



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Wien
Senat (Wien) 12

GZ. RV/0426-W/06,
miterledigt RV/2130-W/05

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen der Bw, vertreten durch Heinz Neuböck WTH-GmbH, 1010 Wien, Bauernmarkt 24, vom 23. September 2003 gegen die Bescheide des Finanzamtes Wien 8/16/17 vom 23. Mai 2003 betreffend Umsatzsteuer 1999 und 2000 sowie betreffend Einkommensteuer 1994, 1995, 1996, 1998, 1999, 2000 und weiters vom 4. November 2005 gegen die Bescheide des Finanzamtes Wien 8/16/17 vom 5. Oktober 2005 betreffend Umsatzsteuer und Einkommensteuer für die Jahre 2001 bis 2004 nach der am 19. Dezember 2012 in 1030 Wien, Vordere Zollamtsstraße 7, durchgeführten Berufungsverhandlung entschieden:

Den Berufungen wird Folge gegeben.

Die angefochtenen Bescheide werden aufgehoben.

Entscheidungsgründe

Nach Vorhalteverfahren erließ das Finanzamt Bescheide, in denen Gewinne aus gewerblichem Grundstückshandel angesetzt wurden, weil die Berufungswerberin (Bw) laut Aktenlage mehrere Wohnungen erworben habe und nach Renovierungsarbeiten, die hauptsächlich ihr Mann durchgeführt habe, wieder veräußert habe. Aufgrund der aktenkundigen Vermögenslage gehe das Finanzamt von einer Fremdfinanzierung der Liegenschaftsankäufe und der Sanierungsmaßnahmen aus.

In der dagegen gerichteten Berufung begehrt die Bw, ihre Tätigkeit als Liebhaberei zu qualifizieren, da sich unter Berücksichtigung der Anschaffungsneben- und Sanierungskosten sowie Zinsaufwand kein Gesamtgewinn aus der Tätigkeit ergeben könne.

In der abweisenden Berufungsvorentscheidung führt das Finanzamt aus, dass es keine Zinsen habe berücksichtigen können, weil aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich sei, wer wann wozu die Kredite aufgenommen hat. Auch die behaupteten Sanierungsaufwendungen haben mangels belegmäßigen Nachweises nicht anerkannt werden können.

Im Vorlageantrag gibt die Bw an, die angefallenen Aufwendungen könnten erforderlichenfalls noch näher dokumentiert werden.

Im weiteren Verfahren vor dem unabhängigen Finanzsenat werden von der Bw Kreditverträge und dazugehörige Saldenlisten vorgelegt, ebenso einige Sanierungsrechnungen sowie Kaufverträge über mittlerweile verkaufte Liegenschaften. Dabei seien zum Teil deutlich unter den Anschaffungskosten gelegene Preise erzielt worden, weil es sich um Notverkäufe auf Drängen der kreditgebenden Banken gehandelt habe.

Das Finanzamt entgegnet den Vorbringen, die niedrigen Verkaufspreise seien angesichts der Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt nicht nachvollziehbar, Kreditzinsen seien nicht zuordenbar, denn sie könnten auch für andere Anschaffungen (Privatwohnung der Bw, Immobilien im Herkunftsland der Bw) verwendet worden sein. Rechnungen der Firma PE GmbH über gesamt 961.394 ATS aus 1994 seien nicht überprüfbar, und deren erstmalige Vorlage im Jahr 2012 lege eine nachträgliche Anfertigung nahe, zumal an der seit 2003 gelöschten Firma auch der Mann der Bw als Gesellschafter-Geschäftsführer beteiligt gewesen sei. Auch weitere Rechnungen seien weder in zeitlicher Hinsicht noch sonstwie nachvollziehbar. Dass Rechnungen erst in einem Zeitraum vorgelegt werden, wo die betreffenden Rechnungsaussteller nicht mehr überprüft werden könnten, vermindere die Glaubwürdigkeit der Rechnungen insgesamt.

In der am 19. Dezember 2012 abgehaltenen Berufungsverhandlung wurde ergänzend ausgeführt:

Der Vertreter der Bw legt ein umfangreiches Konvolut an Originalrechnungen insb. der Fa PE GmbH zu den Renovierungen vor sowie dazugehörige Einkaufsrechnungen der PE GmbH von Baumärkten, auf denen jeweils die Baustelle angeführt ist, für die der Materialeinkauf erfolgte. Das Finanzamt bestreitet weiterhin die Echtheit der Urkunden aufgrund der langjährigen Nichtvorlage und der Gesellschafterstellung des Gatten der Bw.

Der Vertreter der Bw begründet die Nichtvorlage damit, dass die Unterlagen vom alten Steuerberater der Bw lange nicht herausgegeben worden seien. Außerdem habe sich die Bw

in wirtschaftlichen Dingen nicht ausgekannt, und ihr Mann, der das Unternehmen geführt habe, sei in diesen Sachen äußerst nachlässig gewesen und aufgrund psychischer Probleme stark beeinträchtigt, die schon zu einem Aufenthalt in einer Nervenheilanstalt geführt hätten.

Seitens des Finanzamtes wird bezweifelt, dass eine Kreditaufnahme aus dem Jahr 1997 betrieblich veranlasst war, wogegen der steuerliche Vertreter Sanierungsbelege aus jenem Jahr vorlegt.

Die Finanzamtsvertreterin hegt aufgrund der südosteuropäischen Namen der Wohnungskäufer Bedenken, ob diese aus dem Angehörigenkreis der Bw stammten. Der Käufer der Wohnung Objekt_P Top 2+3, Herr M, sei im übrigen Hälfteigentümer der AB GmbH, deren andere Hälfte dem Mann der Bw gehöre. Überdies habe die AB GmbH die Wohnung Objekt_T Top 9 erworben. Der steuerliche Vertreter bestreitet ein Naheverhältnis zu den Käufern. Herr M sei ein Geschäftspartner des Gatten der Bw. Der Verkauf des Objektes Objekt_P Top 2+3 sei ein Notverkauf gewesen, da schon die Versteigerung anhängig gewesen sei. Das Geld sei von der AB GmbH über ein Gesellschafterdarlehen des Herrn M beschafft worden (der Mann der Bw habe keine Mittel gehabt), der Kaufpreis habe gerade die Schulden laut Versteigerungsdikt abdecken können.

Über die Berufung wurde erwogen:

Der Entscheidung liegt folgender Sachverhalt zugrunde: Die Bw hat mit Hilfe ihres Mannes mehrere Substandard-Wohnungen in der Absicht gekauft, sie nach durchzuführenden Renovierungsmaßnahmen als Kategorie A-Wohnungen wieder mit Gewinn zu verkaufen. Dieser Plan ist jedoch nicht aufgegangen. Das Finanzamt hat für die ersten Jahre der Tätigkeit folgende Ergebnisse festgestellt: 1993 -642.286 ATS, 1994 -758.012 ATS, 1995 +818.111 ATS, 1996 +864.926 ATS. Dabei wurden zwar Zinsen berücksichtigt, nicht jedoch Anschaffungsnebenkosten und Renovierungsaufwand. Eine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung oder Buchhaltung existiert nicht. Unter Zugrundelegung bloß der im Berufungsverfahren vorgelegten Rechnungen und der offensichtlichen Anschaffungsnebenkosten (GrESt, Eintragungsgebühr) ergab sich zu keinem Zeitpunkt ein positives Gesamtergebnis.

Das reine Ergebnis aus Wohnungsan- und Verkäufen ohne Nebenkosten stellt sich wie folgt dar:

Objekt_T						
Top	Anteile	Ankauf	Kaufpreis	Verkauf	Erlös ATS	Saldo
	1 16/745	18.02.1994	132.064,00			
	2 33/745	18.02.1994	107.302,00	1999	70.000,00	
	6 33/745	18.02.1994	272.382,00	1995	500.000,00	

8	4/149	18.02.1994	165.080,00	1996	200.000,00	
9	26/745	18.02.1994	214.604,00	2011	275.206,00	
12+13	9/149	18.02.1994	371.430,00		1.045.880,00	
14	8/149	18.02.1994	330.160,00	1994	500.000,00	
19	5/149	18.02.1994	206.350,00	1995	210.000,00	
23	34/745	18.02.1994	280.636,00	1994	1.026.000,00	
24	14/149	18.02.1994	577.780,00	1996	600.000,00	
Summen			2.657.788,00		4.427.086,00	1.769.298,00
Objekt_P						
Top	Anteile		Kaufpreis	Verkauf	Erlös	Saldo
2	8/275	06.05.1993	0,00	2011	0,00	
1+4	26/275	06.05.1993	700.000,00	1997	550.412,00	
13	7/22	06.05.1993	200.000,00	Privat		
3	13/275	30.06.1997	400.000,00	2011	344.007,50	
Summen abzügl. Top 13			1.100.000,00		894.419,50	-205.580,50
Objekt_W						
Top	Anteile		Kaufpreis	Verkauf	Erlös	Saldo
13	17/478	27.09.1994	432.100,00	2003	137.603,00	
23	11/478	14.10.1994	351.480,00	2000	140.000,00	
			783.580,00		277.603,00	-505.977,00
Gesamtsummen			4.541.368,00		5.599.108,50	1.057.740,50
				Unverkaufte Wohnungen		132.064,00

Leerstehende Wohnungen wurden teilweise vermietet, woraus folgende Mieteinnahmen (Beträge in ATS) vom Finanzamt festgestellt worden sind:

lt. Bescheid	Mieteinnahmen
1993	75.000,00
1994	220.000,00
1995	183.333,00
1996	110.000,00
1997	
1998	
1999	52.800,00
2000	92.400,00
2001	36.000,00
2002	36.000,00
2003	17.999,99
2004	
	823.532,99

Laut Aufstellung des Steuerberaters belaufen sich die Aufwendungen (Anschaffungsnebenkosten, Betriebskosten, Sanierungsaufwand, Finanzierung) für die Objekt_T auf 2.177.665,35 ATS und für die Objekt_W auf 280.625,41 ATS, wobei die größten Einzelrechnungen im Original eingesehen und als Beilage zum Protokoll der mündlichen Verhandlung in Kopie angeschlossen wurden. Für die Objekt_P wurden nur die beiden größten

Rechnungen vorgelegt, zusätzlich erfolgt eine Schätzung (§ 184 BAO) der Anschaffungsnebenkosten (Beträge in ATS):

GrEst 3,5%	38.500,00
Grundbuch 1%	11.000,00
Renovierungsrechnungen	
- ISB	232.200,00
- XY (Teilrechnung)	<u>475.200,00</u>
	756.900,00

Daraus ergibt sich nun folgendes Gesamtergebnis (Beträge in ATS):

Saldo Wohnungsverkäufe	1.057.740,50	
Unverkaufte Wohnung	132.064,00	
Mieteinnahmen	<u>823.532,99</u>	
Summe Einnahmen		2.013.337,49
Objekt_T	-2.177.665,35	
Objekt_W	-280.625,41	
Objekt_P	<u>-756.900,00</u>	
Summe Ausgaben		-3.215.190,76
Gesamtverlust		-1.201.853,27

Der unabhängige Finanzsenat sieht keinen Anlass, an der Echtheit und Richtigkeit der Angaben und vorgelegten Belege der Bw zu zweifeln. Zum einen kann nicht angenommen werden, dass der Mann der Bw nachträglich Rechnungen der PE GmbH zum Schein erstellt hat, wenn er laut Firmenbuchauszug aus der Gesellschaft bereits im Juli 1995 ausgeschieden ist und die Gesellschaft nach Konkursantrag 1999 im Jahr 2003 gelöscht wurde. Zum zweiten liegen Materialrechnungen verschiedener Baumärkte aus den Renovierungszeiträumen vor, die an die PE GmbH ergangen sind und unter „Baustelle“ ein Objekt der Bw angedruckt haben. Die ursprüngliche Echtheit und die Betriebsausgabeneigenschaft bei der Bw ist daher erwiesen.

Auch die betriebliche Veranlassung der Kreditaufnahmen steht außer Zweifel, da die Kredite zeitlich und betraglich den Projekten der Bw zuordenbar sind und die Liegenschaften mit entsprechenden Hypotheken belastet waren.

Aus der bloßen Herkunft der Namen der Wohnungskäufer auf Naheverhältnisse zur Bw zu schließen, erscheint dem unabhängigen Finanzsenat zu weit hergeholt. Die Bw und ihr Mann sind im Zuge des Balkankrieges Anfang der 1990er-Jahre nach Österreich gekommen. Es ist daher nur naheliegend, dass ein relativ neu Zugewanderter seine Kunden eher unter Personen gleicher Herkunft sucht.

Betreffend den Verkauf an die AB GmbH ist den Ausführungen der Bw, der Ankauf sei vom anderen Gesellschafter (M) finanziert worden, zu glauben, zumal das Finanzamt selbst eingeräumt hat, dass die Bw keine nennenswerten liquiden Mittel hat. Auch, dass es sich um

einen Notverkauf gehandelt hat, der in einer Höhe erzielt werden konnte, die jedenfalls die betriebenen Forderungen abdeckte, erscheint glaubwürdig. Nach Angaben des steuerlichen Vertreters der Bw erfolgte der Verkauf unter dem Schätzwert, aber über dem Ausrufungspreis, der in der Regel der halbe Schätzwert ist. Selbst, wenn der Verkauf unterpreisig erfolgt wäre, änderte sich angesichts der Höhe des Gesamtverlustes nichts an der Gesamtbeurteilung.

Mangels vorhandener Aufzeichnungen war das Ergebnis der wirtschaftlichen Betätigung der Bw gemäß [§ 184 BAO](#) zu schätzen. Eine Schätzung hat immer möglichst nahe an der Wirklichkeit zu sein, Basis der Schätzung bildeten daher die vom Finanzamt erhobenen Werte, die von der Bw vorgelegten Ausgabenlisten und die vorgelegten Originalrechnungen. Der so ermittelte Gesamtverlust von gut 1,2 Mio ATS (87.342 Euro), in dem noch nicht sämtliche Ausgaben erfasst sind, zeigt deutlich, dass sich mit der Art der Bewirtschaftung, wie sie die Bw betrieben hat, kein positives Gesamtergebnis erzielen lässt, weshalb insgesamt keine Einkünfte vorliegen ([§ 1 Abs 1 LVO](#)).

Somit war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 20. Dezember 2012