



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der GBV, vom 27. Juli 2005 gegen den Bescheid des Finanzamtes Linz vom 8. Juli 2005 betreffend Feststellung gemäß § 6a Abs. 3 KStG 1988 entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Es wird festgestellt, dass die Sanierung des Geschäftszentrums in Braunau-Neustadt unter § 7 Abs. 1 – 3 WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) 1979 fällt, hingegen die Erweiterung des Geschäftszentrums nicht zum steuerbefreiten Geschäftskreis des § 7 Abs. 1 – 3 WGG 1979 gehört.

Entscheidungsgründe

Die Berufungswerberin (Bw.) ist eine gemeinnützige Bauvereinigung in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

Mit Schreiben vom 7. Oktober 2004 hat die Bw. den Antrag gestellt, dass bescheidmäßig gemäß § 6a Abs. 3 KStG festgestellt werde, dass die Sanierung und Erweiterung ihres Geschäftszentrums in Braunau-Neustadt in den Geschäftskreis des § 7 Abs. 1 – 3 WGG falle. Begründend wurde ausgeführt, dass die Bw. in den Jahren 1974/75 im Braunauer Stadtteil Neustadt ein Geschäftszentrum mit einer Nutzfläche von 1.237 m² errichtet habe. Die Geschäfte seien im Zuge des Baues des Hochhauses S. zum Zwecke der Nahversorgung der Bewohner dieses Hauses und darüber hinaus des ganzen Stadtteiles errichtet worden. Diese Geschäfte sollten nunmehr saniert, auf einen zeitgemäßen Standard gebracht und erweitert werden. Im Zuge der Sanierung und der Errichtung weiterer Wohnbauten in diesem Stadtteil

solle das Geschäftszentrum zur Hälfte aufgestockt und damit die Nutzfläche um 500 m² vergrößert werden.

Auf ein Auskunftersuchen des Finanzamtes führte die gemeinnützige Bauvereinigung mit Schreiben vom 8. Juni 2005 an, dass zu Beginn der Erweiterungsplanung die Absicht bestanden habe, dort ein Cafe mit 130 m² sowie eine Ordination und Büros mit insgesamt 370 m² einzurichten. Die Generalsanierung betreffe nur die Geschäftsräume und umfasse eine Erneuerung der Bodenbeläge, der Fassadenflächen, der Eingangstüren, Malerarbeiten und damit zusammenhängende Nebenarbeiten. Von den 60 Mietwohnungen in der M-Str., die für das Wohnbauprogramm vorgeschlagen worden seien, sei die erste Etappe im Ausmaß von 20 Wohnungen vom Land Oberösterreich ins Wohnbauprogramm 2005 aufgenommen worden, die zweite Etappe von 40 Wohnungen ins Wohnbauprogramm 2006.

Mit Bescheid vom 8. Juli 2005 stellte das Finanzamt fest, dass die Sanierung und Erweiterung des Geschäftszentrums in Braunau-Neustadt nicht in den Geschäftskreis des § 7 Abs. 1 – 3 WGG fällt. Begründend wurde ausgeführt, dass die Errichtung von Geschäftsräumen nur im Zuge der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen oder Heimen zulässig sei. Eine Sanierung bestehender Geschäftsräumlichkeiten im Sinne des § 7 Abs. 1 WGG sei nur im Zuge der Sanierung von Wohnungen begünstigt.

Gegen diesen Feststellungsbescheid wurde beim unabhängigen Finanzsenat am 4. August 2005 eine Berufung eingebracht und zusammenfassend begründet:

Das Geschäftszentrum sei in den Jahren 1974/75 von der Bw. im Zuge eines Hochhausbaues mit 50 Mietwohnungen errichtet worden. Das Finanzamt unterliege einem Irrtum, wenn es vermeine, dass die Sanierung dieser Geschäftsräumlichkeiten nur im Zuge der Sanierung von Wohnungen begünstigt sei. Nach dem eindeutigen Wortlaut des § 7 Abs. 2 WGG erstrecke sich die Verwaltung nicht nur auf Wohnhäuser sondern ua. auch auf Geschäfts- und Büroräume die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet oder erworben worden seien. Die Verwaltung schließe alle Maßnahmen der Gebäudebewirtschaftung, insbesondere die Instandhaltung und Instandsetzung mit ein. Die Sanierung sei daher eindeutig dem begünstigten Geschäftskreis gemäß § 7 Abs. 1 – 3 WGG zu unterstellen.

Wenn die Finanzbehörde weiters vermeine, dass die Errichtung von Geschäftsräumen nur im Zuge der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen oder Heimen zulässig sei, beachte diese allerdings zu wenig, dass gegenständlich keine völlige Neuerrichtung, sondern die Erweiterung eines bereits seit Jahrzehnten bestehenden Geschäftszentrums geplant sei. Die Anforderungen an ein zeitgemäßes Geschäftszentrum seien heute anders als vor dreißig Jahren. Dazu komme noch, dass in diesem Stadtteil von gemeinnützigen Bauträgern mehr als 700 Wohnungen errichtet worden seien. Daher werde die Ansicht vertreten, dass nicht nur die

Instandsetzungsarbeiten sondern darüber hinaus in Anbetracht des hinzugekommenen Bedarfes die Erweiterung des Geschäftszentrums unter die Verwaltung im Sinne des § 7 Abs. 2 WGG in Verbindung mit § 7 Abs. 1 letzter Satz WGG zu subsumieren sei.

Selbst wenn man diesem Argument nicht folgen würde und die Erweiterung des Geschäftszentrums als teilweise Neuerrichtung von Geschäftsräumen qualifiziere, so hätte wohl beachtet werden müssen, dass diese sehr wohl im Zuge der Errichtungen von Wohnungen erfolge. "Im Zuge der" enthalte neben dem zeitlichen auch ein räumliches Element. In einem Zug bedeute demnach, dass ein vernünftiger zeitlicher und planerischer Zusammenhang mit der Errichtung von Wohnprojekten gegeben sein müsse. Dieser Zusammenhang sei auch dann noch gegeben, wenn die neu errichteten Wohnungen aus Platzmangel nur mehr in mittelbarer Nähe zum Geschäftszentrum liegen würden.

Unbeachtet sei auch der Hinweis geblieben, dass die Stadtgemeinde Braunau die geplanten Maßnahmen unterstütze und somit eine Tätigkeit gemäß § 7 Abs. 3 Z 4a WGG zu sehen sei, wenn und soweit es sich um Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung handle.

Über die Berufung wurde erwogen:

Nach § 5 Z 10 KStG 1988 sind von der unbeschränkten Körperschaftsteuerpflicht befreit: "Bauvereinigungen, die nach dem WGG als gemeinnützig anerkannt sind, wenn sich ihre Tätigkeit auf die in § 7 Abs. 1 - 3 des WGG genannten Geschäfte und die Vermögensverwaltung beschränkt, nach Maßgabe des § 6a KStG".

Gemäß § 6a Abs. 1 KStG sind Bauvereinigungen im Sinne des § 5 Z 10 KStG, die Geschäfte außerhalb der in § 7 Abs. 1 - 3 des WGG bezeichneten Art tätigen, ab dem Wirtschaftsjahr unbeschränkt steuerpflichtig, in dem die Tätigkeit aufgenommen wird. Die unbeschränkte Steuerpflicht endet mit Ablauf des Wirtschaftsjahres, in dem die Tätigkeit im Sinne des ersten Satzes abgeschlossen wird. Nach § 6a Abs. 2 KStG hat die zuständige Abgabenbehörde auf Antrag der Bauvereinigung die unbeschränkte Steuerpflicht bescheidmäßig auf geplante Geschäfte unter der Auflage zu beschränken, dass für diese Geschäfte insgesamt ein gesonderter Rechnungskreis geführt wird. Nach § 6a Abs. 3 KStG hat die zuständige Abgabenbehörde auf Antrag der Bauvereinigung im Zweifelsfall bescheidmäßig festzustellen, ob ein geplantes Geschäft unter § 7 Abs. 1 bis 3 des WGG fällt oder nicht.

Strittig ist nun, ob die

1. Sanierung und
2. Erweiterung

des Geschäftszentrums in Braunau-Neustadt in den Geschäftskreis des § 7 Abs. 1 – 3 WGG fallen oder nicht.

Gemäß § 7 Abs. 1 des WGG, in der für das Streitjahr geltenden Fassung hat sich eine gemeinnützige Bauvereinigung nach ihrem Genossenschaftsvertrag (Gesellschaftsvertrag, Satzung) und tatsächlich mit der Errichtung und Verwaltung von Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 150 m² mit normaler Ausstattung, von Eigenheimen mit höchstens zwei Wohnungen dieser Art und von Heimen sowie mit Sanierungen größeren Umfanges im Inland zu befassen und ihr Eigenkapital vornehmlich für diese Zwecke einzusetzen. Diesfalls wird die Bauvereinigung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung tätig. Die Verwaltung schließt alle Maßnahmen der Gebäudebewirtschaftung, insbesondere die Instandhaltung und Instandsetzung samt der Errichtung von Hauswerkstätten zur Durchführung kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten im Umfang des nötigen Bedarfs sowie die Verbesserung mit ein.

Nach § 7 Abs. 2 WGG erstreckt sich die Verwaltung auch auf Wohnhäuser, Eigenheime, Wohn-, Geschäfts- und Büroräume, Gemeinschaftseinrichtungen, Einstellplätze (Garagen), Abstellplätze oder Heime, welche von einer gemeinnützigen Bauvereinigung, einer Gebietskörperschaft oder einem Unternehmen, das mindestens zu 50 % im Eigentum einer Gebietskörperschaft steht, errichtet oder - sei es auch nur als Mehrheitseigentümer - erworben wurden.

Nach § 7 Abs. 3 WGG hat die Bauvereinigung überwiegend die in Abs. 1 und 2 genannten Geschäfte zu betreiben. **Nach Z 2 dieser Gesetzesstelle darf die Bauvereinigung neben diesen Geschäften unter anderem die Errichtung von Geschäftsräumen im Zuge der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen oder Heimen betreiben**, sofern insbesondere die Nutzfläche aller Geschäftsräume eines Bauvorhabens ein Drittel der Gesamtnutzfläche nicht übersteigt. Mit dieser Bestimmung des § 7 Abs. 3 Z 2 WGG soll gewährleistet werden, dass die Bewohner der von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichteten und verwalteten Wohnungen mit entsprechenden Einrichtungen versorgt werden (vgl. die Regierungsvorlage zum WGG, 760 Blg. NR XIV. GP).

Die Formulierung des § 7 Abs. 3 Z 2 WGG bringt zum Ausdruck, **dass die Errichtung von Geschäftsräumen in unmittelbarer Verbindung mit der Hauptaufgabe der gemeinnützigen Bauvereinigung** – das ist die Errichtung von Wohnraum und die Verwaltung der von ihr geschaffenen Wohnungen - **erfolgen muss** (vgl. den Bericht des Bautenausschusses zum WGG, 1220 Blg. NR XIV. GP).

Im gegenständlichen Fall ist die Abgabenbehörde erster Instanz der Meinung, dass die von der Bw. geplante Sanierung und Erweiterung des Geschäftszentrums deswegen keine Geschäfte im Sinne des § 7 Abs. 1 bis 3 WGG darstellen, weil die Sanierung bzw. Erweiterung

von Geschäftsräumen nicht im Zuge der Sanierung bzw. Errichtung von Wohnungen der Wohnhausanlage erfolgen sollte.

Nach Ansicht des unabhängigen Finanzsenates fällt die Sanierung der bestehenden Geschäftsräume in den Geschäftskreis des § 7 Abs. 1 – 3 WGG, da die Nutzfläche aller Geschäftsräume ein Drittel der Gesamtnutzfläche nicht übersteigt und die Verwaltung Instandsetzungsarbeiten im nötigen Umfang miteinschließt. Dass zeitgleich auch Wohnungen saniert werden müssen, lässt sich aus dem Gesetz und der Rechtsprechung nicht ableiten.

Nicht zu folgen ist aber der Bw., wonach auch die Erweiterung des bestehenden Geschäftszentrums um weitere 500 m² in den begünstigten Geschäftskreis des § 7 Abs. 1 – 3 WGG fallen solle. Bei der Erweiterung handelt es sich um eine Gebäudeaufstockung auf Teilen des bisherigen Geschäftszentrums. Für den unabhängigen Finanzsenat liegt ein Neubau von Geschäftsräumen in einem nicht mehr untergeordneten Ausmaß vor.

Die Rechtsmeinung, wonach auch dann noch ein Zusammenhang mit den Hauptaufgaben einer gemeinnützigen Bauvereinigung gegeben sei, wenn neu errichtete Wohnungen in mittelbarer Nähe zu den neu errichtenden Geschäftsräumen liegen, hält der unabhängige Finanzsenat für überzogen, weil der Begriff "Bauvorhaben" gebäudebezogen bzw. objektbezogen auszulegen ist.

Wie das Finanzamt zutreffend feststellte, ist eine Errichtung von Geschäftsräumen nur im Zuge der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen oder Heimen zulässig. Aus den vorliegenden Akten geht jedoch hervor, dass am gegenständlichen Objekt nur der Neubau von zusätzlichen Geschäftsräumen (Cafe, Ordination, Büros) und von keinen Wohnungen geplant ist.

Da nach Auffassung des unabhängigen Finanzsenates die Erweiterung des Geschäftszentrums in keiner unmittelbaren Verbindung mit einem begünstigten Hauptgeschäft steht, gehen auch die weiteren Berufungsausführungen ins Leere.

Aus den angeführten Gründen fällt daher die Erweiterung des Geschäftszentrums in Braunau-Neustadt **nicht** unter § 7 Abs. 1 – 3 WGG.

Ergänzend wird noch festgehalten, dass auch die für gemeinnützige Bauvereinigungen zuständige Aufsichtsbehörde die Rechtsansicht des unabhängigen Finanzsenates teilt.

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, am 2. November 2005