



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Stb., vom 16. Juli 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes FA vom 2. Juli 2008 betreffend Einkommensteuer 2007 entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Abgabe sind dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe und dem als Beilage angeschlossenen Berechnungsblatt zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber (Bw.) bezieht Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit und aus Vermietung und Verpachtung betreffend zwei Eigentumswohnungen. In der elektronisch eingebrachten Einkommensteuererklärung 2007 machte der Bw. für eine Wohnung in 1200 Wien folgende Angaben:

	€
Anschaffungskosten Gebäude	239.325,81
Einnahmen	2.230,54
Afa	2.880,06
Fremdfinanzierungskosten	462,74
übrige Werbungskosten	12.031,99
Einkünfte V+V	-34.621,70

Im Schreiben vom 10. April 2008 (AS 11) gab der Bw. an, auf Grund eines Missverständnisses sei es notwendig geworden, die **Einkommensteuererklärung** betreffend der Wohnung zu korrigieren und es werde ersucht, die Veranlagung auf Grundlage einer berichtigten Steuererklärung und nachfolgender Aufstellung durchzuführen (AS 21f):

	€	
Kaufpreis ohne Grundanteil	179.711,65	
Eintragung und GrEst 4,5%	<u>8.087,02</u>	
	187.798,67	
1,5% Afa	2.816,98	
Afa 1,5% von 187.798,06 1. Februar	1.408,49	
Afa 20% von 7.600,00	760,00	
Zinsen	747,89	
Treuhandschaft	4.692,66	
Honorar Eintragung	2.821,21	
Eintragung Hypothek, Kreditsteuer	10.291,01	
Bearbeitungsgebühren	8.277,56	
Beratungshonorar	36.592,92	[mathematisch richtig:
Betriebskosten	<u>396,58</u>	€
Summe Ausgaben	65.448,32	65.988,32
Einnahmen	<u>2.230,54</u>	
Verlust	63.217,78	63.757,78]

Zusammen mit der zweiten - nicht berufungsgegenständlichen - Wohnung erklärte der Bw. negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von € -59.819,87.

	€
berufungsgegenständliche Wohnung	-63.217,78
andere Wohnung	<u>3.397,91</u>
Einkünfte V + V laut Erklärung	-59.819,87

Über Vorhalt durch das FA legte der Bw. folgende Rechnungen der X&X Vermögensberatungs Gesellschaft m.b.H. vor (AS 27ff):

Datum	Inhalt	netto €
18.10.2007	Beratung und Vermittlung eines Hypothekendarlehens inklusive Prüfung eines Fremdwährungsdarlehens unter Abstellung und Abwägung der spezifischen Risiken des Fremdwährungsdarlehens bezogen auf die Spezifische Finanzierungssituation des Bw. Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsstudie inklusive Klärung der wirtschaftlichen Fragen, wie zB Erstellung der für die Finanzierungszwecke erforderlichen Wirtschaftlichkeitsrechnung, die	8.615,73
18.10.2007	Erstellung der steuerlichen Prognoserechnung und der steuerlichen Totalgewinnberechnung samt Erläuterungen	5.576,29
18.10.2007	Erstellung eines Nutzwertgutachtens und Durchführung der Parifizierung	1.794,94
18.10.2007	Erstellen des Erstvermietungskonzeptes unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse und unter Einbeziehung von Marktanalysen Einholung und Prüfung der Angebote, Beratung beim Abschluss aller für die Durchführung des Projektes notwendigen Versicherungen sowie Beratung beim Abschluss von Dauerschuldverhältnissen, insbesondere Wartungsverträge (Lift, Garage, "...") und Versorgungsverträge über Elektrizität, Heizung, Konzeption	2.632,58
18.10.2007		4.307,86

	der Wasseraufbereitung "uä" und für Beratung hinsichtlich öffentlich rechtlicher Dienstleistungen, wie Schornsteinreinigung, Müllabfuhr "usw"	
18.10.2007	Durchführung der Mieterakquisition und Vermittlung der Mieter für die Erstvermietung	6.964,38
18.10.2007	Erstellung der für die Mietergewinnung notwendigen Werbemittel und Unterlagen	1.316,29
18.10.2007	Hausverwaltung, Führung, Lagerung und Übergabe der notwendigen Aufzeichnungen für das Projekt, sowie Steuern, Versicherungen, Müllabfuhr, Schneeräumung, Kanal, "etc." während der Investitionsphase bis zur Übergabe/Übernahme der Vorsorgewohnung	3.589,89
18.10.2007	Erstellung und Abschluss der notwendigen Mietverträge	1.794,94
		36.592,90
Zwischensumme	"Beraterhonorar" laut Erklärung	
	Darstellung der Vor- und Nachteile unterschiedlicher Anlageklassen unter besonderer Berücksichtigung von Immobilieninvestments und im speziellen der Vorsorgewohnung sowie Besprechung und Entwicklung der wirtschaftlichen Zusammenhänge unter Veränderung der maßgeblichen Parameter inklusive Erarbeitung eines Negativszenarios und Entwicklung des optimalen Eigenmittel Einsatzes im Zusammenhang mit der berufsgegenständlichen Vorsorgewohnung	8.277,56

Alle Rechnungen geben als Leistungszeitraum 1. Jänner bis 31. Dezember 2007 an.

Im **Einkommensteuerbescheid 2007** vom 2. Juli 2008 (AS 42ff) setzte das FA negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von € -31.223,79:

	€
berufungsgegenständliche Wohnung	-34.621,70
andere Wohnung	3.397,91
	<u>-31.223,79</u>

und verwies in der Bescheidebegründung auf folgende Aufstellung (AS 45f):

	€	
Errichtungskosten 192.004,31	187.798,87	"laut Aufstellung Steuerberater"
Beratung	8.277,56	
steuerlicher Totalgewinn Beratung	5.576,29	
	4.307,86	
	2.632,58	mathematisch richtig:
	1.794,94	€
	<u>210.387,90</u>	210.388,10
Afa 1,5%	3.155,82	
Hypothekendarlehen wird auf 10 Jahre Kreditlaufzeit angesetzt	8.615,76	
sofort absetzbar:		
Verwaltung der Liegenschaft	3.589,89	
Erstellung Mietvertrag	1.316,29	
Vermittlung Mieter	6.964,38	
Abschluss Mietvertrag	<u>1.794,94</u>	

	13.665,50
Grunderwerb	47.321,50
vom Beratungshonorar	<u>36.592,92</u>
sind sofort absetzbar	13.665,50
zu aktivieren	22.927,42

Der Bw. erhob die **Berufung** vom 16. Juli 2008 (AS 47f) wegen Nichtanerkennung als sofort abzugsfähiger Werbungskosten folgender Beträge:

1. Beratung € 8.277,56

Hier handle es sich um eine allgemeine, nicht nur das Projekt der Wohnung in 1200 Wien bezogene Beratung, sowie um eine Darstellung der Vor- und Nachteile unterschiedlicher Anlageklassen unter besonderer Berücksichtigung des Immobilieninvestments. Dies seien alles Aufwendungen, die unabhängig von der Anschaffung einer konkreten Immobilie stünden. Es seien dabei Kriterien für unterschiedliche Anlageformen dargelegt worden.

2. Steuerliche Totalgewinnberatung € 5.576,29

Die Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsstudie sowie die Erstellung von Prognoserechnungen stünden nicht mit der Anschaffung einer Liegenschaft sondern mit der nach der Anschaffung folgenden Nutzung im Zusammenhang.

3. Abschluss sämtlicher Verträge € 4.307,86

Die Einholung und Prüfung von Angeboten unterschiedlicher Natur, insbesondere Versicherung, Energielieferanten und Wartungsverträge "etc" würden ausschließlich Kosten der Nutzung einer Liegenschaft darstellen und stünden in keiner Weise mit der Anschaffung im Zusammenhang, da diese Verträge einer Willensentscheidung unterliegen würden, welche erst nach endgültiger Anschaffung getroffen werden könnten.

4. Konzept Erstvermietung € 2.632,58

Die Entwicklung eines Konzeptes betreffend Vermietung unter Berücksichtigung der vorliegenden Marktverhältnisse sowie die Zurverfügungstellung von Marktanalysen seien Tätigkeiten, welche mit der Bewirtschaftung und nicht mit der Anschaffung einer Liegenschaft im Zusammenhang stünden.

5. Nutzwertgutachten € 1.794,94

Ein Nutzwertgutachten diene der Ermittlung des Aufteilungsschlüssels für die laufenden Betriebskosten und stehe somit ebenfalls ausschließlich im Zusammenhang mit der Nutzung der Liegenschaft und nicht der Errichtung.

6. "Hypothekendarlehen" € 8.615,76

Die Beratung und Vermittlung eines Hypothekendarlehens, die Gegenüberstellung eines Fremdwährungsdarlehens mit einem Darlehen in Euro und die Beratung der spezifischen Risiken eines Fremdwährungsdarlehens seien keine Aufwendungen, welche unmittelbar mit dem Darlehen im Zusammenhang stünden sondern würden der Entscheidungsfindung dienen, welches Darlehen konkret aufgenommen werden soll. Außerdem stünden diese Kosten in keinem Zusammenhang mit der Bereitstellung oder Zuzahlung eines Darlehens und seien auch unabhängig von der Laufzeit des Darlehens.

In der **Berufungsvorentscheidung** vom 8. September 2008 (AS 53ff) gab das FA der Berufung teilweise statt und setzte die negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung mit € -33.884,83 fest.

	€	
berufungsgegenständliche Wohnung	-37.282,74	
andere Wohnung	<u>3.397,91</u>	
	-33.884,83	
	€	
Einnahmen	2.230,54	
Afa	-3.728,00	
Geldbeschaffungskosten	-2.638,56	
übrige Werbungskosten	<u>-33.146,72</u>	
	-37.282,74	
	€	
Errichtungskosten	187.798,87	"lt. Steuerberater"
Beratungshonorar	8.277,56	
Nutzwertfeststellung Parifizierung	<u>1.794,94</u>	
	197.871,37	
davon 1,5%	2.968,00	
unstrittige Afa lt. Bw.	<u>760,00</u>	
Afa lt. BVE	3.728,00	
Zinsen	747,89	
"Geldbeschaffungskosten"	<u>1.890,67</u>	
Geldbeschaffungskosten laut BVE	2.638,56	
	36.582,92	
Vermittlung Hypothekendarlehen	-8.615,13	
Nutzwertfeststellung	<u>-1.794,94</u>	
Beratung	26.172,85	
Treuhandchaft	4.692,66	
Honorar Eintragung	<u>2.281,21</u>	
übrige Werbungskosten lt. BVE	33.146,72	

In der Begründung führte das FA aus, das Beratungshonorar € 8.277,56 sei als Anschaffungsnebenkosten zu qualifizieren, da es in unmittelbarem Zusammenhang mit der Anschaffung der Vorsorgewohnung stehe. Es erfolge daher die Aktivierung auf die Nutzungsdauer der Wohnung. Weiters seien die Kosten für die Parifizierung als Anschaffungsneben-

kosten ebenfalls auf die Nutzungsdauer der Wohnung zu aktivieren. Aufwendungen für die Beratung und Vermittlung des Hypothekendarlehens € 8.815,73 und Aufwendungen für Kreditgebühren und Eintragung der Hypothek € 10.291,01 seien Geldbeschaffungskosten und auf die Kreditlaufzeit zu aktivieren.

Gemeint:	€
Vermittlung Hypothekendarlehen	8.615,73
Eintragung Hypothek	<u>10.291,01</u>
	18.906,74
1/10	1.890,67

Im **Vorlageantrag** vom 8. Oktober 2008 (AS 56) gab der Bw. an, dass die Punkte Beratung und Parifizierung nicht als sofort abzugsfähige "Betriebsausgaben" anerkannt worden seien. Wie bereits in der Berufung ausgeführt, sei die Beratung über die Auswirkung verschiedener Anlageformen und auch über die wirtschaftlichen und auch steuerlichen Auswirkungen einer Vermietung. Eine Vermietung stelle zweifellos eine Verwertung einer bereits angeschafften oder anzuschaffenden Liegenschaft dar und stehe in keinem Zusammenhang mit der Anschaffung selbst. Außerdem sei zu diesem Zeitpunkt noch nicht festgestanden, welche Liegenschaft exakt vom Bw. erworben werde. Hätte ihm die Liegenschaft in 1200 Wien von der Lage und Ausstattung her nicht gefallen, so hätte der Bw. entweder gar keine Liegenschaft gekauft oder eben eine andere, welche mehr seinen Wünschen entspreche. Die wirtschaftlichen und steuerlichen Auswirkungen einer Vermietung seien unabhängig vom Objekt selbst.

Bezüglich Nichtanerkennung der Parifizierungskosten als sofort absetzbare "Betriebsaufwendungen" würden keine Einwendungen erhoben.

Über die Berufung wurde erwogen:

Berufungsgegenständlich sind Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß [§ 28 EStG 1988](#).

Als Werbungskosten kommen Aufwendungen oder Ausgaben in Betracht, die zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen dienen. Aufwendungen und Ausgaben für den Erwerb oder Wertminderungen von Wirtschaftsgütern sind nur insoweit als Werbungskosten abzugsfähig, als dies im Gesetz zugelassen ist ([§ 16 Abs. 1 EStG 1988](#)).

So bestimmen § 16 Abs. 1 Z 8 (iVm §§ 7 und 8) 1988 EStG für nicht zu Betriebsvermögen gehörigen Gebäuden, dass grundsätzlich die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu Grunde zu legen (lit. a) und davon im Falle von Vermietung und Verpachtung ohne Nachweis der Nutzungsdauer jährlich 1,5% als Absetzung für Abnutzung abzuziehen sind (lit. e).

Der Bw. erwarb die mit Kaufvertrag vom 4./10. Oktober 2007 um € 47.321,50 von der X&X Immobilien Gesellschaft m.b.H. 500/10.000 Liegenschaftsanteile (Konvolut Kaufvertrag Seite 1ff). Mit Rechnung vom 27. Dezember 2007 (AS 4) stellte die S Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H dem Bw. gemäß einem genannten Generalunternehmervertrag für die schlüsselfertige Errichtung der bereits übergebenen Eigentumswohnung € 192.004,31 zuzüglich 20% USt in Rechnung.

Die X&X Immobilien Gesellschaft m.b.H., die S Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H und die X&X Vermögensberatungs Gesellschaft m.b.H., von der auch die Rechnungen zu den berufungsgegenständlichen Ausgaben stammen, haben dieselbe Anschrift, und größtenteils denselben Geschäftsführer sowie dieselben Gesellschafter.

Im Internet (Abfrage vom 20.7.2002) vermarkten die X&X Immobilien Gesellschaft m.b.H., die S Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H und die X&X Vermögensberatungs Gesellschaft m.b.H., auf einer gemeinsamen Homepage Vorsorgewohnungen.

Zur Finanzierung nahm der Bw. bei der Y Hypothekenbank Aktiengesellschaft mit Kredit- und Pfandbestellungsurkunde vom ebenfalls 4. Oktober 2007 über € 247.000,00 (Gesamtbelastung mit Zinsen und Gebühren € 478.274,80) einen Fremdwährungskredit in Schweizer Franken auf (Konvolut Kaufvertrag Seite 8ff). Laut Punkt XV. ist der Kredit in 72 Vierteljahreszahlungen zurückzuzahlen.

▪ **"Beratungsgebühren" € 8.277,56**

Laut Doralt, EStG-Kommentar, 15. Lieferung, § 6 Tz 69, und Laudacher in Jakom, 5. Auflage, § 6 Rz 26, gehören "Planungskosten" zu den Anschaffungskosten, wenn sie nach der Entscheidung für eine bestimmte Sache anfallen, nicht jedoch, wenn sie nur allgemeiner Natur sind und der Ermittlung von Beschaffungsalternativen dienen. Aufwendungen in der Entscheidungsphase, dh. Aufwendungen, um zu entscheiden, ob man dieses oder ein anderes Wirtschaftsgut erwerben möchte, sind dem konkreten Anschaffungsvorgang vorgelagert und genügen nicht dem Kriterium der Einzelzuordnung.

Der Bw. unterschrieb am 27. August 2007 einen "Zeichnungsschein Straße+Hausnummer , 1200 Wien "(AS 34) und legte damit ein Anbot auf Erwerb der berufungsgegenständlichen Wohnung zu dem dort angegebenen Kaufpreis.

Unzutreffend ist des Vorbringen des Bw., bei den Beratungsgebühren € 8.277,56 handle es sich nur um eine allgemeine und nicht nur das Projekt der berufungsgegenständlichen Wohnung in 1200 Wien bezogene Beratung oder es sei im Zeitpunkt der Beratung noch nicht "festgestanden", welche Liegenschaft er erwerben wolle, ist doch in der zu Grunde liegenden

Rechnung der X&X Vermögensberatungs Gesellschaft m.b.H. vom 18. Oktober 2007 (siehe AS 35) angegeben:

"Für die Darstellung der Vor- und Nachteile unterschiedlicher Anlageklassen unter besonderer Berücksichtigung von Immobilieninvestments und im speziellen der Vorsorgewohnung sowie Besprechung und Entwicklung der wirtschaftlichen Zusammenhänge unter Veränderung der maßgeblichen Parameter inklusive Erarbeitung eines Negativszenarios und Entwicklung des optimalen Eigenmittel Einsatzes **im Zusammenhang mit der Vorsorgewohnung Top .. in 1200 Wien**, Straße+Hausnummer, stellen wir Ihnen vereinbarungsgemäß Beratungs- und Bearbeitungshonorar [...] in Rechnung."

Da die Leistung nach der Beschreibung in der Rechnung speziell auf den Gegenstand der berufungsgegenständlichen Wohnung erfolgte, ist ein direkter Zusammenhang mit dieser Wohnung unzweifelhaft gegeben. Daher sind die die Wohnung betreffenden Beratungskosten zu aktivieren und auf die Nutzungsdauer der Wohnung verteilt abzuschreiben.

Zu beachten ist, dass der Bw. in der Erklärung 2007 vom Gebäude nur die Hälfte-Afa geltend machte.

	€
Gebäude-Afa lt BVE	2.968,00
Hälfte lt. Bw.	1.484,00
unstrittig	760,00
	2.244,00

▪ **Beratung und Vermittlung eines Hypothekendarlehens € 8.615,73 und Eintragung Hypothek und Kreditsteuer € 10.291,01:**

Laut Doralt, aaO., § 16 Tz 52, sind Kapitalbeschaffungskosten wie Kreditprovisionen, Kreditgebühren und Kosten der grundbücherlichen Sicherstellung für ein Darlehen oder einen Kredit sofort als Werbungskosten abzugsfähig. Eine Verteilung der Geldbeschaffungskosten auf die Laufzeit der Verbindlichkeit iSd [§ 6 Z 3 EStG 1988](#) ist im außerbetrieblichen Bereich der Vermietung und Verpachtung nicht vorgesehen. Da auch keine Vorauszahlungen vorliegen, kommt auch die Verteilungspflicht nach [§ 19 Abs. 3 EStG 1988](#) nicht in Frage.

Der Berufung war in diesem Punkt stattzugeben.

	€	€
Einnahmen		2.230,54
Afa laut UFS		-2.244,00
Zinsen	-747,89	
Vermittlung Hypothekendarlehen	-8.615,13	
Eintragung Hypothek, Kreditsteuer	-10.291,01	
Fremdfinanzierungskosten		-19.654,03
Summe Beratungshonorar laut Erklärung	-36.593,92	
Vermittlung Hypothekendarlehen	8.615,73	

Parifizierung	1.794,94	
Treuhandschafft	-4.692,66	
Honorar Eintragung	-2.821,21	
Betriebskosten	-396,58	
übrige Werbungskosten laut UFS		-34.093,70
Einkünfte V+V 1200 Wien lt. UFS		-53.761,19
andere Wohnung		3.397,91
V+V gesamt laut UFS		-50.363,28

Beilage: 1 Berechnungsblatt

Wien, am 24. Juli 2012