



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw, vom 10. November 2003 gegen die Bescheide des Finanzamtes Wien 9/18/19 Klosterneuburg, vertreten durch Mag. Nathalie Kovacs, vom 30. Oktober 2003 betreffend Umsatzsteuer und Einkommensteuer für die Jahre 1999 und 2000 entschieden:

Die Berufung wird, soweit sie sich gegen die Bescheide über Einkommensteuer 1999 und 2000 richtet, als unbegründet abgewiesen. Diese Bescheide bleiben unverändert.

Die Bescheide betreffend Umsatzsteuer 1999 und 2000 werden aufgehoben.  
Umsatzsteuer für 1999 und 2000 wird nicht festgesetzt.

### Entscheidungsgründe

Mit Berufungsentscheidung vom 1. Juni 2010 hat der UFS über die Berufung der Bw, soweit sie sich gegen die Bescheide betreffend Umsatzsteuer 1997, 1998 und 2001 sowie Einkommensteuer 1998 und 2001 richtete, entschieden (ho. GZ RV/1211-W/05). Soweit der dort dargestellte Verfahrensvergang und angenommene Sachverhalt auch für die hier entschiedene Sache von Bedeutung ist, kann auf jene Entscheidung verwiesen werden.

Hinsichtlich der noch offenen Berufungsgegenstände hielt der UFS in jenem Verfahren (Schreiben vom 8. April 2010) unter Setzung einer dreiwöchigen Frist Fragen und Bedenken vor. Er wollte von der Bw wissen,

**1.** ob und welche Liegenschaftsteile, die ihr nach Realteilung und Top-Verkauf zur Eigennutzung oder Vermietung verblieben waren (es waren dies einerseits die 379/1246-

Anteile, welche im November 2000 an den Sohn verschenkt wurden und andererseits jene weiterhin im gemeinschaftlichen Miteigentum verbliebenen Hofflächen, die der Vermietung von Garagenplätzen dienten und offenbar in freier Vereinbarung mit dem Realteilungspartner der Bw zur alleinigen Nutzung überlassen worden waren) Gegenstand von Maßnahmen der Instandsetzung 1990 bzw. der Herstellungen 1997 gewesen waren, deren Kosten in Jahren vor 1999 mit Zehntel- bzw. Fünfzehntel- Beträgen als Werbungskosten abgesetzt wurden. Bekanntgabe und Nachweis seien erforderlich, weil die Absetzung beider Teilbeträge noch im Streitjahr 1999 bzw. jene des 1/15-Betrages auch noch im Streitjahr 2000 zustünde – vorausgesetzt, es handle sich um Maßnahmen für Gebäudeteile, die 1990 bis 1997 der Vermietung gedient hatten und 1998 nicht an den ehemaligen Miteigentümer verkauft worden waren. Andernfalls stehe die Teilabsetzung nach dem Verkauf 1998 nicht mehr zu; und

**2.** welche in die Steuerjahre 1999 und 2000 fallenden, der Bw allein zurechenbaren Vermietungseinnahmen bzw. steuerpflichtigen Mietentgelte erzielt und welche Werbungskosten bzw. abziehbaren Vorsteuern angefallen waren. Eine abgegrenzte und belegte Darstellung hinsichtlich der von ihr angeblich noch bewirtschafteten Liegenschaftsteile (LA4 und LA6; allenfalls Garagen- oder Abstellplatz) habe die Bw bislang nicht beigebracht. Sollte die Bw ihr direkt zurechenbare Ergebnisse 1999 und 2000 weiterhin nicht ermitteln und nicht bekannt geben, so werde der UFS für die Jahre 1999 und 2000 aus Vereinfachungsgründen keine Einkünfte aus Vermietung ansetzen, „die Umsatzsteuer mit NULL festsetzen“ und die Berufung abweisen.

Die Bw unterließ es, diesen Vorhalt zu beantworten.

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

#### **1. Einkommensteuer 1999 und 2000**

Ein Feststellungsverfahren iSd § 188 BAO hinsichtlich allenfalls noch gemeinschaftlich bewirtschafteter Liegenschaftsteile (denkbar: Hofflächen) wurde seit der Realteilung 1998 nicht mehr durchgeführt. In den Beilagen zu den Einkommensteuererklärungen für 1999 und 2000 sind freilich jeweils Abrechnungen für die „Eigentümergemeinschaft“ enthalten, die keine Zurechnung abgrenzbarer Vermietungsergebnisse an die Bw ermöglichen. Aus welchen Bestandverhältnissen die erklärten Einnahmen stammen, ist nicht nachvollziehbar. Die jeweilige, vom Hausverwalter KR B verfasste „Zusammenstellungen der Einnahmen und Ausgaben“ weist außerdem ausdrücklich darauf hin, dass eine „Trennung alt (= vor Realteilung) – neu (= nach Realteilung) nicht mehr möglich“ sei; um Trennung der Ergebnissphären in nachvollziehbare Überschussrechnungen wurde die Bw im zuvor abgeschlossenen Verfahren mehrmals erfolglos ersucht. Da die Bw ihrer Offenlegungspflicht

hinsichtlich allfälliger steuerlich relevanter Ergebnisse aus Vermietung in den Streitjahren trotz wiederholter Aufforderung durch den Referenten des UFS nicht nachgekommen ist (und sich lediglich weit nach Ablauf der im letzten Vorhalt eingeräumten Beantwortungsfrist telefonisch erkundigte, ob vielleicht KR B die erbetenen Auskünfte geben dürfe: sie selbst sei überfordert; eine entsprechende Kontaktnahme mit dem UFS unterblieb jedoch), setzt der UFS wie im Vorhalt vom 8. April 2010 angekündigt vereinfachend keine Einkünfte aus Vermietung an und weicht damit vom Spruch der angefochtenen Bescheide nicht ab. Der Abzug des für 1999 verbliebenen 1/10- Betrages von den 1990 angefallenen Instandsetzungsaufwendungen ist ebenso zu versagen wie der Abzug der für 1999 und 2000 verbliebenen 1/15- Beträge von den 1997 angefallenen Herstellungskosten, da die Bw nicht nachgewiesen hat, dass diese Aufwendungen Liegenschaftsteile betrafen, die ihr nach dem Verkauf von Tops W2 und W3 bis zur Schenkung an den Sohn im November 2000 verblieben und seinerzeit der Vermietung gedient hatten.

## 2. Umsatzsteuer 1999 und 2000

Das vorhin Gesagte gilt sinngemäß für die Umsatzsteuer: Aus welchen etwa vermieteten Objektteile betreffenden, mit Umsatzsteuer belasteten Vorleistungen die geltend gemachten Vorsteuerbeträge stammen, hat die Bw nicht bekannt gegeben. Da Einnahmen (Entgelte) aus der Vermietung nicht nachgewiesen wurden, ist ein Zusammenhang mit Vorsteuern nicht erkennbar. Vielmehr lassen die Zusammenstellungen betreffend Umsatzsteuer erkennen, dass es sich um eine Darstellung der im gesamten Objekt erzielten Entgelte und angefallenen Vorsteuern handelt – ohne Trennung in die Eigentumssphären der ehemaligen Miteigentümer. Zudem werden dort Vorsteuern in beträchtlicher Höhe angeführt, die offensichtlich den im Gange befindlichen Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen im Bereich der 379/1246- Anteile zuzuordnen sind; dazu sei auf die Begründung in der ho. Berufungsentscheidung GZ. RV/1211-W/05 vom 1. Juni 2010 verwiesen. Der UFS nimmt mangels erbetener Aufklärung und Offenlegung an, dass die Bw im streitgegenständlichen Zeitraum keine unternehmerische Tätigkeit mehr entfaltet, sondern bloß die Übertragung der sanierten/ausgebauten Liegenschaftsteile an den Sohn vorbereitet und die dafür anfallenden, großteils mit Umsatzsteuer belasteten Kosten getragen hat.

Da die angefochtenen Bescheide schon angesichts ihrer (nach Auffassung des UFS allerdings verfehlten) Begründung, es liege Liebhaberei vor, mit einem Spruchfehler behaftet sind (Umsatzsteuer „NULL“ drückt wörtlich verstanden einen Null- Saldo zwischen geschuldeter Steuer auf Entgelte *minus* abziehbarer Vorsteuer aus), waren sie aufzuheben und durch Nichtfestsetzungsbescheide zu ersetzen.

Wien, am 16. September 2010