

## **IM NAMEN DER REPUBLIK**

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin XX in der Beschwerdesache NN, Gasse, 1230 Wien, vertreten durch Mag. Christoph Halbwachs, Seegasse 7/12, 1090 Wien gegen den Bescheid des Finanzamtes Wien 1/23 vom 21. März 2012, betreffend Einkommensteuer 2010 zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird teilweise Folge gegeben.

Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der festgesetzten Einkommensteuer sind dem beiliegenden Berechnungsblatt zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

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

## **Entscheidungsgründe**

NN , in der Folge mit Bf. bezeichnet, machte in der Überschussrechnung für das Jahr 2010 u.a. eine Ablösezahlung in Höhe von 10.000,00 Euro an VN\_M NN\_M als Werbungskosten geltend. VN\_M NN\_M verzichtete dafür auf die Aufrechterhaltung eines Mietverhältnisses betreffend Räumlichkeiten in einem Zinshaus der Bf., welche von ihr als Lager genutzt wurden. Die Bf. schenkte das Zinshaus im Dezember 2010 ihrem Sohn.

Mit Bescheid vom 21. März 2012 anerkannte das Finanzamt die Ablösezahlung nicht als Werbungskosten an, und setzte die Einkommensteuer in Höhe von 1.896,13 Euro fest. Begründend führte das Finanzamt aus, die „Wohnung“ sei verschenkt worden.

Gegen den Einkommensteuerbescheid hat die Bf. Berufung, nunmehr Beschwerde, erhoben, und begründend ausgeführt, die Ablösezahlung an Frau NN\_M stelle sehr wohl abzugsfähige Werbungskosten dar. Bei unentgeltlicher Übertragung könnten ab dem der Übertragung folgenden Kalenderjahr restliche „Zehntelbeträge“ vom Rechtsnachfolger fortgesetzt werden. Da das Zinshaus verschenkt worden sei, sei die Unentgeltlichkeit wohl unbestritten. Der Rechtsnachfolger übernehme alle Buchwerte und AfA-Basen sowie eben auch die 15tel und 10tel Absetzungen und erziele nun auch aus den Räumlichkeiten,

welche an NN\_M vermietet waren, viel höhere Mieterträge. Es wurde daher eine „entsprechende Bescheidänderung“ beantragt.

Das Finanzamt erließ eine abweisende Berufungsvorentscheidung und führte begründend aus, Zahlungen einer Entschädigung auf das Mietrecht könnten nur im Wege der AfA berücksichtigt werden, vorausgesetzt, die frei gemachte Einheit diene der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Aufgrund des Schenkungsvertrages vom 22.12.2010 stehe der Aufwand (Ablöse von 10.000,00 Euro) mit der Vermietung und Verpachtung nicht primär in Zusammenhang und sei privat veranlasst.

Die Bf. stellte einen Vorlageantrag und führte begründend aus, sie sei gezwungen gewesen, die Geschäfts/Lagerräumlichkeiten im Erdgeschoss zu einer marktüblichen Miete (ATS 220,00 entspricht 15,99 Euro pro Monat) an ihre Nichte, Fr. NN\_M, zu vermieten. Im Jahr 2010 habe Frau NN\_M Geld benötigt und so sei es der Bf. möglich gewesen, den Mietvertrag mit einer Vergleichszahlung in Höhe von 10.000,00 Euro zu beenden. In Hinblick auf eine mögliche erzielbare monatliche Miete von 400,00 bis 500,00 Euro ein relativ geringer Betrag. Diese 10.000,00 Euro stellten daher nachträgliche Anschaffungskosten dar und seien auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes im Wege der AfA zu verteilen. Im Dezember 2010 sei das gesamte Zinshaus an den Sohn, Herrn VN\_S NN\_S, unentgeltlich übertragen worden. Dieser habe 2011 die Geschäfts-Lagerräumlichkeiten adaptiert und mittlerweile einen Mieter gefunden. Es habe betreffend diese Räumlichkeiten durchgehend Vermietungsabsicht bestanden. Da es sich bei den Räumlichkeiten um ein Geschäftslokal/Lager im Erdgeschoß handle, sei eine andere Nutzung nicht möglich. Die Ablösezahlung und die Schenkung ständen daher nicht in Zusammenhang. Die frei gemachte Einheit diene eindeutig der Erzielung von Einkünften aus V&V, die AfA für die Ablösezahlung sei daher zu berücksichtigen.

Über Vorhalt legte die Bf. folgende Unterlagen vor:

- Bestätigung über die Ablösezahlung für das Mietrecht vom 27.8.2010
- Niederschrift über die Versteigerung/Kauf der Liegenschaft Adressbez
- Kaufpreisberechnung und Zahlungsbeleg
- Sachbeschluss Bezirksgericht Y aus der die monatliche Miete von Frau NN\_M von 220,00 ATS (= 15,99 Euro) ersichtlich ist

Begründend führte die Bf. aus, die Liegenschaft sei im Jahr 1993 angeschafft und auf 66,66 Jahre (AfA-Satz 1,5%) abgeschrieben worden. Im Jahr 2010 habe die Restnutzungsdauer 48 Jahre betragen. Die Vergleichszahlung iHv 10.000,00 Euro sei also auf 48 Jahre zu verteilen, was einer jährlichen AfA von 208,33 Euro entspreche.

Über Vorhalt des Ermittlungsergebnisses hat das Finanzamt die Berücksichtigung der Ablösezahlung als Werbungskosten im Wege der AfA anerkannt.

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

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen wird folgender Sachverhalt festgestellt:

Die Bf. hat im Mai 1993 im Zuge einer Versteigerung Alleineigentum an einer Liegenschaft erworben, an welcher sie bereits als Miteigentümerin beteiligt war. Teile des auf dieser Liegenschaft befindlichen Hauses waren an verschiedene Personen zu pauschalen Mietzinsen vermietet. In der Folge wollte die Bf. die Mieten erhöhen, weshalb ein Verfahren vor Gericht geführt wurde. Im Zuge dieses Verfahrens wurde u.a. festgestellt, dass ein Mietverhältnis betreffend Räumlichkeiten bestand, welche als Lager verwendet wurden und für welche außer dem Betriebskostenanteil lediglich eine nicht wertgesicherte Miete von 2,00 Schilling brutto pro Monat zu bezahlen war.

Um die Fläche besser nutzen zu können, bezahlte die Bf. der Mieterin im August 2010 eine Ablöse für das Mietrecht in Höhe von 10.000,00 Euro. Das Zinshaus wurde im Dezember 2010 dem Sohn der Bf. geschenkt, der laut Angaben des steuerlichen Vertreters im Vorlageantrag im Jahr 2011 die Geschäfts- und Lagerräumlichkeiten adaptiert und mittlerweile einen Mieter gefunden habe.

Streit bestand zunächst darüber, ob und in welcher Höhe die Ablösezahlung bei der Bemessung der Einkommensteuer 2010 der Bf. als Werbungskosten zu berücksichtigen war. Zunächst wurde die gesamte Zahlung als Werbungskosten des Jahres 2010 geltend gemacht, in der Folge wurde seitens der Bf. davon ausgegangen, dass aktivierungspflichtige Aufwendungen vorliegen, welche im Wege der AfA auf die Restnutzungsdauer abzusetzen sind. Dies wurde seitens des Finanzamtes anerkannt.

Rechtlich ist der Sachverhalt wie folgt zu beurteilen:

Gemäß § 2 Abs. 3 Z 6 Einkommensteuergesetz 1988 idgF, in der Folge kurz EStG 1988 iVm § 4 Abs. 2 EStG 1988 ist als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten abzusetzen.

Gemäß § 7 Abs. 1 EStG 1988 sind bei Wirtschaftsgütern, deren Verwendung oder Nutzung durch den Steuerpflichtigen zur Erzielung von Einkünften sich erfahrungsgemäß auf einen Zeitraum von mehr als einem Jahr erstreckt (abnutzbares Anlagevermögen), die Anschaffungs- oder Herstellungskosten gleichmäßig verteilt auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abzusetzen (Absetzung für Abnutzung). Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer bemisst sich nach der Gesamtdauer der Verwendung oder Nutzung.

Gemäß § 7 Abs. 2 EStG 1988 ist, wenn das Wirtschaftsgut im Kalenderjahr mehr als sechs Monate genutzt wird, der gesamte auf ein Jahr entfallende Betrag anzusetzen, sonst die Hälfte des Betrages.

Gemäß § 16 Abs. 1 Z 8 EStG 1988 sind Werbungskosten auch Absetzungen für Abnutzung und für Substanzverringerung (§§ 7 und 8). Gehört ein Gebäude oder ein sonstiges Wirtschaftsgut nicht zu einem Betriebsvermögen, so gilt für die Bemessung der Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung folgendes:

...

e) Bei Gebäuden, die der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen, können ohne Nachweis der Nutzungsdauer jährlich 1,5 % der Bemessungsgrundlage (lit. a bis d) als Absetzung für Abnutzung geltend gemacht werden.

Die gegenständliche Ablösezahlung an die Vormieterin wurde im Hinblick auf die Ermöglichung einer marktüblichen Vermietung der Räumlichkeiten geleistet, welche nach Adaptierung derselben erfolgt ist. Sie ist damit als nachträgliche Anschaffungskosten zu beurteilen und auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu verteilen. Da es sich bei diesem um ein Zinshaus handelt, welches mit 1,5% jährlich abgeschrieben wird, betrug die Nutzungsdauer ab Anschaffung 66,6 Jahre.

Eine Abschreibung des Gebäudes ist bereits in den Jahren 1993 bis 2009, also für 17 Jahre erfolgt. Die Restnutzungsdauer beträgt 66,6 minus 17, also 49,66 Jahre. Verteilt man den Betrag von 10.000,00 Euro auf die Restnutzungsdauer, so ergibt sich ein Betrag von 10.000,00 Euro durch 49,66, d.s. 201,37 Euro. Dieser Betrag ist daher im Jahr 2010 zusätzlich als Werbungskosten zu berücksichtigen.

Der im Zuge des Beschwerdeverfahrens bekannt gegebene Betrag von 208,33 Euro beruht auf der Annahme einer 48-jährigen Restnutzungsdauer, die jedoch nicht nachvollzogen werden konnte, weshalb der oben errechnete, etwas geringere Betrag anzusetzen war.

Der Beschwerde konnte daher teilweise Folge gegeben werden.

Gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG i. V. m. § 25a Abs. 1 VwGG ist gegen diese Entscheidung eine Revision unzulässig. Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung liegt nicht vor, weil zuletzt nicht mehr strittig war, dass die gegenständliche Ablösezahlung im Wege der Abschreibung für Absetzung zu berücksichtigen ist.

Wien, am 12. Dezember 2014