

## **IM NAMEN DER REPUBLIK**

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Dr. A in der Beschwerdesache Bf , gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 19. Mai 2014 betreffend Einkommensteuer für das Jahr 2013

zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Einkommensteuergutschrift sind dem als Beilage angeschlossenen Berechnungsblatt zu entnehmen.

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

### **Entscheidungsgründe**

Der Beschwerdeführer (Bf) wies in seiner Einkommensteuererklärung für 2013 und in der Beilage E1b Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in der Höhe von 1.856,85 EUR aus. Gegen die erklärungsgemäße Einkommensteuerveranlagung für 2013 vom 19. Mai 2014 erhob der Bf mit Schreiben vom 13. Juni 2014 Beschwerde und wendete ein, bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sei der Verlust in Höhe von 1.856,85 EUR als Einnahmenüberschuss festgesetzt worden. Er stelle daher den Antrag eine antragsgemäße Veranlagung vorzunehmen bzw. den Vorzeichenfehler zu berichtigen.

Mit Beschwerdevorentscheidung vom 3. Juli 2014 wies das Finanzamt die Beschwerde als unbegründet ab. Laut eingereichten Beilagen ergebe sich bei erklärten Einnahmen von 10.877,31 EUR und Werbungskosten von 9.020,46 EUR (AfA: 1.501,00 €; Finanzierungskosten: 6.737,26 €, Instandhaltung: 427,20 €, übrige Werbungskosten: 355,00 €) ein Einnahmenüberschuss von 1.856,85 EUR.

Im Vorlageantrag vom 14. Juli 2014 führte der Bf aus, in der Beilage zur Einkommensteuererklärung (E1b) habe er vergessen die Betriebskosten und Instandhaltungskosten der vermieteten Wohnung in Höhe von 3.600 EUR als Werbungskosten anzuführen. Die Einnahmen würden auch die Betriebskosten in Höhe von 3.600 EUR enthalten. Der Werbungskostenüberschuss betrage nach Abzug dieser Kosten richtigerweise 1.743,15 EUR.

Im Zuge des weiteren Verfahrens legte der Bf auf Ersuchen des Finanzamtes Ablichtungen des Mietvertrages, der Betriebskostenabrechnung und die Kontoauszüge über die vom Bf für die vermietete Wohnung und die mitvermietete Garage geleisteten Zahlungen vor und führte ergänzend aus, aus den vorgelegten Abrechnungen sei ersichtlich, dass die tatsächlichen Betriebskosten 3.684,86 EUR betragen hätten, er habe somit in der Beschwerde um 84,86 EUR zu wenig als Werbungskosten angegeben, er ersuche daher um entsprechende Korrekturen.

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

Der Bf vermietet seit Februar 2013 in der B -Straße in Innsbruck eine Eigentumswohnung. Aus den vom Bf vorgelegten, von der Hausverwaltung erstellten Jahresabrechnungen für 2013 ist zweifelsfrei zu entnehmen, dass der Bf im Jahr 2013 für die vermieteten Wohnung 3.447,72 EUR und für die mitvermietete Garage 152,28 EUR, somit insgesamt 3.600 EUR an Akontozahlungen für Betriebskosten (einschließlich der Heizungskosten und der Dotierung der Reparaturrücklage) geleistet hat. Wie aus der Beilage Eb1 zur Einkommensteuer für 2013 zu ersehen ist, sind diese Zahlungen bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nicht als Werbungskosten erfasst worden.

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

Zu den Mieteinnahmen gehören auch die vom Mieter getragenen Betriebskosten (wie zB Wasser- oder Müllgebühren, Heizungskosten, Hausbesorgerentgelt). Die Bezahlung der Betriebskosten durch den Vermieter führt bei diesem zu Werbungskosten (Doralt et al, EStG<sup>9</sup>, § 28 Tz 47).

Die vom Bf bei Erstellung der Überschussrechnung aus der gegenständlichen Vermietung offensichtlich versehentlich nicht berücksichtigten Akontozahlungen für die Betriebskosten sind daher grundsätzlich als Werbungskosten in Abzug zu bringen.

Den Jahresabrechnungen der Hausverwaltung für das Jahr 2013 ist zu entnehmen, dass der Bf der Rücklage (Instandhaltungsrücklage) nach § 31 WEG für die vermietete Wohnung (Top 9) einen anteiligen Betrag von 604,36 EUR und für den Tiefgaragenabstellplatz (Top 21G10) einen anteiligen Betrag von 43,17 € zugeführt hat.

Werbungskosten setzen ein Abfließen voraus, das sich wirtschaftlich tatsächlich in einer Verminderung des Vermögens des Steuerpflichtigen auswirkt und zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen dient (Doralt et al, EStG<sup>10</sup>, § 19 Tz 32). Es

mag zwar sein, dass die Dotierung der Rücklage beim Bf zu einem Abfluss seines frei verfügbaren Vermögens führt, da der aufgewendete Betrag in die Rechtszuständigkeit der Wohnungseigentumsgemeinschaft übergeht und der Bf somit über die von allen Wohnungseigentümern gebildete Rücklage nicht allein verfügen kann. Dies allein rechtfertigt aber nicht die Anerkennung des eingezahlten Betrages als Werbungskosten. Wirtschaftlich betrachtet, führt die Dotierung der Rücklage nach § 31 WEG lediglich zu einer Umschichtung und nicht zu einer Minderung des Vermögens des Bf, da er im Verhältnis seines Miteigentumsanteils an der Liegenschaft und seiner diesem Anteil entsprechend geleisteten Beiträge, an der gesamten Rücklage beteiligt ist, auch wenn der Eigentümergemeinschaft Rechtspersönlichkeit (§ 2 Abs. 5 iVm § 18 WEG) zukommt. Wie § 31 WEG zu entnehmen ist, dient die Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen. Werbungskosten liegen erst dann vor, wenn sie anfallen. Die Dotierung der Rücklage führt zu einer Ansparung eines zweckgebundenen Vermögens und hat noch keinen Aufwandcharakter. Die Rücklage dient der Vorsorge für künftige Ausgaben (Hausmann/Vonkilch, Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG zu § 31 WEG). Zum Zeitpunkt der Dotierung steht noch nicht fest, zu welchem konkreten Zweck die Gelder tatsächlich verwendet werden und ob ihnen beim Abfluss, in abgabenrechtlicher Hinsicht ein Aufwandcharakter auch zukommt, zumal die Rücklage für alle Arten von Liegenschaftsaufwendungen verwendet werden kann. Zudem kann derzeit auch nicht beurteilt werden, ob zum Zeitpunkt der Verwendung der Rücklage die Eigentumswohnung vom Bf noch vermietet wird. Es wäre sachlich nicht gerechtfertigt, wenn die Dotierung der Rücklage zu Werbungskosten führen würde, die zukünftige Verwendung der Rücklage aber nicht mehr der Erzielung von Einkünften dienen würde.

Die geleisteten Beiträge zur Rücklage nach § 31 WEG können beim Bf daher erst dann als Werbungskosten abgezogen werden, wenn sie aufwandswirksam für die Erhaltung oder Verbesserung des gemeinsamen Wohnungseigentumsobjekt verwendet werden und aus der gebildeten Rücklage abfließen (vgl. BFH, BStBl 1988 II 577; Doralt et al, EStG<sup>9</sup>, § 28 Tz 98; Jakom/Lenneis, EStG, 2014, § 16 Rz 56, Stichwort: Instandhaltungsrücklage; UFS 29.2.2008, RV/1908-W/07; UFSaktuell, 2008/116 ff; kritisch: Jakom/Baldauf, EStG, 2014, § 19 Rz 26, Stichwort: Reparaturfonds).

Nach Auskunft der die Hausverwaltung besorgende Firma und der von ihr vorgelegten Rücklagenabrechnung, sind im Jahr 2013 aus der Rücklage keine Entnahmen vorgenommen und damit keine Aufwendungen finanziert worden. Der Dotierung der Rücklage im Jahr 2013 standen somit keine Aufwendungen gegenüber. Der Betrag von 647,53 EUR, den der Bf der Rücklage zugeführt hat, ist somit nicht als Werbungskosten abzugsfähig.

Nicht abzugsfähig waren auch die vom Bf in der Vorhaltsbeantwortung zusätzlich gelten gemachten Betriebskosten von 84,86 EUR. Aus den im März 2014 von der Hausverwaltung erstellten Betriebskostenabrechnungen für die vermietete Wohnung und für die mitvermietete Garage des Jahres 2013 ist zu entnehmen, dass der Bf nach Abzug der im Jahr 2013 geleisteten Akontozahlungen ein Nachzahlung von insgesamt

84,86 EUR (Nachzahlung Wohnung: 89,80 EUR, Guthaben Garage: 4,94 EUR) zu leisten hatte. Diese erst im Jahr 2014 geleistete Nachzahlung kann daher entsprechend dem in § 19 EStG normierten Zu- und Abflussprinzip, erst für das Kalenderjahr 2014 abgesetzt werden.

Die als Werbungskosten abzugsfähigen Betriebskosten betragen somit 2.952,47 EUR (3.6000 EUR minus 647,53 EUR). Dadurch vermindern sich die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung auf minus 1.095,62 EUR (1.856,85 EUR abzüglich 2.952,47 EUR).

### **Zulässigkeit einer Revision**

Die Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist zulässig. Gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG kann gegen das Erkenntnis eines Verwaltungsgerichtes Revision erhoben werden, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere wenn eine Rechtsprechung des VwGH fehlt. Die Frage, ob bereits die Dotierung einer Rücklage nach § 31 WEG oder erst die bestimmungsgemäße Verwendung der Rücklage zu Werbungskosten führt, die durchaus über den Einzelfall hinaus von Bedeutung ist, ist bisher an den Verwaltungsgerichtshof nicht herangetragen worden.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

**Beilage:** 1 Berechnungsblatt für das Jahr 2013

Innsbruck, am 23. Oktober 2014