

## **IM NAMEN DER REPUBLIK**

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R. in der Beschwerdesache GE., L. und SW., S.str., A., vertreten durch L., Ettenreichgasse 9, 1100 Wien, gegen den Bescheid des Finanzamtes Wien 2/20 vom 2. Februar 2012, betreffend Feststellung von Einkünften gem. § 188 BAO für das Jahr 2010 zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird teilweise Statt gegeben.

Der Bescheid betreffend Feststellung von Einkünften gemäß § 188 BAO für das Jahr 2010 wird abgeändert.

Die einheitliche und gesonderte Feststellung sind dem Ende der Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

## **Entscheidungsgründe**

Die beschwerdeführenden Parteien (Bf.) sind Miteigentümer eines Wohnhauses in A., S.str. mit einer Gesamtnutzfläche von rund 2.251 m<sup>2</sup>.

Mit Erklärung der Einkünfte von Personengesellschaften für das Jahr 2010 (Feststellungserklärung) vom 11. Jänner 2012 machten die Bf. einen Überschuss der Werbungskosten über die Einnahmen in Höhe von € 25.919,80 geltend.

Das Finanzamt ersuchte in der Folge um die Vorlage von Rechnungskopien betreffend die angesetzten Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und wurden diese auch übermittelt.

Mit angefochtenem Bescheid über die Feststellung von Einkünften gemäß § 188 BAO für das Jahr 2010 gelangte das Finanzamt zu einem Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten in Höhe von € 40.847,24 und führte begründend aus, dass die sofort abziehbaren Instandhaltungskosten in Höhe von € 89.901,39 korrigiert worden seien, da es sich in Höhe von € 74.185,60 um Instandsetzungskosten handle, die auf zehn Jahre gemäß § 28 Abs. 2 abzuschreiben seien. Diese Aufwendungen in Höhe von € 74.185,60 gliederten sich folgendermaßen auf (siehe auch Finanzamtsvorhalt vom 9. Februar 2012): 9.136,04 (Top 9); € 57.255,36 (Top 13); € 5.494,20 (Top 19+20); € 2.300,00 (Diverses-Innentüren).

In der dagegen eingebrachten **Berufung** (nunmehr Beschwerde) führten die Bf. aus, dass diese Aufwendungen zu Unrecht als Instandsetzungsaufwendungen qualifiziert worden seien. Sie würden nicht der Werterhöhung dienen, sondern dazu, dass der bestehende Wert der Wohnungen nicht herabsinke.

Zudem beträfen die Arbeiten jedenfalls weniger als 25% der Nutzfläche aller Wohnungen des Objektes. Daher seien sie keinesfalls als Instandsetzungsaufwendungen anzusehen.

Die Beschwerde wurde dem Unabhängigen Finanzsenat vorgelegt.

Der Unabhängige Finanzsenat (nunmehr Bundesfinanzgericht) setzte mit Bescheid vom 2. Mai 2012 das gegenständliche Verfahren betreffend Feststellung von Einkünften gemäß § 188 BAO für das Jahr 2010 bis zur Beendigung des beim Verwaltungsgerichtshof zur Zahl 2012/13/0024 schwebenden Verfahrens aus, da dem Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof dieselbe Thematik - Beurteilung von Aufwendungen in Bezug auf Instandhaltungskosten oder Instandsetzungskosten - jedoch betreffend das Jahr 2009 zu Grunde lag.

Mit Erkenntnis vom 27. Mai 2015, Zl. 2012/13/0024 hob der VwGH den Bescheid des Unabhängigen Finanzsenates vom 5. Jänner 2012, RV/0801-W/11, betreffend Feststellung von Einkünften gemäß § 188 BAO für das Jahr 2009 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes auf.

Das **Bundesfinanzgericht** (BFG) setzte in der Folge das gegenständliche Beschwerdeverfahren fort.

### **Über die Beschwerde wurde erwogen:**

Auch im gegenständlichen Verfahren ist - wie oben bereits hingewiesen - die Beurteilung von Aufwendungen für das Gebäude in A., S.str. in Bezug auf ihren Instandhaltungs- oder Instandsetzungscharakter strittig.

Im Zusammenhang mit dem VwGH-Erkenntnis vom 27. Mai 2015, Zl. 2012/13/0024 sind für das Gericht zwei Aussagen des VwGH von Bedeutung: Wenn sich nämlich die bauliche Maßnahme (in einem Wohnhaus) dahingehend auswirkt, dass für die zuvor abgewohnte Wohnung wieder die gleiche Miete erzielt wird, wie vom vorangegangenen Mieter, was ohne die bauliche Maßnahme nicht möglich gewesen wäre, so liegt darin eine Erhöhung des Nutzungswertes in dem vom Gesetz gemeinten Sinn in Bezug auf die Wohnung und folglich – falls sich die Maßnahme nicht negativ auf den Nutzungswert anderer Teile auswirkte – auch des Gesamtobjektes vor. Wenn die Bf. vermeinen, die Ausgaben würden nicht der Werterhöhung dienen, sondern lediglich dazu beitragen, dass der Wert der Wohnung bestehen bleibe, ist auf die Meinung des VwGH zu verweisen, wonach mit den baulichen Maßnahmen sehr wohl eine Erhöhung des Nutzungswertes der Wohnung und des Gesamtobjektes gegeben sein kann.

Die zweite Aussage des VwGH betrifft die Prüfung der Aufwendungen, die den Nutzungswert des Gebäudes wesentlich erhöhen. Indem der Unabhängige Finanzsenat in seiner Entscheidung vom 5. Jänner 2012, RV/0801-W/11 die Anlegung eines quantitativen Maßstabes im Verhältnis zum Gesamtnutzungswert des Gebäudes als nicht erforderlich angesehen hat, hatte er seine Entscheidung mit Rechtswidrigkeit belastet. In jener Entscheidung betrug die Nutzfläche der sanierten Wohnungen nur ca. 16 Prozent der Gesamtnutzfläche des gesamten Gebäudes. Im vorliegenden Fall beträgt die Gesamtnutzfläche des Wohnhauses rund 2.251 m<sup>2</sup> und die Nutzfläche der Wohnungen Top 9, Top 13 und Top 19+20 ca. 327 m<sup>2</sup>; der Anteil der sanierten Wohnungen an der Gesamtnutzfläche des Gebäudes beträgt demnach 14,5 Prozent. Festzuhalten ist daher, dass im gegenständlichen Fall mit der Sanierung der Wohnungen Top 9, Top 13 und Top 19, Top 20 der Nutzungswert des Gebäudes im Sinne des § 28 Abs. 2 EStG 1988 nicht wesentlich erhöht wurde. Dass Wohnungen zusammengelegt oder Änderungen in der jeweiligen Wohnungskategorie vorgenommen wurden, ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich.

Rechtlich folgt daraus:

Gemäß § 28 Abs. 2 EStG 1988 sind Instandsetzungsaufwendungen jene Aufwendungen, die nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten gehören und allein oder zusammen mit Herstellungsaufwand den Nutzungswert des Gebäudes wesentlich erhöhen oder seine Nutzungsdauer wesentlich verlängern.

Die diesbezüglichen Aufwendungen stellen daher keine Instandsetzungsaufwendungen im Sinne des § 28 Abs. 2 EStG 1988 dar (ausgenommen: 2. Bad in Top 13) und sind im Jahr der Verausgabung abzugsfähig.

Einheitliche Feststellung der Einkünfte betreffend das Gebäude in A. , S.str. für das Jahr 2010

Einnahmen lt. Erklärung	96.979,35	
Werbungskosten lt. Erklärung		-106.714,32 (ohne 2. Bad Top 13)
1/10 Aufwendung 2010 lt. Erklärung		-400,00
1/10 Aufwendung 2009 lt. Erkenntnis v. 17.11.2015, RV/7103071/2015		-112,58
1/10 Aufwendung 2005		-625,31
AfA wie Vorjahre		-5.850,88
Überschuss der Werbungskosten über die Einnahmen		-16.723,74

Gesonderte Feststellung der Einkünfte betreffend das Gebäude in A. , S.str. für das Jahr 2010:

E.	50 %	05 840/1889	-8.361,87
L.	25 %	05 892/5465	-4.180,93
SW.	25 %	08 137/5198	-4.180,94

#### Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Da der VwGH in seinem Erkenntnis vom 27. Mai 2015, Zl. 2012/13/0024 zu einem ähnlich Sachverhalt entschieden hat und das BFG nicht von dieser Rechtsmeinung abweicht, wurde die Revision mangels Vorliegens der weiteren Voraussetzungen für nicht zulässig erklärt.

Wien, am 7. Jänner 2016