



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen der Bw, Hausgemeinschaft, inXY, vertreten durch Mitterdorfer + Pira + Daurer GmbH, Steuerberater & Wirtschaftsprüfer, 5020 Salzburg, Fischer von Erlach-Straße 47, vom 1.) 15. Juli 2002, 2.) 29. Juli 2003 und 3.) 21. April 2004 gegen die Bescheide des Finanzamtes Salzburg-Land vom 1.) 1. Juli 2002, 2.) 22. Juli 2003 und 3.) 19. April 2004 betreffend Feststellung von Einkünften gemäß § 188 BAO für 1.) 2000, 2.) 2001 und 3.) 2002 entschieden:

Die Berufungen werden als unbegründet abgewiesen.

- 1.) Die in der Berufungsvorentscheidung vom 30. Juni 2003 gemäß § 188 BAO einheitlich und gesondert festgestellten Einkünfte für das Jahr 2000 bleiben unverändert.
- 2.) Der Bescheid gemäß § 188 BAO betreffend einheitliche und gesonderte Feststellung von Einkünften für das Jahr 2001 bleibt unverändert.
- 3.) Der Bescheid gemäß § 188 BAO betreffend einheitliche und gesonderte Feststellung von Einkünften für das Jahr 2002 wird abgeändert. Die getroffenen Feststellungen sind dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

Entscheidungsgründe

Aufgrund des inhaltlichen Konnexes werden die gegenständlichen Berufungen in einer Ausfertigung zusammengefasst.

Hr. HD und Hr. ED waren in den Streitjahren je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ 449, Grundbuch H, bestehend aus den Grundstücken 328/13, 328/14 und 370/1. Die

Einkünfte der Eigentümergemeinschaft aus Vermietung und Verpachtung wurden gemäß § 188 BAO einheitlich und gesondert festgestellt.

Aus den Beilagen zu den Abgabenerklärungen ergibt sich folgende Einnahmenentwicklung:

| Jahr | Mieteinnahmen | Auflösung von Mietzinsrücklagen | Zinserträge | Gesamtbetrag der Einnahmen |
|------|---------------|---------------------------------|-------------|----------------------------|
| 1997 | S 63.364,00 | S 272.550,00 | S 338,00 | S 336.252,00 |
| 1998 | 0,00 | S 39.287,60 | 0,00 | S 39.287,60 |
| 1999 | 0,00 | S 503.093,82 | 0,00 | S 503.093,82 |
| 2000 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2001 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2002 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Bei der Feststellung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für das Jahr 2000 kürzte das Finanzamt die geltend gemachten Werbungskosten um die AfA und begründete dies damit, dass eine Absetzung für Abnutzung nur dann zulässig sei, wenn das Wirtschaftsgut auch genutzt werde. Im angefochtenen Bescheid vom 1. Juli 2002 wurden die Einkünfte mit insgesamt -€ 726,00 (d.s. -S 9.990,00) festgestellt.

Fristgerecht wurde Berufung erhoben und eingewendet, dass die tatsächliche Nutzung (Vermietung) für die Frage der AfA-Berechtigung unmaßgeblich sei, da das Mietobjekt auch bei Leerstehung einem Wertverzehr unterliege. Auch wenn im gegenständlichen Fall mangels Vermietbarkeit keine Einnahmen erzielt werden, unterliege das Objekt trotzdem einer laufenden Abnutzung.

Über Vorhalt des Finanzamtes vom 31. Juli 2002, warum seit dem Jahre 1998 keine Mieteinkünfte mehr erzielt wurden, gab die Bw bekannt, dass das Mietobjekt seit dem fraglichen Zeitpunkt nicht mehr vermietet werde und unbewohnt sei. Auf die Frage, ob die Vermietung bereits beendet wurde oder beabsichtigt sei, die Vermietung einzustellen, gab die Bw folgende Auskunft (E-Mail vom 26. August 2002):

" Wie vor, die Vermietung wurde beendet. Es ist auch nicht beabsichtigt und auch nicht möglich künftige Vermietungen vorzunehmen. GRUND: Das Objekt ist absolut baufällig, wurde bereits von der zuständigen Behörde der Stadtgemeinde H mehrfach gerügt und ist mittlerweile mit Bretterverschalungen vernagelt und gegen unbefugtes Betreten gesichert. Ein Ansuchen um Demolierungsbescheid wird in Bälde eingereicht werden. "

Zum Vorhalt vom 19. Februar 2003 teilte die Bw folgendes mit:

" Das Gebäude befindet sich in einem äußerst schlechten, baufälligen Zustand. Es muss mit hohem Kostenaufwand generalsaniert werden, bzw. ganz abgerissen werden. "

Die Möglichkeit einer Vermietung besteht aus diesen tatsächlichen Gründen nicht. Die Eigentümer bemühen sich vielmehr entweder eine Finanzierungszusage für eine Generalsanierung (Neubau) zu erhalten oder das Gebäude zu veräußern. Beides ist bis jetzt nicht gelungen."

Über telefonische Aufforderung erhielt das Finanzamt einen AKTENVERMERK des Bauamtes H vom 16. Mai 2001 über eine baubehördliche Überprüfung des gegenständlichen Objektes.

In diesem wurde festgehalten:

" Im Zuge des heutigen Lokalaugenscheines wurde mit Herrn ED zugleich für Herrn HD folgendes einvernehmlich festgelegt.

Bis Mittwoch den 23. Mai 2001 werden die kaputten Fensterscheiben im gesamten Objekt ausgebrochen und die erdgeschossigen Öffnungen so verschlossen, dass ein Eindringen in das Objekt nicht mehr möglich ist. Die Durchführung der Arbeiten wird der Baubehörde schriftlich mitgeteilt.

ED wird ein Formular für den Abbruch des Objektes und gleichzeitig ein Ansuchen um Bauplatzerklärung übermittelt, da das Objekt abgebrochen und dann die Grundfläche veräußert werden soll. Als Frist für den Abbruch des Objektes wird Juni 2002 vereinbart.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 30. Juni 2003 setzte das Finanzamt die Einkünfte mit 0,00 fest und begründete dies damit, dass ein unmittelbarer Zusammenhang mit einer Einkünfteerzielung nicht mehr bestehe, weshalb Werbungskosten nicht berücksichtigt werden könnten.

Dagegen wurde der Antrag gestellt, die Berufung der Abgabenbehörde II. Instanz zur Entscheidung vorzulegen.

Das Finanzamt setzte die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 188 BAO für 2001 mit 0,00 und für 2002, nach Kürzung der Werbungskosten um die AfA, mit insgesamt -€ 201,00 fest. In beiden Bescheiden wurde auf die Begründung in den Bescheiden für 2000 verwiesen.

Dagegen wurde - im Wesentlichen mit derselben Begründung wie für das Jahr 2000 - Berufung erhoben.

Das Finanzamt legte die Berufungen betreffend 2001 und 2002 ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung der Abgabenbehörde II. Instanz zur Entscheidung vor.

Im Zuge des von der Berufsbehörde durchgeführten Vorhalteverfahrens wurde zusätzlich in das Grundbuch, in den Bemessungsakt ERFNR. 300.401/2004 sowie in den Bewertungsakt Einsicht genommen. Dabei wurde festgestellt, dass die Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 28. November 2003 (ERFNR. 300.401/2004) veräußert wurde. Das Grundstück ist für die Erweiterung des benachbarten Seniorenwohnheimes vorgesehen.

Diese Feststellung, der Umstand der Nichtvermietbarkeit seit Mitte 1997, die Einnahmenentwicklung und v.a. der Aktenvermerk der Baubehörde vom 16. Mai 2001 wurden

der Bw vorgehalten (Vorhalt vom 18. Jänner 2005 und Erinnerung vom 3. März 2005). Eine Stellungnahme erfolgte nicht.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 16 Abs. 1 EStG 1988 sind Werbungskosten die Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen.

Wird ein Gebäude nicht mehr vermietet (die Vermietungsabsicht aufgegeben), sondern privat genutzt bzw. ins Betriebsvermögen überführt, dann sind ab diesem Zeitpunkt die Aufwendungen nicht mehr als Werbungskosten abzugsfähig (vgl. *Doralt*, EStG³, § 16 Tz 19, unter Hinweis auf VwGH 27.07.1994, 92/13/0175).

Gemäß § 167 Abs. 2 BAO hat die Abgabenbehörde unter sorgfältiger Berücksichtigung der Ergebnisse des Abgabenverfahrens nach freier Überzeugung zu beurteilen, ob eine Tatsache als erwiesen anzunehmen ist.

In obiger Angelegenheit ist strittig, ob die Vermietung in den Streitjahren 2000 bis 2002 bereits beendet war.

Faktum ist, dass letztmalig im Jahre 1997 Mieteinnahmen erzielt wurden. Das Objekt war jedenfalls seit 1998 baufällig und aufgrund des Zustandes nicht vermietbar. Das Haus musste sogar von Amts wegen verschlossen werden, um unbefugtes Betreten zu verhindern.

Aus dem Aktenvermerk des Bauamtes vom 16. Mai 2001 über eine baubehördliche Überprüfung des gegenständlichen Objektes ist zu entnehmen, dass eine Veräußerung der Liegenschaft geplant war. Die Liegenschaft wurde auch tatsächlich im Jahr 2003 veräußert.

Aktivitäten, die auf eine in den Streitjahren noch bestehende Vermietungsabsicht schließen lassen könnten, sind weder den Aufstellungen der beantragten Werbungskosten zu entnehmen noch wurden derartige Tätigkeiten bzw. Initiativen im Berufungsverfahren behauptet.

Der Willensentschluss, ein Objekt nicht weiter zur Einnahmenerzielung zu verwenden, ist das Ergebnis eines Denkvorganges, der nur aus einem in der Außenwelt in Erscheinung tretenden Sachverhalt geschlossen werden kann.

Aufgrund der angeführten Umstände nimmt die Berufungsbehörde im Rahmen der freien Beweiswürdigung als erwiesen an, dass spätestens mit Ablauf des Jahres 1999 die Vermietung eingestellt war und daher ein Abzug von Werbungskosten ab diesem Zeitpunkt nicht mehr möglich ist.

Die im Kalenderjahr 2002 erzielten Einkünfte werden gemäß § 188 BAO wie folgt festgestellt:

| | | |
|--|--------------|-----|
| | Lt. Bescheid | Lt. |
|--|--------------|-----|

| | | Berufungsentscheidung |
|---|-----------|-----------------------|
| Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung | -201,00 € | 0,00 € |
| ED , inXY, Finanzamt Salzburg-Land, St.Nr. 54/4523 Anteil an den Einkünften | -100,50 € | 0,00 € |
| HD , inXY, Finanzamt Salzburg-Land, St.Nr. 80/1220 Anteil an den Einkünften | -100,50 € | 0,00 € |

Es war sohin spruchgemäß zu entscheiden.

Salzburg, am 25. April 2005