseraten, diversen Schriftverkehr mit potenziellen Kunden, Abrechnungen und Mahnungen für Hausverwaltung etc.“* Der Begriff Arbeitszimmer treffe aber gar nicht zu. In Wahrheit handle es sich um Büroräumlichkeiten. Die geltend gemachten Ausgaben seien Betriebsausgaben. Hinsichtlich der Tages- und Kilometergelder sei nach Durchsicht der Einkommensteuererklärung festgestellt worden, dass ein Teil der Tages- und Nächtigungsgelder irrtümlich unter Kennzahl 721 geltend gemacht worden sei. Da es sich aber ausschließlich um Tages- und Kilometergelder im Zusammenhang mit der gewerblichen Tätigkeit gehandelt habe, seien sie als Betriebsausgaben zu berücksichtigen. Bei der Berechnung der AfA für den PC sei insofern ein Fehler unterlaufen, als der Privatanteil von 40 % zweimal berücksichtigt worden sei. Die im Anlagenverzeichnis ausgewiesenen Anschaffungskosten seien bereits der um den Privatanteil gekürzte Betrag.

Über die Berufung wurde erwogen:

Raumaufwand:

Der Berufungswerber hat seinen Hauptwohnsitz in Wohnadr. Im Berufungsjahr war er kaufmännischer Angestellter der Ärztekammer Tirol (Bereich Finanz- und Immobilienverwaltung). Seit 01.12.2006 betreibt er das Gewerbe als Immobilientreuhänder gemäß § 94 Ziffer 35 Gewerbeordnung 1994. Das Gewerbe wurde laut Verständigung über Veränderung im Gewerberegister am 01.12.2006 angezeigt und genehmigt. Mit dem am 01.12.2006 abgeschlossenen Vertrag mietete er eine 93 m² große Dachterrassenwohnung in einem Wohn- und Geschäftsgebäude in Betradr. Die Wohnung bestand laut Mietvertrag aus Garderobe und Aufgang im 2. Obergeschoß, Küche/Wohnzimmer, Abstellraum, WC und Terrasse im 3.

Obergeschoß, 2 Schlafzimmer, Bad/WC, Flur und Balkon im Dachgeschoß und ein Kellerabteil mit 16,98 m². Zur Verwendung der Wohnung wurde im Mietvertrag vereinbart:

„III. Verwendungszweck

Die Mietgegenstände dürfen ausschließlich für die zwischen den Vertragspartnern vereinbarten Zwecke verwendet werden. Der Mietgegenstand Dachterrassenwohnung – Top 5 für Wohnzwecke, das Zubehör Kellerabteil – für das Aufbewahren/Abstellen von Gebrauchsgegenständen, die Mietgegenstände Tiefgaragenabstellplätze TG Nr. 174 und 125 – für das Abstellen von Fahrzeugen.

Zwischen den Vertragspartnern wird ergänzend vereinbart, dass die Dachterrassenwohnung untergeordnet als Büro genutzt werden kann, sofern die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken gewährleistet bleibt.“

In der Vorhaltbeantwortung vom 21.07.2008 führte der Berufungswerber aus, die Anmietung der Räume sei zur Ausübung seiner Tätigkeit als Immobilienrehändler erfolgt. Diese Tätigkeit müsse er aus dienstrechtlichen Gründen strikt von seiner unselbständigen Tätigkeit bei der Ärztekammer trennen. Die Normalarbeitszeit in der Ärztekammer von 39,5 Stunden erbringe er von Montag bis Donnerstag in der Zeit von 09:00 bis 12:00 Uhr und von 13:00 bis 17:00 Uhr und am Freitag von 08:00 bis 13:30 Uhr. Die Tätigkeit als Immobilienrehändler übe er im Anschluss an diese Arbeitszeiten, am Wochenende und an Feiertagen in den angemieteten Räumlichkeiten aus. An seinem Hauptwohnsitz seien die nötigen „Büro- und Kanzleiräumlichkeiten“ nicht vorhanden. In seiner Firma arbeite er oft bis spät in die Nacht. Um nicht dann übermüdet nach Hause fahren zu müssen, habe er auch Räume für Wohnzwecke ausgestattet. Die angemieteten Räume würden daher „vordergründig“ zur Ausübung der Treuhändertätigkeit und nur „behelfsweise“ Wohnzwecken dienen. Das Mietverhältnis wurde einmal um ein Jahr verlängert und danach einvernehmlich gelöst (telefonische Auskunft des Berufungswerbers vom 15.03.2012). Die Immobilienfirma unterhält zwischenzeitlich Büros an zwei Standorten (B und Sch). Laut Internetauftritt sind im Betrieb drei weitere Mitarbeiter/innen tätig. Die nichtselbständige Arbeit hat der Berufungswerber beendet (Lohneinkünfte wurden letztmalig im Jahr 2009 erklärt). Aus der Tätigkeit als Immobilienrehändler hat er laut Steuererklärung folgende Umsätze und Einkünfte erzielt (Beträge gerundet):

Jahr	Einnahmen in €	Einkünfte in €
2007	24.000	-4.500
2008	72.400	50.000
2009	55.000	19.000
2010	72.600	6.100

Im Hinblick auf den daraus ersichtlichen Umfang der Tätigkeit als Treuhänder sowie die Notwendigkeit, diese von seinem Dienstverhältnis strikt zu trennen, steht außer Frage, dass er dafür eigene Räume benötigte. Dass er dafür die angemietete Wohnung verwenden kann („sofern die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken gewährleistet bleibt“), wurde im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart. Die für berufliche Zwecke verwendeten Räume hat er unter

Vorlage des im Mietvertrag erwähnten Grundrissplanes der Wohnung bezeichnet. Es handelte sich um ein Besprechungszimmer (16,91 m²), Kunden-WC (1,14 m²), Büro (10,17 m²), Zugang zum Büro (4,51 m²) und einen Lagerraum (8,49 m²), zusammen also 41,22 m². Die betrieblich genutzten Räume würden daher 44,22 % der Gesamtfläche von 93 m² ausmachen. Gegenstand des Berufungsverfahrens sind daher die Aufwendungen für die Betriebsräumlichkeiten. Um ein so genanntes „häusliches Arbeitszimmer“ handelte es sich hier nicht. Feststellungen über die tatsächliche Verwendung der Räume sind der Aktenlage nicht zu entnehmen. Eine Besichtigung der Räume hat nicht stattgefunden und ist nicht mehr möglich, da das Mietverhältnis vor geraumer Zeit beendet worden ist. Als Betriebsausgabe hat der Berufungswerber die anteilige Miete für 12/2006 sowie „*übrige Betriebsausgaben*“ mit 2.036,81 € (KZ 9230) geltend gemacht. Laut vorgelegter Aufstellung waren in diesem Betrag Ausgaben für GIS-Gebühren (2 x 20,28 €), Autoapotheke und Warnweste (24,60 €), diverses Kfz-Zubehör (65,38 €) und Gemeindeabgaben V (2,22 €) enthalten. Diese Ausgaben können nicht als Raumkosten bei der Tätigkeit als Immobilienreuhänder abgezogen werden. Als Betriebsausgaben absetzbar blieben somit 1.904,05 €.

Tages- und Kilometergelder:

Der Berufungswerber hat eine Aufstellung „*Tages- und Kilometergelder 2006*“ vorgelegt. Daraus ist für jede Fahrt das Datum der Fahrt, die Uhrzeit für Beginn und Ende, die Dauer, das Taggeld, der Zweck der Fahrt, Ausgangs- und Zielort der Fahrt, die Entfernung in Kilometer und das Kilometergeld ersichtlich. Die abzugsfähigen Kosten ergeben sich daraus mit 2.761,86 €.

Handheld PC:

Der Berufungswerber hat die Rechnung betreffend den Kauf des Handheld-PC vorgelegt. Daraus ist ersichtlich, dass die im Anlagenverzeichnis ausgewiesenen Anschaffungskosten bereits um einen Privatanteil gekürzt sind (AK laut Rechnung 653,22 € abzüglich Privatanteil 40 % bzw. 261,29 € ergibt die AK laut Anlagenverzeichnis 373,53 €). Im bekämpften Bescheid wurde die bisher mit 97,98 € berücksichtigte Jahres-AfA neuerlich um einen Privatanteil von 40 % gekürzt. Die doppelte Kürzung war rückgängig zu machen (AfA im Berufungsjahr daher: 97,98 €).

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Beilage: 1 Berechnungsblatt

Innsbruck, am 19. März 2012