



## Bescheid

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., W., xxx, vertreten durch Dr. Priklopil Steuerberatung GmbH, 7132 Frauenkirchen, Amtshaus 1a, vom 1. August 2010 gegen den Bescheid des Finanzamtes Wien 8/16/17, vom 14. Juli 2010 betreffend die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäß § 188 BAO für das Jahr 2008 entschieden:

Der angefochtene Bescheid und die Berufungsvorentscheidung betreffend die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte für das Jahr 2008 werden gemäß § 289 Abs 1 BAO unter Zurückverweisung der Sache an die Abgabenbehörde erster Instanz aufgehoben.

## Begründung

Die Berufungswerberin (Bw) ist eine Miteigentumsgemeinschaft, die im Jahre 2008 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Ausmaß von 12.145,04 € erklärte. In der Erklärung beantragte die Bw. unter anderem sofort absetzbare Instandhaltungskosten in Höhe von 58.644,81 €.

Die Bw. übermittelte dem Finanzamt eine 1. Teilrechnung vom 24. November 2008 über Fassadenarbeiten am vermieteten Wohnobjekt in Höhe von 45.000,00 €.

Im nunmehr angefochtenen Feststellungsbescheid hat das Finanzamt die Kosten der Fassadenarbeiten als nicht sofort absetzbaren Erhaltungsaufwand beurteilt und gem. § 28 Abs

2 EStG 1988 auf zehn Jahre verteilt abgesetzt. Als Begründung führte die Abgabenbehörde erster Instanz aus, dass die Bw. trotz mehrmaliger Aufforderung keine Unterlagen über die konkreten Leistungsbeschreibungen vorgelegt habe.

In der Berufung gegen den Feststellungsbescheid verwies der steuerliche Vertretung auf eine angeblich bereits im Jänner 2010 übermittelte genaue Leistungsbeschreibung und begehrte die erklärungskonforme Absetzung der geltend gemachten Erhaltungskosten. Als Beilage wurde eine Kostenaufstellung der an der Fassade erbrachten Baumeisterarbeiten vorgelegt.

Das Finanzamt wies die Berufung als unbegründet ab, da aus der von der Bw. beigelegten Kostenaufstellung über die Sanierung der Hoffassade und den daraus hervorgehenden Baumeisterarbeiten für den Zeitraum November 2008 bis April 2009 abzuleiten war, dass eine Erneuerung des Außenputzes mit Wärmedämmung erfolgt sei. Nach den Einkommensteuerrichtlinien seien diese Kosten als Instandsetzungsaufwand zu beurteilen, der zwingend auf zehn Jahre verteilt abzusetzen sei.

Im Vorlageantrag führte die Bw. aus, dass die Ursache der Instandhaltung der Fassade an der Westseite des Hauses (1/4 des gesamten Wohngebäudes) wegen eines Wassereintruchs infolge einer schadhaften Dachrinne notwendig gewesen sei. Der Verputz dieses Gebäudeteiles, der der Wetterseite zugehend und überdies freistehend und daher den Witterungseinflüssen voll ausgesetzt ist, sei bereits heruntergefallen. Letztmals sei diese Fassade vor ca. 20 Jahren erneuert worden. Damals sei dies Wunsch der Stadtverwaltung gewesen und habe es einen Zuschuss des Wiener Stadterneuerungsfonds gegeben.

Die Fassadeninstandhaltung sei in der Weise erfolgt, dass auf dem bestehenden Verputz Styropor aufgesetzt worden ist. Das Anbringen einer Wärmeschutzfassade sei wegen der besseren Haltbarkeit insbesondere aus der Sicht der oben erwähnten Witterungseinflüssen die bessere Variante gewesen.

Die steuerliche Vertretung der Bw. brachte außerdem vor, dass 30-35% der Nutzfläche des Liegenschaftsobjektes für Geschäftszwecke vermietet würden, demnach die vom Finanzamt in Ansatz gebrachte Verteilung auf zehn Jahre auch aus diesem Grunde mangels anders lautendem Antrag nicht rechtmäßig gewesen wäre. Die zu beurteilenden Instandhaltungsarbeiten wären witterungsbedingt infolge eines Wassereintruchs erforderlich gewesen und stellten daher weder eine wesentliche Nutzwertsteigerung noch eine wesentliche Nutzungsdauerverlängerung dar.

Aus der vorgelegten Kostenaufstellung über erbrachte Fassadenarbeiten geht hervor, dass nur die Westseite des gegenständlichen Wohnobjektes infolge einer schadhaften Dachrinne und des dadurch verursachten Wassereintruchs renoviert und eine Wärmeschutzfassade angebracht wurde.

Für die Beurteilung der in Streit stehenden Frage, ob sofort absetzbare Instandhaltungs- oder Instandsetzungsaufwendungen vorliegen, bedarf es grundlegender Feststellungen, ob mit der in Rede stehenden Teilrenovierung der Fassade sich der Nutzungswert des Gebäudes wesentlich erhöht oder seine Nutzungsdauer wesentlich verlängert hat. Im erstinstanzlichen Verfahren wären bei Erlassung der Berufungsvorentscheidung Erhebungen über das tatsächliche Flächenausmaß des westlichen Teiles der Fassade im Verhältnis zur gesamten Fassade erforderlich gewesen, um solcherart festzustellen, ob im vorliegenden Fall überhaupt eine wesentliche Nutzungswerterhöhung und damit das Vorliegen von Instandsetzungsaufwand zu bejahen gewesen wäre. Dazu kommt, dass im Falle einer Anerkennung von Instandsetzungsaufwendungen weitere Ermittlungen erforderlich gewesen wären, inwieweit die verfahrensgegenständlichen Erhaltungsaufwendungen nach den Nutzflächen der zu Wohnzwecken und zu gewerblichen Zwecken erfolgten Vermietungstätigkeit aufzuteilen gewesen wären. Wird ein Gebäude nicht zu Wohnzwecken vermietet, dann können Instandsetzungsaufwendungen sofort oder über Antrag auf zehn Jahre verteilt abgesetzt werden.

Aus dem Vorstehenden resultiert, dass die Abgabenbehörde erster Instanz davon ausging, dass ein Instandsetzungsaufwand vorliegt, obgleich aus der von der Bw. übermittelten Baustellenabrechnung eindeutig hervorgeht, dass nur der westliche Fassadenteil des Liegenschaftsobjektes erneuert wurde. Ob eine Teilrenovierung zu einer wesentlichen Erhöhung des Nutzwertes bzw. zur Verlängerung der Nutzungsdauer des Liegenschaftsobjektes geführt hat, ist bereits infolge fehlender Erhebungen über das Ausmaß der Renovierung für den Unabhängigen Finanzsenat nicht nachprüfbar.

Darüber hinaus war in Ermangelung von Sachverhaltsermittlungen bezüglich der tatsächlichen Nutzung des gegenständlichen Wohnhauses eine Zuordnung der Erhaltungsaufwendungen nach dem Verwendungszweck der einzelnen Wohnungen bei den Mietern nicht möglich gewesen.

Die Kassationsmöglichkeit des § 289 Abs. 1 BAO bezweckt die Entlastung der Abgabenbehörde zweiter Instanz und die Beschleunigung des zweitinstanzlichen Berufungsverfahrens. Die Nachholung der oben beschriebenen Erhebungen durch das Finanzamt ist auch aus der Sicht des § 115 Abs. 2 BAO sachgemäß, zumal ein vor dem Unabhängigen Finanzsenat durchgeführtes Vorhalteverfahren zwingend zur Folge hätte, dass jede Stellungnahme und Erklärung der einen Partei, der anderen Partei zur Gegenäußerung zu übermitteln sind, und dies schon deshalb zu einem klaren Mehraufwand und zu einer erheblichen Verzögerung des Verfahrens führen würde. Ebenso ist es die Intention des Gesetzgebers, der Abgabenbehörde zweiter Instanz im Wesentlichen die Funktion der Rechtskontrolle und nicht der erstmaligen Tatsachenermittlung zuzuschreiben und war aus

den oben dargelegten Erwägungen vom gesetzlich eingeräumten Ermessen Gebrauch zu machen und der angefochtene Feststellungsbescheid für 2008 sowie die dazu ergangene Berufungsvorentscheidung unter Zurückverweisung der Sache an die Abgabenbehörde erster Instanz aufzuheben.

In diesem Zusammenhang ist noch festzuhalten, dass der Gesetzgeber die Pflicht zur Sachverhaltsermittlung auch schon vor der Reform des Rechtsmittelverfahrens vorrangig dem Finanzamt auferlegt hat. § 276 Abs. 3 BAO idF vor dem RmRefG sah nämlich auch schon vor, dass die Abgabenbehörde erster Instanz eine Berufung nach Durchführung der etwa noch erforderlichen Ermittlungen der Abgabenbehörde zweiter Instanz vorzulegen hat. Mit dem am 1. Jänner 2003 in Kraft getretenen RmRefG und dem damit reformierten zweitinstanzlichen Berufungsverfahren wurde dem Unabhängige Finanzsenat die Rolle eines unabhängigen Dritten zugewiesen. Dieser Rolle kann der Unabhängige Finanzsenat aber nur dann gerecht werden, wenn er sich im Wesentlichen auf die Funktion eines Kontroll- und Rechtsschutzorgans beschränkt (SWK 3/2003, S 102 ff).

Wien, am 10. März 2011