

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R. in der Beschwerdesache Bf., Adresse, vertreten durch Mag. Timo Gerersdorfer, Ettenreichgasse 9, 1100 Wien, gegen den Bescheid betreffend Feststellung von Einkünften gem. § 188 BAO vom 14. September 2010 für das Jahr 2009 zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird teilweise Statt gegeben.

Der Bescheid betreffend Feststellung von Einkünften gem. § 188 BAO für das Jahr 2009 wird abgeändert.

Die einheitliche und gesonderte Feststellung sind dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

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

Entscheidungsgründe

Die beschwerdeführenden Parteien sind Miteigentümer eines Mietwohnhauses in S.straße mit 26 Wohnungen und einer Gesamtnutzfläche von 2.250,74 m².

Strittig ist die Beurteilung der im Streitjahr 2009 getätigten Aufwendungen für die Wohnungen Top 9, Top 12, Top 19, Top 20 als sofort abziehbare Instandhaltungs- oder gem. § 28 Abs. 2 EStG 1988 auf zehn Jahre verteilt abzusetzende Instandsetzungsaufwendungen.

Mit Berufungsentscheidung vom 5. Jänner 2012, RV/0801-W/11 gab der der Unabhängige Finanzsenat der Berufung teilweise statt und gelangte zur Ansicht, dass die Aufwendungen für die Wohnungen Top 9, Top 12, Top 19, Top 20 gem. § 28 Abs. 2 EStG 1988 Instandsetzungsaufwendungen und auf zehn Jahre verteilt abzusetzen seien.

Mit Erkenntnis vom 27. Mai 2015, Zl. 2012/13/0024 hob der Verwaltungsgerichtshof die diesbezügliche Berufungsentscheidung wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes auf, da sich die Prüfung der Wesentlichkeit der Erhöhung des Nutzungswertes am Nutzungswert des

gesamten Mietwohnhauses zu orientieren hat. Die Nutzfläche der Wohnungen Top 9, Top 12, Top 19, Top 20 beträgt nur ca. 16 % der Gesamtnutzfläche des Mietwohnhauses und hat der Unabhängige Finanzsenat, indem er die Anlegung eines quantitativen Maßstabes im Verhältnis zum Gesamtnutzungswert des Gebäudes als nicht erforderlich angesehen hat, die Rechtslage verkannt.

Das VwGH-Erkenntnis wurde dem Finanzamt zur Kenntnis gebracht und hielt die Amtspartei im Wesentlichen fest, dass im gegenständlichen Fall die durchgeführten Sanierungsaufwendungen für die Wohnungen Top 9, Top 12, Top 19, Top 20 keine wesentliche Erhöhung des Nutzungswertes des gesamten Mietwohnhauses ergäben.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Hinsichtlich des verfahrensgegenständlichen Sachverhaltes und der anzuwendenden gesetzlichen Bestimmungen wird auf das vorangegangene Berufungsverfahren zu RV/0801-W/11 verwiesen.

Wenn das Finanzamt nunmehr die Ansicht vertritt, durch die getätigten Aufwendungen für die Wohnungen Top 9, Top 12, Top 19, Top 20 liegt keine Erhöhung des Nutzungswertes des gesamten gegenständlichen Gebäudes vor, ist ihm zu folgen. Die Kosten der durchgeführten Arbeiten in den Wohnungen Top 9, Top 12, Top 19, Top 20 betragen insgesamt € 91.960,58 (siehe Seite 6 der Berufungsentscheidung vom 5. Jänner 2012, RV/0801-W/11) und sind im Jahr der Verausgabung abzugsfähig. Sie stellen keine Instandsetzungsaufwendungen im Sinne des § 28 Abs. 2 EStG 1988 dar.

Zur Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung betreffend das Mietwohnhaus in S.straße für das Jahr 2009 werden die Zahlen der Berufungsentscheidung vom 5. Jänner 2012 (Seite 15) herangezogen und dementsprechend die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung wie folgt einheitlich und gesondert festgestellt (Beträge in Euro):

Einnahmen laut Erklärung:	91.941,64
Diverse Instandhaltung:	- 13.324,68
Instandhaltungskosten Top 9:	- 28.017,46
Instandhaltungskosten Top 12:	- 34.943,12
Instandhaltungskosten Top 19 + 20:	- 29.000,00
1/10 Aufwendung 2009 (Kücheneinrichtung Top 12):	- 112,58
AfA wie Vorjahre:	- 5.850,88
1/10 Aufwendung 2005:	- 625,31

Der Überschuss der Werbungskosten über die Einnahmen betreffend das Mietwohnhaus in S.straße beträgt für das Jahr 2009 somit - 19.932,39.

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für das Jahr 2009 werden laut nachfolgendem Beteiligungsverhältnis zugerechnet:

EG.	50 %	- 9.966,20
LG.	25 %	- 4.983,10
SW.	25 %	- 4.983,09

Betreffend die Zulässigkeit 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. Da die Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Revision nicht vorliegen, ist diese nicht zulässig.

Es war demnach spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 17. November 2015