



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen des Bw. gegen die Bescheide des Finanzamtes A vom 1. Dezember 2009 sowie vom 14. Juni 2010 betreffend Umsatzsteuer 2008 und 2009 entschieden:

Die Berufungen werden als unbegründet abgewiesen. Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

### Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber (Bw.) führte in seiner Berufung gegen den Umsatzsteuerbescheid für das Jahr 2008, in dem die geltend gemachte Vorsteuer aus der Vermietung eines Teils des in den Jahren 2000 und 2001 errichteten Wohnhauses um einen Privatanteil von 36% gekürzt worden war, aus, dass es sich bei den im Jahr 2008 getätigten Gebäudeinvestitionen um Maßnahmen handle, die ausschließlich die vermieterische Nutzung des Dachgeschoßes beträfen. Die Kürzung um einen Privatanteil erfolge zu Unrecht.

Das Finanzamt führte dazu in seiner Berufungsvorentscheidung vom 28.1.2010 aus, es sei unbestritten, dass die im Jahr 2008 angefallenen Baukosten mit dem Ausbau des Dachgeschoßes in Verbindung stünden. Da jedoch auch die in den Jahren 2001 und 2002 in Zusammenhang mit dem Ausbau des (auch privat genutzten) Gebäudes angefallenen Vorsteuerbeträge „mit 64% beantragt und gewährt“ worden seien, sei nunmehr auch von den in Zusammenhang mit dem Ausbau des Dachgeschoßes angefallenen Vorsteuerbeträgen aus den

„Baukosten der einheitliche Privatanteil von 36% auszuscheiden, da es sich um eine einheitliche – über einen längeren Zeitraum ausgedehnte – Bauausführung“ handle.

Der Bw. wies in seinem Vorlageantrag vom 27.2.2010 neuerlich darauf hin, dass es sich bei den „Innenausbaumaßnahmen“ des für Vermietungszwecke bestimmten Obergeschoßes um Aufwendungen handle, die *ausschließlich* diesem Gebäudeteil zuzuordnen seien.

Auch in dem am 14.6.2010 ausgefertigten Umsatzsteuerbescheid für das Jahr 2009 nahm das Finanzamt – von der Abgabenerklärung abweichend – eine Kürzung der geltend gemachten Vorsteuerbeträge um 36% der Baukosten vor. In der Berufung gegen diesen Bescheid wurde auf die Ausführungen in der Berufung gegen den Umsatzsteuerbescheid für das Jahr 2008 verwiesen.

### ***Über die Berufungen wurde erwogen:***

1.) Wie sich aus den Akten der Abgabenverfahren der Vorjahre ergibt, wurde das strittige Gebäude in den Jahren 2000 und 2001 im Rohbau errichtet. Die vermieterische Nutzung des Dachgeschosses stand – den Angaben des Bw. vom 16.8.2008 zufolge – von Anfang an fest. Unklar war nur die Raumaufteilung (Nutzung in Form von drei oder vier Wohneinheiten). Im Laufe des Jahres 2007 habe sich schließlich ergeben, dass das Dachgeschoss zu drei Wohnungen ausgebaut werden soll. Mit dem Ausbau sei im ersten Quartal 2008 begonnen worden. De facto sei das Dachgeschoß „nur vorübergehend nicht ausgebaut“ worden, wobei zur vorerst unklaren Raumaufteilung noch „finanzielle Überlegungen“ hinzugekommen seien (Berufung vom 16.8.2008 gegen den Umsatzsteuerbescheid für das Jahr 2000 vom 30.7.2008, in dem das Finanzamt den vom Bw. angesetzten Privatanteil von 31,77% auf 50% erhöht hatte).

2.) In der Begründung zu der am 21.1.2009 ausgefertigten Berufungsvorentscheidung betreffend Umsatzsteuer 2000 ging das Finanzamt schließlich – unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Besprechung vom 16.1.2009 – davon aus, dass die private Nutzung des Gebäudes mit 36% anzusetzen sei und dementsprechend „die Vorsteuerbeträge von Baubeginn an nur in diesem Verhältnis abzugsfähig sind“.

3.) In den gemäß [§ 200 Abs. 2 BAO](#) endgültigen Umsatzsteuerbescheiden der Jahre 2001 und 2002 wurden die vom Bw. aus den Baukosten dieser Jahre geltend gemachten Vorsteuerbeträge gleichfalls nur mit 64% („Anteil Vermietung“) anerkannt.

4.) Wie der Bw. in seinem Schreiben vom 4.12.2006 mitgeteilt hatte, war das erste Obergeschoß zu diesem Zeitpunkt (4.12.2006) fertig gestellt. Das Dachgeschoß hingegen befand sich

noch „im Rohzustand“. Nach der – am 28.5.2004 eingereichten – Beilage zur Einkommensteuererklärung 2003 wurde die Vermietungstätigkeit im ersten Obergeschoß im Dezember 2003 aufgenommen.

5.) Im gemäß [§ 200 Abs. 2 BAO](#) endgültigen Umsatzsteuerbescheid für das Jahr 2000 vom 30.7.2008 hatte das Finanzamt – wie bereits erwähnt – noch die Ansicht vertreten, dass der zur Vermietung bestimmte Teil des Gebäudes mit 50% anzusetzen sei, dh aus dem Erdgeschoß und dem ersten Obergeschoß bestünde. Es hatte sich darauf gestützt, dass im Baubescheid vom 19.11.2001 davon die Rede ist, dass geplant sei, ein Gebäude mit „nicht ausgebautem“ Dachgeschoß („Anzahl der Wohnungen: 2“) zu errichten. Dagegen wurde (in der bereits zitierten) Berufung vom 16.8.2008 eingewendet, dass an Stelle des steilen Daches des abgerissenen Altgebäudes ein Flachdach aufgesetzt worden sei, „um auch diesen Gebäudeteil für Wohnzwecke nutzbar zu machen“. Diesem Vorbringen, das sich mit dem Befund der Überprüfungsverhandlung vom 25.7.2001 deckt, hat das Finanzamt entsprochen und den zur Vermietung bestimmten Teil des neu errichteten Gebäudes mit 64% angesetzt (Privatanteil: 36%). Wurde die Vorsteuer auf die Baukosten, die in den Jahren 2000 bis 2002 für die Fertigstellung des Erdgeschoßes und des ersten Obergeschoßes aufgewendet wurden, aber gerade nicht (bloß) mit dem Prozentsatz von 50%, sondern – entsprechend der Gesamtnutzfläche des tatsächlich errichteten Gebäudes (dh. einschließlich des Dachgeschoßes) – mit 64% anerkannt, können auch die strittigen Vorsteuerbeträge der Ausbaukosten der Berufsjahre (2008, 2009) nur mit diesem Anteil angesetzt werden. Es wäre nicht gerechtfertigt, die Vorsteuer der Ausbaukosten des Dachgeschoßes anders zu behandeln als jene der in den Jahren 2000 bis 2003 angefallenen Ausbaukosten der unteren Geschoße. Die Entscheidung, in welcher Weise das – im Rohzustand befindliche – Dachgeschoß *ausgebaut wird*, ist erst im Laufe des Jahres 2007 getroffen worden. Der Sachverhalt unterscheidet sich somit von jenem einer Errichtung eines Gebäudes mit Erdgeschoß und Obergeschoß, das – *nach* abgeschlossener Bauausführung – erst nach Jahren um ein weiteres Geschoß aufgestockt wird.

6.) Der Ansicht des Finanzamts, dass es sich um eine „einheitliche Bauausführung“ handle, kann nicht entgegen getreten werden. Wären die strittigen Ausbaukosten nicht erst in den Berufsjahren getätigten worden, sondern gleichfalls schon in den Jahren 2000 bis 2003, wäre ein Privatanteil auszuscheiden gewesen. Der verzögerte Ausbau des Dachgeschoßes kann nicht dazu führen, dass die Vorsteuerbeträge auf die entsprechenden „Baukosten“ zur Gänze abzugfähig werden.

7.) Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Innsbruck, am 24. Juni 2011