



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der F.H., gegen den Bescheid des Finanzamtes XY betreffend Einkommensteuer (Arbeitnehmerveranlagung) für das Jahr 2004 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Die Berufungswerberin (idF: Bw) machte im Berufungsverfahren betreffend den nach Einbringung einer Erklärung zur Arbeitnehmerveranlagung 2004 ergangenen Einkommensteuerbescheid Sonderausgaben im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung im Jahr 2004 geltend. Im Einzelnen handelt es sich dabei um die Aufwendungen aus zwei Honorarnoten eines Notars (Erstellung des Kaufvertrages, Beglaubigung der Unterschriften, Einholung der Zustimmung der Ausländer-Grundverkehrskommission, Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer, Übernahme der Treuhandschaft, Durchführung im Grundbuch, Einverleibung des Pfandrechtes) sowie einer Vermögensberatung GmbH (Beratung in Sachen Immobilien Anlagen/Finanzierung).

Das Finanzamt forderte die Bw mit Vorhalt auf, eine Baukostenbestätigung betreffend die genannte Eigentumswohnung vorzulegen.

In Beantwortung dieses Vorhaltes legte die Bw neben den bereits genannten Honorarnoten den Kaufvertrag betreffend die Eigentumswohnung sowie ein Schreiben einer Bank betreffend

Gesamtrealisierung per 14.7.2004 vor, in welchem Bearbeitungsspesen und Schätzgebühr, Rechtsgebühr, Legalisierungsgebühr und Eintragungsgebühr verrechnet werden.

Das Finanzamt erließ eine Berufungsvorentscheidung, mit welcher es die Berufung als unbegründet abwies. In der Begründung führte das Finanzamt aus, als Sonderausgaben seien nur Aufwendungen zur Wohnraumschaffung oder zur Wohnraumsanierung abzugsfähig. Die getätigten gemachten Ausgaben für den Erwerb einer bereits bestehenden Eigentumswohnung bzw eines Einfamilienhauses stellten keine Aufwendungen zur Wohnraumschaffung dar und seien daher nicht als Sonderausgaben zu berücksichtigen gewesen.

Die Bw brachte einen Vorlageantrag ein, in welchem sie die Berücksichtigung der Aufwendungen „wie Notar, Finanzberatung, Steuer“ begehrte.

Über die Berufung wurde erwogen:

Die Bw hat im Jahr 2004 eine bereits bestehende Eigentumswohnung erworben. Diese Eigentumswohnung befindet sich in einem bereits Mitte der 70er-Jahre errichteten Gebäude (zahlreiche Kaufverträge anderer Wohnungseigentümer datieren laut Grundbuchsatz aus den Jahren 1974 und 1975; die Bw ist der Feststellung des Finanzamtes in der Berufungsvorentscheidung, dass es sich im Streitfall um den Erwerb einer bereits bestehenden Eigentumswohnung handelt nicht entgegengetreten).

Gemäß § 18 Abs 1 EStG sind folgende Ausgaben bei der Ermittlung des Einkommens als Sonderausgaben abzuziehen, soweit sie nicht Betriebsausgaben oder Werbungskosten sind:
[...]

3. Ausgaben zur Wohnraumschaffung oder zur Wohnraumsanierung:

- a) Mindestens achtjährig gebundene Beträge, die vom Wohnungswerber zur Schaffung von Wohnraum an Bauträger geleistet werden. Bauträger sind [...]
- b) Beträge, die zur Errichtung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen verausgabt werden. [...] Eigentumswohnung ist eine Wohnung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, die mindestens zu zwei Dritteln der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dient. Auch die Aufwendungen für den Erwerb von Grundstücken zur Schaffung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen durch den Steuerpflichtigen bzw einen von ihm Beauftragten sind abzugsfähig.
- c) Ausgaben zur Sanierung von Wohnraum, wenn die Sanierung über unmittelbaren Auftrag des Steuerpflichtigen durch einen befugten Unternehmer durchgeführt worden ist, und zwar [...]

d) Rückzahlungen von Darlehen, die für die Schaffung von begünstigtem Wohnraum oder für die Sanierung von Wohnraum im Sinne der lit a bis lit c aufgenommen wurden, sowie Zinsen für derartige Darlehen. Diesen Darlehen sind Eigenmittel der in lit a genannten Bauträger gleichzuhalten.

Eine Zahlung an einen Bauträger (lit a) liegt im Streitfall nicht vor. Der Erwerb einer bereits fertiggestellten Eigentumswohnung stellt keine Errichtung (lit b) dar und ist somit nicht begünstigt (Doralt, EStG⁴ § 18 Tz 151). Aufwendungen an einen befugten Unternehmer zur Sanierung von Wohnraum (lit c) liegen nicht vor. Da die Voraussetzungen der lit a bis c nicht erfüllt sind, kommt auch die lit d nicht zur Anwendung abgesehen davon, dass weder die Rückzahlung von Darlehen noch von Zinsen für derartige Darlehen geltend gemacht wurde.

Die gesetzlichen Voraussetzungen des § 18 Abs 1 Z 3 EStG für die Berücksichtigung von Sonderausgaben im Zusammenhang mit Wohnraum sind somit nicht erfüllt. Die geltend gemachten Aufwendungen können daher nicht als Sonderausgaben abgezogen werden.

Die Berufung erweist sich somit als unbegründet und war gemäß § 289 Abs 2 BAO abzuweisen.

Wien, am 1. Dezember 2005