

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Dr. Gerhild Fellner  
in der Beschwerdesache des Adr,  
betreffend den Bescheid des Finanzamtes Feldkirch vom 28.03.2013 hinsichtlich  
Einkommensteuer für 2012  
zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird teilweise Folge gegeben.

Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der Abgabe sind dem am Ende der folgenden  
Entscheidungsgründe als Beilage angeschlossenen Berechnungsblatt zu entnehmen, das  
einen Bestandteil dieses Bescheidspruches bildet.

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

## Entscheidungsgründe

Vorausgeschickt wird:

Gemäß Art. 151 Abs. 51 Z 8 B-VG wurde mit 1. Jänner 2014 der Unabhängige  
Finanzsenat aufgelöst. Die Zuständigkeit zur Weiterführung der mit Ablauf des  
31. Dezember 2013 bei dieser Behörde anhängigen Verfahren ging auf das  
Verwaltungsgericht (Bundesfinanzgericht) über. Gemäß § 323 Abs. 38 BAO sind am  
31. Dezember 2013 anhängige Berufungen vom Bundesfinanzgericht als Beschwerden  
im Sinne des Art. 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen. Im folgenden Text wird bereits die **der  
neuen Rechtslage entsprechende Terminologie** verwendet.

In seiner **Beschwerde** brachte der Beschwerdeführer u. a. vor, es seien Sonderausgaben  
- und zwar Rückzahlungen in Höhe von 6.900,00 € - nicht anerkannt worden. Er legte  
einen Bescheid der Gemeinde A über die baubehördliche Bewilligung zum Ausbau eines  
Dachgeschosses und zur Errichtung einer Dachterrasse sowie Kontoauszüge betreffend  
zwei Kreditkonten bei der B-er Sparkasse bei. Ein Konto (Konto I) wies eine Kreditrate  
von 264,60 €, das andere (Konto II) eine solche von 1.167,98 SFr. aus. Seitens des

Finanzamtes wurde in der Folge ein Ergänzungsersuchen gestellt. Der Beschwerdeführer legte daraufhin Baupläne und eine Förderungszusage der C-er Landesregierung über 18.430,00 € vor.

Das Finanzamt erließ in der Folge eine **Beschwerdevorentscheidung**, in welcher die Sonderausgaben für Wohnraumschaffung/-Sanierung mit einem Betrag von 645,62 € (steuerlich wirksam 142,64) in Ansatz gebracht wurden. Begründend führte es aus: Die Baukosten abzüglich Zuschuss der Landesregierung hätten 35.404,61 € betragen. Soweit die Finanzierung offenbar durch einen Kredit der Sparkasse B mit einer Kreditsumme von 58.000,00 € (Anm.: Konto I) erfolge, betrügen die Umbau/-Sanierungskosten 61% davon. Gehe man davon aus, dass die Rate von 264,60 vier Mal pro Jahr entrichtet werde, ergebe sich bei einem 61%-Ansatz ein berücksichtigungsfähiger Betrag an Sonderausgaben von 645,62.

Hinsichtlich des Schweizer-Franken-Kredites über umgerechnet 250.000,00 € (Anm.: Konto II), sei eine Begünstigungsfähigkeit nicht nachgewiesen worden und sei eine solche auch nicht gegeben, sofern der Betrag für die Anschaffung von Immobilienanteilen verwendet worden sein sollte.

Der Beschwerdeführer brachte daraufhin einen **Antrag auf Vorlage** seiner Beschwerde an das Bundesfinanzgericht ein. Er erläuterte, die Sonderausgaben müssten in einem höheren Ausmaß berücksichtigt werden. Es sei ein Einfamilienhaus in ein Zweifamilienhaus umgewandelt worden. Die Gesamtaufwandssumme sei bei 300.000,00 € gelegen. Neben der Förderung seien die Auszahlungen an die Geschwister abzuziehen. Der Rest umfasse Baukosten.

In einem wiederum abgewickelten Vorhalteverfahren reichte er eine Baukostenaufstellung ein und erklärte, die Kreditraten würden monatlich bezahlt.

Seitens des **Finanzamtes** wurden in der Aufstellung der Umbaukosten nachstehende Positionen gestrichen, da diese nicht unter dem Titel "Wohnraumsanierung" abzugsfähig seien:

- Waschtischverbau Badmöbel 3.733,56 €
- Energieausweis 1.300,00 €
- Auszahlung an 2 Brüder 60.000,00 €
- Bett, Matratze, Lattenrost, Kasten 1.190,00 €
- Schenkungsvertrag 1.325,08 €
- Verträge DEF 2.029,08 €
- Drehsessel 198,00 €
- Longue Chair 656,00 €
- Eames Plastic Side Chair 339,43 €
- Holzkästchen 34,98 €
- Wohnlandschaft 2.600,00 €
- Wandspiegel 69,90 €
- Terrassenkonstruktion 2.424,60 € und 4.584,00 €

- Thermo Kiefer Terrassenboden 3.107,25 €
- Abdeckung Euro Kredit R 48.095,24 €
- Abdeckung Schweizer-Franken-Kredit R 58.080,71 €
- Abdeckung Auto Leasing 18.906,86 €
- Spenglerarbeit Carport 1.755,82 €.

Nach Abzug all dieser Positionen und der Landesförderung verbliebe ein Betrag von 63.110,88 als anererkennungsfähig. Der Kredit der Sparkasse B in Höhe von 58.000,00 € (Anm.: Konto I) finde zur Gänze Deckung in den Umbaukosten und könne daher vollumfänglich berücksichtigt werden. Der Schweizer-Franken-Kredit der Sparkasse B von umgerechnet 250.000,00 € (Anm.: Konto II) finde zu 2% Deckung im Restbetrag (Restbetrag = 63.110,80 minus 58.000,00 = 5.110,88). Es könnten daher insgesamt 3.404,28 € jährlich als Sonderausgaben angesetzt werden. Gemäß § 18 Abs. 3 Z 2 EStG 1988 werde ein Viertel davon steuerlich wirksam.

Dies wurde dem Beschwerdeführer von Finanzamtsseite mit Erinnerungsschreiben vom 10.8.2013 mitgeteilt. Er wurde eingeladen, im Sinne der Ausführungen der Erlassung einer 2. Berufungsvorentscheidung (nach damaliger Rechtslage) zuzustimmen. Von seiner Seite erfolgte jedoch keine Reaktion und es kam zur Vorlage der Beschwerde an das Bundesfinanzgericht.

## Erwägungen

**Strittig ist:** In welchem Umfang sind die Rückzahlungen von Darlehen für die Schaffung und Sanierung von Wohnraum gemäß § 18 Abs. 1 Z 3 lit. d EStG 1988 abzugsfähig?

Zu-, An-, Auf- oder Umbauten sind gemäß § 18 Abs. 1 Z 3 lit. b EStG 1988 begünstigt, wenn neuer Wohnraum geschaffen wird (*Doralt/Renner*, EStG<sup>10</sup>, § 18 Tz 155). Nicht zu den begünstigten Errichtungskosten zählen etwa Kosten für Möbel, auch wenn es sich um Einbaumöbel handelt, Holzdecken, Wandvertäfelungen, Gartengestaltung, Vorplatzpflasterung oder Mauererrichtung an der Grundstücksgrenze längere Zeit nach Bezug eines Eigenheimes (siehe *Doralt/Renner* aaO, Tz 147).

Die Errichtung einer Garage ist begünstigt, auch wenn sie mit dem Gebäude keine bauliche Einheit darstellt, zumal von einer wirtschaftlichen Einheit auszugehen ist (siehe *Doralt/Renner* aaO, Tz 145).

Im Streitfall ist das Bundesfinanzgericht nach Durchsicht der Umbaukostenliste zu dem Schluss gelangt, dass nachstehende, seitens der Abgabenbehörde gestrichene Beträge zu den begünstigten Kosten gehören und daher wieder hinzuzurechnen waren:

**Badezimmerkosten 3.733,56 €.** Jene Gegenstände, die das Badezimmer zum Badezimmer machen, wie Badewanne, Waschtisch etc. sind nach herrschender Lehre und Rechtsprechung abzugsfähig (*Doralt/Renner* aaO, Tz 147 mit Judikaturhinweisen). Wenn auch der Beschwerdeführer über die Bezeichnung "Waschtischverbau" hinaus nicht im Detail aufgegliedert hat, welche Badezimmerbestandteile von den Kosten umfasst sind, ist davon auszugehen, dass es sich neben dem Waschtisch um Badewanne und Dusche handelt und allenfalls darüber hinausgehende Kostenteile vernachlässigbar gering sind, sodass von einer Aufspaltung Abstand genommen werden kann.

**Terrassenkonstruktion Geländer, Terrassenkonstruktion Stahl, Thermo Kiefer Terrassenboden, 2.424,60 €, 4.584,00 € und 3.107,25 €.** Aus der baubehördlichen Genehmigung der Gemeinde A und den im Akt aufliegenden Bauplänen ist ersichtlich, dass im Zuge des für Wohnzwecke vollzogenen Dachgeschossausbaus eine Dachterrasse von ca. 20 m<sup>2</sup> auf dem bestehenden Flachdach errichtet wurde. Die Terrasse gehört daher zum Gebäudeensemble. Es spricht nichts gegen die Begünstigung der dafür aufgewendeten Kosten.

**Carport Spenglerarbeit 1.755,82 €.** Hinsichtlich des Carports ist auf die herrschende Lehre betreffend Garagen Bezug zu nehmen (siehe oben). Soweit aus den Bauplänen ersichtlich, handelt es sich nicht um einen unabhängigen Baukörper, sondern um einen in das Gebäudeensemble integrierten Autoabstellplatz. Selbst ein freistehender Baukörper ist - wie oben erläutert - begünstigungsfähig, weshalb nicht erkennbar ist, was gegen einen Abzug der Carport-Spenglerkosten sprechen sollte.

Zu den seitens des Finanzamtes errechneten begünstigungsfähigen Umbaukosten von 63.110,88 € ist daher ein Betrag von 15.605,23 € hinzuzurechnen, was eine Summe von 78.716,11 € ergibt.

In diesen Kosten findet der Kredit von 58.000,00 € (Konto I) zur Gänze Deckung. Der Restbetrag (78.716,11 minus 58.000) beläuft sich auf 20.716,11 €.

Der Schweizer-Franken-Kredit von umgerechnet 250.000 € findet zu 8,29% Deckung im Restbetrag. 8,29% der entsprechenden Rückzahlungsraten pro Jahr sind 949,55 € (SFr.  $1.167,98 \times 12 \times \text{Kurs } 0,817224 = 11.454,02$ . Davon  $8,29\% = 949,55$ ).

Es war daher für Rückzahlungen von Darlehen für die Schaffung und Sanierung von begünstigtem Wohnraum iSd § 18 Abs. 1 Z 3 lit. d EStG 1988 ein Betrag von 3.175,20 (=  $264,60 \times 12$ ) plus 949,55, dh **4.124,75 € jährlich**, in Ansatz zu bringen. Wie aus dem beiliegendem Berechnungsblatt ersichtlich, ergibt sich auf dieser Basis gemäß § 18 Abs. 3 Z 2 EStG 1988 ein steuerwirksamer Abzug von 851,41 €.

Insgesamt war wie im Spruch zu entscheiden.

**Zulässigkeit/Unzulässigkeit 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.

Die gegenständlich zu klärende Problematik der Abzugsfähigkeit von Kosten, die im Zuge einer Wohnraumschaffung bzw. -sanierung angefallen sind, bestand in einer Rechtsfrage, die in der geltenden höchstgerichtlichen Rechtsprechung bereits beantwortet wurde.

**Beilage:** Berechnungsblatt

Feldkirch, am 6. November 2015