



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, G., vertreten durch GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H., 8042 Graz, Plüddemanngasse 107, vom 16. April 2012 gegen die Bescheide des Finanzamtes Graz-Stadt vom 16. März 2012 betreffend Wiederaufnahme der Verfahren gemäß § 303 Abs. 4 BAO hinsichtlich Umsatzsteuer für die Jahre 2009 und 2010 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

### **Entscheidungsgründe**

Das Finanzamt hat im Rahmen einer Außenprüfung ua. nachstehende Feststellung getroffen:

In den Jahren 2009 und 2010 sei von der Berufungswerberin (Bw.) unter Inanspruchnahme einer Förderung (Annuitätenzuschuss von 30% für ein Darlehen auf die Dauer von 14 Jahren) eine thermische Sanierung durchgeführt worden, wobei die Darlehenszinsen in Höhe von € 2.551,36 (2009) und € 11.087,38 (2010) den einzelnen Wohnungseigentümern in der Jahresabrechnung umsatzsteuerfrei weiterverrechnet worden seien.

Gemäß § 4 Abs. 1 UStG 1994 sei Entgelt alles, was der Empfänger einer Lieferung oder sonstigen Leistung aufzuwenden habe, um die Lieferung oder sonstige Leistung zu erhalten. Das Entgelt sei nicht um Aufwendungen des Unternehmers zu kürzen. Lediglich

Aufwendungen, die von vornherein im fremden Namen getätigt und weiterverrechnet würden, stellten gemäß § 4 Abs. 3 UStG 1994 durchlaufende Posten dar, die nicht zum Entgelt zählten. Ein durchlaufender Posten sei nur gegeben, wenn die Vereinnahmung und die Verausgabung sowohl im fremden Namen als auch auf fremde Rechnung erfolgten. Es müssten daher unmittelbare Rechtsbeziehungen zwischen dem Zahlenden und dem Dritten bestehen.

Erfolge die Darlehensaufnahme zur Sanierung der Wohnungseigentumsanlage durch die Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG), stellten die weiterverrechneten Darlehenszinsen mangels unmittelbarer Rechtsbeziehungen zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern und dem Darlehensgeber (Kreditinstitut) keine durchlaufenden Posten bei der WEG dar.

Wohnungseigentumsgemeinschaften würden bei der Verwaltung der Anlage eine eigenständige und einheitliche Leistung an die Wohnungseigentümer erbringen. Eine einheitliche Leistung liege ua. dann vor, wenn der Steuerpflichtige zwei oder mehrere Handlungen vornehme, die so eng miteinander verbunden seien, dass sie objektiv eine einzige untrennbare wirtschaftliche Leistung bilden würden, deren Aufspaltung wirklichkeitsfremd wäre.

Wenn Sanierungsaufwendungen fremdfinanziert würden und die damit im Zusammenhang stehenden Kosten an die Wohnungseigentümer weiterverrechnet würden, so seien diese Teil der einheitlichen Leistung der WEG und diese Leistung unterliege nach § 10 Abs. 2 Z 4 lit. d UStG 1994 dem ermäßigten Steuersatz von 10% (vgl. Niederschrift vom 8. März 2012 über die Schlussbesprechung anlässlich der Außenprüfung).

Das Finanzamt hat unter Zugrundelegung ua. dieser Prüfungsfeststellung die Verfahren hinsichtlich Umsatzsteuer für die Jahre 2009 und 2010 gemäß § 303 Abs. 4 BAO wiederaufgenommen und in den geänderten Sachbescheiden die Zinsen dem ermäßigten Steuersatz von 10% unterworfen.

Die Bw. hat gegen die Wiederaufnahmebescheide mit folgender Begründung das Rechtsmittel der Berufung erhoben:

Die wärmedämmende Fassadeninstandsetzung sei im Jahr 2009 begonnen und im Jahr 2010 abgeschlossen worden. Weil die Darlehensabwicklung, vor allem mit dem Land Steiermark bis in das Jahr 2011 hineingereicht habe, hätten zwischenzeitlich die angefallenen Sanierungsaufwendungen von der Bw. über eine Zwischenfinanzierung durch das vorhandene Instandhaltungsgirokonto ausfinanziert werden müssen. Auf diesem Girokonto beim Bankhaus X. seien im Zusammenhang mit der Zwischenkreditgewährung im Jahr 2009 Zinsen in Höhe von € 2.551,36 und im Jahr 2010 Zinsen in Höhe von € 11.087,38 angefallen, die unter

Inanspruchnahme der Befreiungsbestimmung des § 6 Abs. 1 Z 8 lit. a UStG 1994 nicht der Umsatzsteuer unterworfen worden seien.

Es handle sich bei der Bw. um eine Wohnungseigentümergeinschaft im Sinne der Bestimmungen des § 6 Abs. 1 Z 17 UStG 1994.

Nur Leistungen zur Erhaltung, Verwaltung oder zum Betrieb der im gemeinsamen Eigentum stehenden Teile und Anlagen einer Liegenschaft, an der Wohnungseigentum besteht und die für Wohnzwecke verwendet werden, würden der Umsatzsteuer unterliegen. Da sie davon ausgehe, dass im Zusammenhang mit den Zinsen die Begriffe „Verwaltung“ und „zum Betrieb“ nicht zur Diskussion stünden, gehe es um die Frage, ob die im Zusammenhang mit der wärmetechnischen Fassadeninstandsetzung stehenden Zinsen als „Erhaltungsaufwand“ steuerpflichtig oder wie die Bw. annehme, gemäß § 6 Abs. 1 Z 8 lit. a UStG 1994 umsatzsteuerfrei zu behandeln seien.

Sie habe von Anbeginn die Umsatzsteuerfreiheit nicht mit der Bestimmung des § 4 Abs. 3 UStG 1994 begründet, sondern den Rechtsstandpunkt vertreten, dass die aus der Zwischenfinanzierung durch die Wohnungseigentümergeinschaft stammenden Zinsen gemäß § 6 Abs. 1 Z 8 lit. a UStG 1994 umsatzsteuerfrei seien. Diese Bestimmung sehe vor, dass Umsätze für die Gewährung und die Vermittlung von Krediten sowie die Verwaltung von Krediten und Kreditsicherheiten durch die Kreditgeber steuerfrei seien. Allein die gesetzlichen Bestimmungen sollten daher ausreichen, um die Zinsen für die von der Wohnungseigentümergeinschaft gewährte Zwischenfinanzierung umsatzsteuerfrei zu halten.

Aus dem Hinweis des Finanzamtes auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 4. Februar 2009, 2007/15/0116, wonach ein Hallenbad zu jenen Teilen einer Liegenschaft zu subsumieren sei, zu dessen Erhaltung, Verwaltung oder dem Betrieb erbrachte Leistungen mit dem ermäßigten Steuersatz zu besteuern seien, könne nichts für die Beurteilung von Darlehenszinsen gewonnen werden.

Da im Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 13. Mai 2003, 99/15/0238 lediglich darüber abgesprochen werde, unter welchen Voraussetzungen eine Miterrichtergemeinschaft zum Vorsteuerabzug von Baukosten berechtigt sei, könne daraus auch nichts für die gegenständliche Streitfrage gewonnen werden.

Die strittigen Zinsen würden ausschließlich Kontokorrentzinsen betreffen, die aus einem Girokonto der Bw. stammten. Die Abwicklung des Darlehens mit dem Annuitätenzuschuss des Landes Steiermark (letztlich 30% auf die Dauer von 14 Jahren – siehe Beilage 5) habe erst im Jahr 2011 begonnen. Es sollte daher außer Streit stehen, dass die Bw. über Auftrag der

Hausverwaltung das gegenständliche Girokonto zur Verfügung gestellt habe, um die Zwischenfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen bis zum Ergehen der Förderungszusicherung des Landes Steiermark sicherstellen zu können. Auf diese Weise habe die Bw. jedem Wohnungseigentümer (anteilig) die Ausfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen bis zur Aufnahme des endgültigen Förderungsdarlehens geboten.

In der Rz 2624 der UStR 2000 werde bestätigt, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einzelne Leistungen für die Wohnungseigentümer besorge und die Besorgung auch an die Wohnungseigentümer weiterverrechne.

Die Leistung in Form einer Zwischenfinanzierung sei völlig eigenständig von den übrigen Erhaltungsmaßnahmen der Wohnungseigentümergeinschaft zu sehen.

Gegenständlich habe eben die Wohnungseigentümergeinschaft zwecks Ausfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen den einzelnen Wohnungseigentümern im Wege des Girokontos eine Kreditfinanzierung zur Verfügung gestellt.

Bei dieser Gelegenheit sei darauf hinzuweisen, dass gemäß § 28 Abs. 1 Z 3 WEG 2002 die Aufnahme eines Darlehens (einer Zwischenfinanzierung) zur Deckung der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten zur ordentlichen Verwaltung zähle und daher die Hausverwalterin berufen gewesen sei, im Einvernehmen mit dem Bankhaus X. eine entsprechende Zwischenfinanzierung anzubieten. Die Wohnungseigentümergeinschaft erbringe daher über die Hausverwaltung im Rahmen der Darlehensaufnahme eine eigenständige Leistung, die nach § 6 Abs. 1 Z 8 lit. a UStG 1994 der Umsatzsteuerfreiheit unterliege.

In diesem Zusammenhang sei auch auf § 15a der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 hinzuweisen, wonach den einzelnen Wohnungseigentümern statt der Gewährung eines mit Annuitätenzuschuss gestützten Bankdarlehens – so hier ab 2011 – auch ein Förderungsbeitrag (somit eine Eigenmittelzahlung) gewährt werden könne.

Allein daraus sei zu schließen, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft für die Wohnungseigentümer eine eigenständige Leistung zu erbringen habe (in einem Fall die Darlehensgewährung – hier eine Zwischenfinanzierung – im anderen Fall die Besorgung von Förderungsbeiträgen über das Land Steiermark).

Gegenständlich habe die Hausverwalterin im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung den Wohnungseigentümern befristet im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft die Nutzung von Kapital ermöglicht. Unerheblich sei, ob und wie der Kredit besichert sei, oder der

Kredit von einer Bank oder einem anderen Unternehmen bewirkt werde (vgl. Ruppe, Kommentar zum Umsatzsteuergesetz, § 6, Rz 102).

Die Bw. sei eben ein anderes Unternehmen (vor allem im umsatzsteuerlichen Sinn), das gegenständlich den Wohnungseigentümern die Ausfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen besorgt habe. Nach Ruppe würden auch Kontokorrentzinsen unter die Steuerfreiheit fallen.

Darüber hinaus sehe die Steuerfreiheit nach § 6 Abs. 1 Z 8 lit. a UStG 1994 nach der Rz 754 der UStR 2000 vor, dass eine eindeutige Trennung zwischen der sonstigen Leistung und dem Kreditgeschäft erfolge. Dazu sei erforderlich, dass die sonstige Leistung (hier die Sanierungsmaßnahmen am Eigentumswohnhaus) und das Kreditgeschäft eindeutig getrennt würden. Da die wärmedämmende Fassadeninstandsetzung bereits im Jahr 2008 festgelegt und das Kreditgeschäft im Wege des Girokontos der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. der zukünftigen Darlehensgewährung (gefördert) gesondert abgewickelt worden sei, sei jedenfalls von einem selbständigen Kreditgeschäft im Rahmen der Kreditgewährung (Zwischenkreditgewährung) für die einzelnen Wohnungseigentümer auszugehen.

Auch der EuGH habe im Urteil 27.10.1993, C-281/91 ausgesprochen, dass die Einräumung eines Zahlungszieles im Zusammenhang mit einer erbrachten Leistung im Regelfall als selbständiges Kreditgeschäft anzusehen sei.

Die Gewährung eines Zwischenkredites über das Girokonto der Bw. sei völlig unabhängig davon zu sehen, welche Beträge letztlich gegenüber dem Land Steiermark bzw. den Wohnungseigentümern aus der Sanierungsmaßnahme abgerechnet worden seien. Die gegenständlichen Zinsen aus dem Girokonto seien auch nicht in die Endabrechnung über die angefallenen Sanierungsmaßnahmen (siehe Beilage 7) eingeflossen. Es habe daher auch im Sinne der Rz 754 der UStR 2000 eine klare Trennung zwischen den angefallenen Aufwendungen der Sanierungsmaßnahmen und den Kreditzinsen stattgefunden.

Sie vertrete daher die Auffassung, dass für die Wohnungseigentümergeinschaft die in den Jahren 2009 und 2010 angefallenen Zinsen in Höhe von € 2.551,36 bzw. € 11.087,38, die über die Instandhaltungsreserve verrechnet worden seien, gemäß § 6 Abs. 1 Z 8 lit. a UStG 1994 steuerfrei zu halten seien. In diesem Zusammenhang sei noch auf Obereder-Schippani-Haas, Für Gemeinnützige Bauvereinigungen relevante Bereiche des Umsatzsteuergesetzes und auf Stingl/Neuhold, immolex 2011, Seite 262, Zinsen für Sanierungsdarlehen von Eigentümergeinschaften – umsatzsteuerfrei? zu verweisen.

---

**Über die Berufung wurde erwogen:**

„Nach herrschender Lehre und ständiger Rechtsprechung kommt Wohnungseigentumsgemeinschaften Unternehmereigenschaft zu, weil sie einerseits im eigenen Namen nach außen auftreten, Leistungen in Auftrag geben und bezahlen und andererseits dadurch nachhaltig zur Erzielung von Einnahmen tätig werden, dass sie von den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern den auf sie entfallenden Anteil an den Kosten erheben (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 4. Februar 2009, 2007/15/0116, vom 13. Mai 2003, 99/15/0238, und im Anwendungsbereich des UStG 1972 vom 8. April 1991, 88/15/0137, sowie Ruppe, UStG3, § 10 Tz. 79; Scheiner/Kolacny/Caganek, Kommentar zur Mehrwertsteuer, § 10 Abs. 2 Z 4 Anm. 68; Bürgler in Berger/Bürgler/Kanduth-Kristen/Wakounig (Hrsg), UStG-ON2, § 2 Rz. 19)“ [VwGH 24.2.2011, [2007/15/0129](#)].

Gemäß [§ 10 Abs. 2 Z 4 lit. d UStG 1994](#) ermäßigt sich die Steuer auf 10% für die Leistungen von Personenvereinigungen zur Erhaltung, Verwaltung oder zum Betrieb der in ihrem gemeinsamen Eigentum stehenden Teile und Anlagen einer Liegenschaft, an der Wohnungseigentum besteht und die Wohnzwecken dienen, ausgenommen eine als Nebenleistung erbrachte Lieferung von Wärme.

Die von der Wohnungseigentumsgemeinschaft weiterverrechneten Kosten werden grundsätzlich mit 10% Umsatzsteuer belastet, gleichgültig ob die in Anspruch genommenen Vorleistungen mit 20% Umsatzsteuer (zB Reparaturen, Strom, Rauchfangkehrer, Gartenpflege etc.) oder mit 10% Umsatzsteuer belastet waren (Müllabfuhr, Kanalgebühren), ob sie steuerfrei (zB Versicherungen) oder nicht steuerbar waren (zB Hausbesorger) oder ob gar keine Leistung vorlag (zB Grundsteuer) [vgl. Ruppe/Achatz, Umsatzsteuergesetz, Kommentar, Wien 2011, § 10, Tz 81].

Auch weiterverrechnete Finanzierungskosten (zB Zinsen für ein Darlehen zur Vorfinanzierung von Sanierungsaufwendungen) sind steuerpflichtig. Hier handelt es sich nicht um eine steuerfreie Kreditgewährung seitens der Wohnungseigentumsgemeinschaft an die Wohnungseigentümer (vgl. Scheiner/Kolacny/Caganek, Kommentar zur Mehrwertsteuer, UStG 1994, Band IV, § 10 Abs. 2 Z 4, Anm. 69/1).

Unter Bedachtnahme auf die vorhin dargestellte Rechtslage konnte der Berufung aus nachstehenden Erwägungen kein Erfolg beschieden sein:

Strittig ist im gegenständlichen Fall ausschließlich die Frage, ob die aus der Zwischenfinanzierung der Aufwendungen für die Fassadensanierung resultierenden, vom Bankhaus X. der Bw. vorgeschriebenen Zinsen (vgl. aktenkundige Kontoauszüge), die von

dieser anteilmäßig den einzelnen Wohnungseigentümern weiterverrechnet worden sind, gemäß § 10 Abs. 2 Z 4 lit. d UStG 1994 dem ermäßigten Steuersatz zu unterwerfen oder wie die Bw. begehrt, nach § 6 Abs. 1 Z 8 lit. a UStG 1994 steuerfrei zu behandeln sind.

Gemäß § 6 Abs. 1 Z 8 lit. a UStG 1994 sind von den unter § 1 Abs. 1 Z 1 fallenden Umsätzen die Gewährung und die Vermittlung von Krediten sowie die Verwaltung von Krediten und Kreditsicherheiten durch die Kreditgeber steuerfrei.

Unter Kreditgewährung ist die Hingabe von Kapital zur Nutzung mit dem Versprechen künftiger Rückzahlung des Kreditnehmers zu verstehen. Der steuerbare Vorgang ist nicht die Hin- bzw. Rückgabe des Kapitals, sondern die Duldung der Nutzung des Kapitals. Das Entgelt für diese Nutzung (zB Zinsen) ist von der Umsatzsteuer befreit (vgl. Scheiner/Kolacny/Caganek, Kommentar zur Mehrwertsteuer, UStG 1994, Band IV, § 6 Abs. 1 Z 8 lit. a, Anm. 4).

Da im vorliegenden Fall unbestritten ist, dass das gegenständliche Zwischenfinanzierungsdarlehen von der Bw. beim Bankhaus X. aufgenommen worden ist, hat dieses als leistender Unternehmer der Bw. als Leistungsempfänger gegen Zahlung der strittigen Zinsen einen Kredit gewährt. Der Weiterverrechnung dieser Finanzierungskosten an die einzelnen Wohnungseigentümer liegt keine Kreditgewährung, sondern die im § 32 Abs. 1 WEG 2002, BGBl. I Nr. 70/2002, begründete Verpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer zur Tragung der Aufwendungen für die Liegenschaft zugrunde. Die einzelnen Wohnungseigentümer haben demnach nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile nicht nur die anteiligen Kosten für die Fassadensanierung, sondern auch die infolge der Kreditfinanzierung zwangsläufig erwachsenen und mit der Fassadensanierung untrennbar verbundenen Finanzierungskosten zu tragen.

Gemäß § 4 Abs. 1 UStG 1994 wird der Umsatz im Falle des § 1 Abs. 1 Z 1 nach dem Entgelt bemessen. Entgelt ist alles, was der Empfänger einer Lieferung oder sonstigen Leistung aufzuwenden hat, um die Lieferung oder sonstige Leistung zu erhalten (Solleinnahme).

Der Entgeltbegriff ist in § 4 aus der Sicht des Leistungsempfängers definiert. Seine Leistungen sind (nur) Entgelt, soweit sie aufgewendet werden, um die Leistung des Unternehmers zu erhalten. Nur das ist Entgelt, was in einer Zweckbindung zur Erlangung der Lieferung oder sonstigen Leistung steht (Entgeltlichkeitszusammenhang) [vgl. Ruppe/Achatz, Umsatzsteuergesetz, Kommentar, Wien 2011, § 4, Tz 10].

Bemessungsgrundlage ist das ungekürzte Entgelt. Dass der Unternehmer daraus seine Geschäftsunkosten decken muss, ist gleichgültig. Maßgebend ist nicht der Gewinn des Unternehmers aus der Leistung, sondern was der Abnehmer für die Leistung aufwendet. Dazu

gehören auch Aufwendungen des Unternehmers, die dieser gesondert weiterverrechnet (Auslagen- oder Spesenersatz), sofern der Unternehmer die Aufwendungen im eigenen Namen getätigt hat (vgl. Ruppe/Achatz, Umsatzsteuergesetz, Kommentar, Wien 2011, § 4, Tz 22).

Da die Fassade unter die im gemeinsamen Eigentum stehenden Teile und Anlagen einer Liegenschaft zu subsumieren ist, ist die zu deren Erhaltung von der Wohnungseigentumsgemeinschaft besorgte Leistung der Fassadensanierung gemäß § 10 Abs. 2 Z 4 lit. d UStG 1994 mit dem ermäßigten Steuersatz von 10% zu besteuern, wobei zum Entgelt nicht nur die weiterverrechneten Erhaltungsaufwendungen, sondern auch die durch die Fremdfinanzierung angefallenen Zinsen zählen.

An dieser Beurteilung vermögen die Ausführungen der Bw., die sich weitgehend an Stingl/Neuhold, Zinsen für Sanierungsdarlehen von Eigentümergemeinschaften – umsatzsteuerfrei? in immoLex 2011, 262, orientieren, allein schon deshalb nichts zu ändern, da die Argumentation der Autoren im Wesentlichen davon ausgeht, dass die Eigentümergemeinschaft den einzelnen Wohnungseigentümern das zur Ausfinanzierung der Sanierungsmaßnahme notwendige Darlehen gewährt und im Rahmen der Darlehensaufnahme eine als eigenständige Leistung zu qualifizierende Kreditgewährung erbringt, die nach § 6 Abs. 1 Z 8 lit. a UStG 1994 der Umsatzsteuerfreiheit unterliegt. Dabei wird aber nach Ansicht des Unabhängigen Finanzsenates übersehen, dass der Leistungsaustausch bezüglich der Duldung der Nutzung des Kapitals zwischen dem Bankinstitut und der Wohnungseigentumsgemeinschaft als Darlehensnehmerin stattgefunden hat. Ihr sind, wie aus den aktenkundigen Kontoauszügen hervorgeht, auch die dafür angefallenen Zinsen angelastet worden. Im Übrigen ist die Wohnungseigentumsgemeinschaft nicht nur gegenüber dem Bankinstitut im eigenen Namen aufgetreten, sondern hat auch die erforderlichen Leistungen zur Fassadensanierung in Auftrag gegeben und bezahlt.

Da sich demnach dieser Wiederaufnahmsgrund als für eine Wiederaufnahme nach § 303 Abs. 4 BAO tauglich erweist und weitere Umstände, die die Ermessensübung rechtswidrig erscheinen ließen, weder von der Bw. ins Treffen geführt werden noch aus der Aktenlage erkennbar sind, konnte der Berufung kein Erfolg beschieden sein.

Es war daher wie im Spruch ersichtlich zu entscheiden.

Graz, am 3. Jänner 2013