



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., wohnhaft in Adr.1, vom 21. September 2005 gegen die Bescheide des Finanzamtes Klagenfurt, vom 18. August 2005 betreffend Einkommensteuer für die Jahre 2002, 2003 und 2004 entschieden:

Die Berufungen werden als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

### Entscheidungsgründe

Die Berufungswerberin (Bw.), welche in den Streitjahren Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit erzielte, brachte am 28. Juni 2005 beim Finanzamt ihre Erklärungen zur Durchführung der Arbeitnehmerveranlagungen für die Kalenderjahre 2002, 2003 und 2004 ein. Darin machte sie ausschließlich Aufwendungen für Darlehensrückzahlungen unter der Kennzahl 456 (Kj. 2002: € 4.390,00, Kj. 2003: € 4.263,50 und Kj. 2004 € 4.000,00) als Sonderausgaben nach § 18 Abs. 1 Z 3 lit. d Einkommensteuergesetz (EStG) 1988 geltend.

Das Finanzamt erließ mit Datum vom 18. August 2005 die Einkommensteuerbescheide für die Jahre 2002, 2003 und 2004, jedoch ohne die von der Bw. beantragten Sonderausgaben (Darlehensrückzahlung zu Kreditkonto-Nr. x: Kj. 2002: 8.780,08 €, Kj. 2003: 8.527,00 € und Kj. 2004: 8.000,00 € jeweils im Ausmaß eines Hälftebetrages) zu berücksichtigen. Begründend führte das Finanzamt dazu im Wesentlichen aus, dass mangels Nachweisführung einer widmungsgemäßen Darlehensverwendung, nämlich im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum, die geltend gemachten Darlehensrückzahlungen nicht als Sonderausgaben anzuerkennen seien.

In der gegen diese Bescheide erhobenen Berufung brachte die Bw. ua. vor, dass sie im November 2001 gemeinsam mit ihrem Ehegatten ein bereits errichtetes Eigenheim (Fertighaus) von einem „Vorbesitzer“ erworben habe. Auch wies die Bw darauf hin, dass das Wohnhaus des Vorbesitzers mit mehreren Krediten belastet gewesen sei und diese Kredite durch die Zahlung des Kaufpreises „quasi“ übernommen worden wären. Zum Zwecke der Finanzierung des Kaufpreises sei wiederum ein neuer Kredit aufgenommen worden, deren Rückzahlung nun als Sonderausgaben geltend gemacht werde. Die Richtigkeit der Geltendmachung der Darlehensrückzahlung als Sonderausgaben sei bei der persönlichen Abgabe der Arbeitnehmerveranlagungserklärungen in der do. Info-Stelle bestätigt worden, wobei gleichzeitig die Auskunft erteilt worden sei, dass weitere Unterlagen (Rückzahlungsbestätigung Wohnbauförderung, Versicherungen, etc.) betreffend Sonderausgaben nicht vorgelegt werden müssten.

Mit Berufungsvorentscheidungen vom 27. September 2005 wies das Finanzamt die Berufungen der Bw. als unbegründet ab. In den Begründungen führte das Finanzamt aus, dass ein Sonderausgabenabzug nur dann zustehe, wenn ein Eigenheim errichtet werde. Die Kosten für die Anschaffung eines fertigen Eigenheimes von einem nicht nach § 18 Abs. 1 Z 3 lit. a EStG 1988 begünstigten Bauträger würden hingegen keine Sonderausgaben darstellen.

Mit Schreiben vom 14. Oktober 2005 stellte die Bw. den Antrag auf Entscheidung über die Berufungen durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz. Unter Verweis auf das Steuerbuch 2005 führte die Bw. ua aus, dass bei einer fremdfinanzierten Wohnraumschaffung oder –sanierung die Rückzahlungsbeträge inklusive Zinsen als Sonderausgaben geltend gemacht werden könnten. Auch wies die Bw. darauf hin, dass vom Vorbesitzer eine Wohnbauförderung übernommen worden sei, welche bereits von diesem mit Erfolg als Sonderausgaben abgesetzt worden wäre.

Mit Vorlagebericht vom 24. November 2005 stellte das Finanzamt den Antrag auf Abweisung der Berufungen im Sinne der erlassenen Berufungsvorentscheidungen. Im Übrigen wies das Finanzamt darauf hin, dass die Bw. einer Nachweisführung von behaupteten weiteren Sonderausgaben (zB. Versicherungsbeiträge, Übernahme und Rückzahlung eines Wohnbauförderungsdarlehens) nicht nachgekommen sei.

Im Zuge des Berufungsverfahrens wurden zufolge des Vorbringens der Bw. noch ergänzende Erhebungen durch den Unabhängigen Finanzsenat durchgeführt. In diesem Zusammenhang gilt festzuhalten, dass aus allen Berufungsschriften der Bw. zu entnehmen war, dass beim Finanzamt Klagenfurt und beim Unabhängigen Finanzsenat ihren Ehegatten L.R., St.Nr. xx, die Kalenderjahre 2002 bis 2004 betreffend, Berufungsverfahren anhängig seien, in welchen gleichfalls die steuerliche Nichtanerkennung der in Rede stehenden Darlehensrückzahlungen des Bankkredites Konto-Nr.: x, als Sonderausgaben strittig seien. Anlässlich der Vorsprache

des Ehegatten der Bw. beim Unabhängigen Finanzsenat wurden von diesem zur Bekräftigung des beiderseitigen einheitlichen Berufungsvorbringens der Kaufvertrag vom 19. November 2001 über den Erwerb der Liegenschaft EZ xxx, GB 0, bestehend aus dem Grundstück Nr. 00 im unverbürgten Gesamtausmaß von 1.100 m<sup>2</sup> und dem darauf errichteten Einfamilienwohnhaus (ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche und teilweise eingerichtet) vorgelegt. Aus Pkt. II, Z. 3 des Kaufvertrages gehe hervor, dass die von den Käufern je zur Hälfte erworbenen Liegenschaftsanteile mit einem Pfandrecht für das Land Kärnten belastet seien wobei durch die Käufer das aushaltende Wohnbauförderungsdarlehen in Höhe von 472.639,00 S (lt. Pkt. III) in Anrechnung auf den vereinbarten Gesamtkaufpreis zu übernehmen sei. Darüber hinaus sei die Liegenschaft lastenfrei durch die Käufer erworben worden. In der zum Sachverhalt am 13. Juli 2006 aufgenommenen Niederschrift gab der Ehegatte der Bw. ua. zu Protokoll, dass die Rückzahlungsbeträge für das angesprochene Wohnbauförderungsdarlehen zur Gänze von ihm als Sonderausgaben steuerlich geltend gemacht werden und folglich für die Streitjahre 2002, 2003 und 2004 seine Ehegattin betreffend keine weiteren Be- und Nachweise geführt werden könnten, welche einen Sonderausgabenanspruch bekunden würden.

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

Gemäß § 18 Abs. 1 EStG 1988 sind folgende Ausgaben bei der Ermittlung des Einkommens als Sonderausgaben abzuziehen, soweit sie nicht Betriebsausgaben oder Werbungskosten sind:

[...]

Nach Z 3 Ausgaben zur Wohnraumschaffung oder zur Wohnraumsanierung:

[...]

Nach lit. b) Beträge, die zur Errichtung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen verausgabt werden. Eigenheim ist [...]

Nach 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. Diesen Darlehen sind Eigenmittel der in lit. a genannten Bauträger gleichzuhalten.

Die zitierten Gesetzesstellen begünstigen somit u.a. Aufwendungen im Zusammenhang mit der Schaffung (Errichtung) von Wohnraum und unterscheiden diese von den Kosten für den Erwerb eines bereits fertig gestellten Wohnraumes, die nicht sonderausgabenbegünstigt sind.

Richtig ist, dass Darlehensrückzahlungen einschließlich der Zinsen für die Wohnraumerrichtung auch der Rechtsnachfolger geltend machen kann. Hiezu ist jedoch nach einschlägigen Kommentarmeinungen und der Rechtssprechung 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 EStG 1988 unter Hinweis auf das VwGH-Erkenntnis vom 25.9.1984, 83/14/0226, die gleiche Rechtsmeinung, wenn sie ausführen: Soweit aber der Steuerpflichtige 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 EStG 1988 ist in diesem Fall nicht erfüllt.

An Sachverhalten steht unstrittig fest, dass die Bw. mit ihrem Ehegatten als gemeinsame Käufer ein bereits fertig errichtetes und teilweise eingerichtetes Einfamilienwohnhaus mit Kaufvertrag vom 19. November 2001 vom Verkäufer (Errichter und Rechtsvorgänger) zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von 1.872.639,00 S erworben haben. Fest steht auch, dass mit dem Gesamtkaufpreis für die Liegenschaft und dem darauf errichteten Einfamilienwohnhaus von den Käufern laut Kaufvertrag (Punkte II und III) ein aushaftendes Wohnbauförderungsdarlehen im Betrag von 472.639,00 S, welches der Voreigentümer (Rechtsvorgänger) seinerzeit zur Wohnraumschaffung aufgenommen und verwendet hat, als einzige vertragliche Rückzahlungsverpflichtung mit übernommen wurde. Auch ergibt sich aus dem vorliegenden Kaufvertrag (Pkt. IV, Z. 2), dass die Bw. gemeinsam mit ihrem Ehegatten den Restkaufpreis von 1.400.000,00 S für die Liegenschaft (Einfamilienwohnhaus samt Inventar) durch Barzahlung auf ein vom Vertragsverfasser bekannt zu gebendes Anderkonto zu begleichen hatte.

Wie aber auch die im Zuge des Berufungsverfahrens durchgeführten Erhebungen zweifelsfrei ergeben haben, wurde von der Bw. und ihrem Ehegatten der in Rede stehende Kredit mit der Konto-Nr.: x zur Finanzierung des Restkaufpreises verwendet. Dieser Kredit wurde daher zweifelsohne nicht für Zwecke der Errichtung eines Eigenheimes aufgenommen, sondern diente zur Gänze dem Erwerb eines bereits errichteten Eigenheimes von einem Voreigentümer. Daraus folgt, dass die normierte sachliche Voraussetzung der Darlehensverwendung für diesen Kredit zur Wohnraumerrichtung nicht erfüllt ist. Da somit die Bezahlung des Restkaufpreises einen nicht sonderausgabenbegünstigten Erwerb darstellt,

---

wurden seitens des Finanzamtes die Darlehensrückzahlungen des in Streit stehenden Bankkredites in den Streitjahren 2002 bis 2004 völlig Rechtens außer Acht gelassen.

Außer Streit steht, dass die Rückzahlungsverpflichtung der Bw. und ihres Ehegatten für das laut Kaufvertrag übernommene Wohnbauförderungsdarlehen die Sonderausgabeneigenschaft im Sinne des § 18 Abs. 1 Z 3 lit. d EStG 1988 erfüllt, zumal dieses Darlehen vom Rechtsvorgänger zur Errichtung des kaufgegenständlichen Einfamilienwohnhauses aufgenommen worden war. Die Rückzahlungsbeträge des angesprochenen Wohnbauförderungsdarlehens für die Kalenderjahre 2002 bis 2004 wurde jedoch zur Gänze vom Ehegatten der Bw. in dessen Veranlagungsverfahren (siehe Niederschrift vom 13. Juli 2006) als Sonderausgaben beansprucht, wodurch der Bw. folglich aus diesem Titel in den Streitjahren 2002, 2003 und 2004 kein als Sonderausgabenabzug anzuerkennender Betrag verbleibt.

Der Vollständigkeit halber gilt anzumerken, dass andere bzw. weitere Ausgaben, die einen Sonderausgabentatbestand erfüllen würden, von der Bw. im Berufungsverfahren trotz Ersuchens für die Streitjahre 2002, 2003 und 2004 nicht nachgewiesen wurden.

Auf Grund der eindeutigen Sach- und Rechtslage konnte dem Berufungsbegehren nicht stattgegeben werden, sodass die Berufungen, wie im Spruch geschehen, als unbegründet abzuweisen waren.

Klagenfurt, am 25. Oktober 2006