



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Feldkirch  
Senat 1

GZ. RV/0299-F/02

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der HK, vertreten durch Dr. Rudolf Rudari, gegen den Bescheid des Finanzamtes Bregenz betreffend Einkommensteuer 2000 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

### Entscheidungsgründe

Die Berufungswerberin bezog im Jahr 2000 neben Einkünften aus unselbständiger Tätigkeit weitere aus der Vermietung einer Wohnung und eines Büros. Diese Räumlichkeiten befinden sich im Erdgeschoß des Gebäudes in L. Die im selben Gebäude gelegene Wohnung im Obergeschoß und das Dachgeschoß wurden im Jahr 1999 umgebaut und ab dem Jahr 2000

für private Zwecke genutzt. Dieser Umbau wurde mit einem Darlehen der S-B (Stand zum 1.1.2000: ATS 1.140.539,08) finanziert.

Im Rahmen der Erklärung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für das Jahr 2000 machte die Berufungswerberin 20 % der Zinsen (= ATS 9.316,86) des für den Gebäudeausbau aufgenommenen Darlehens als Werbungskosten geltend. Dies mit der Begründung, dass ein Teil dieses Darlehens auch für die Sanierung der vermieteten Räumlichkeiten im Erdgeschoß verwendet worden sei.

Auf Anfrage des Finanzamtes (Schreiben vom 17. Jänner 2002), wie dieser 20%ige Zinsanteil errechnet worden sei, teilte der steuerliche Vertreter der Berufungswerberin mit, dieser sei im Schätzungswege ermittelt worden. Ansonsten betrage der vermietete Anteil des Hauses 50%.

Dem Finanzamt genügten diese Ausführungen als Nachweis für die Werbungskosteneigenschaft der in Rede stehenden Zinsen nicht. Dementsprechend setzte es die Einkommensteuer für das Jahr 2000 mit Bescheid vom 21. März 2002 ohne Berücksichtigung der als Werbungskosten geltend gemachten Zinsen fest.

Gegen diese Bescheid erhob die Berufungswerberin Berufung: Faktum sei, dass 50% des Gebäudes in L vermietet würden. Dies könne jederzeit überprüft werden. Bei einem vermieteten Anteil von 50% sei ein Zinsanteil von 20% als Werbungskosten durchaus glaubhaft.

Das Finanzamt wies die Berufung mit Berufungsvorentscheidung als unbegründet ab.

Mit Schreiben vom 29. April 2002 stellte die Berufungswerberin den Antrag auf Vorlage der Berufung zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz. Darin führt ihr Steuervertreter erneut aus, dass ein geschätzter Anteil an Werbungskosten in Höhe von 20 % bei einem vermieteten Anteil von 50 % durchaus glaubhaft sei. Darüber hinaus legte er Rechnungskopien über Umbauarbeiten in Höhe von brutto ATS 1.409.967,91 bei und beantragte zusätzlich von den Nettokosten 20 % (= ATS 234.994,65) als Instandsetzungsaufwand im Wege der Zehntelabsetzung (= ATS 23.499,70 pro Jahr) zu berücksichtigen.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Im vorliegenden Fall ist strittig, ob und in welcher Höhe hinsichtlich der Umbaukosten für das Gebäude in L Werbungskosten vorliegen. Werbungskosten sind gem. § 16 ABS: 1 EStG 1988 die Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen.

---

Werbungskosten sind wie Betriebsausgaben dem Grunde und der Höhe nach nachzuweisen oder zumindest glaubhaft zu machen (vgl. Doralt, EStG<sup>3</sup>, § 16 Rz 46 und § 4 Rz 270).

Diesen Nachweis hat die Berufungswerberin nicht erbracht. Aus der Tatsache allein, dass das in Rede stehende Gebäude zu ca. 50% vermietet wird, kann nicht, wie der Steuervertreter der Berufungswerberin meint, geschlossen werden, diese Kosten seien zu 20% Werbungskosten. Ein solcher Erfahrungssatz besteht nicht. Es wäre Sache der Berufungswerberin gewesen, die Schätzung zu begründen bzw. darzulegen, inwieweit die Umbaukosten mit der Vermietungstätigkeit in Zusammenhang stünden und daher Werbungskosten darstellten. Dies umso mehr, als laut den vor der Bewertungsstelle des Finanzamtes gemachten Angaben der Berufungsführerin (siehe den im Akt befindlichen diesbezüglichen Aktenvermerk) im Jahr 1999 das Dachgeschoß zu (privaten) Wohnzwecken ausgebaut wurde, bauliche Änderungen oder Sanierungsmaßnahmen in den vermieteten Räumlichkeiten im Erdgeschoß hiebei aber nicht erwähnt wurden. Und umso mehr auch, als die fraglichen Werbungskosten nicht im Jahr ihrer (angeblichen) Entstehung 1999, sondern erst ein Jahr später geltend gemacht wurden (für das Jahr 1999 wurde ein Antrag auf Wiederaufnahme des Verfahrens gestellt). Die diesbezügliche Begründung des Steuervertreters vom 16. Mai 2002, die Berufungswerberin habe angesichts der überwiegenden Aufwendungen für den privaten Bereich wahrscheinlich geglaubt, diese nicht absetzen zu können, überzeugt wenig, stellen 20% Prozent bei einem Bauvolumen wie im streitgegenständlichen Fall doch keine gering zu veranschlagende Größe dar. Was die mit dem Vorlageantrag vorgelegten Rechnungskopien den Hausumbau betreffend angeht, ist zu sagen, dass diese keinesfalls erkennen lassen, dass bzw. inwieweit diese die vermieteten Räumlichkeiten betrafen.

Dieses Sicht wurde der Berufungswerberin vom unabhängigen Finanzsenat bereits mit Vorhalt vom 6. Juni 2003 zur Kenntnis gebracht. Weiters wurde sie mit diesem Schreiben eingeladen anzugeben, welche baulichen Maßnahmen an den vermieteten Räumlichkeiten vorgenommen wurden, wie hoch die damit zusammenhängenden Kosten waren, die entsprechenden Rechnungen vorzulegen und bekannt zu geben, inwieweit es sich bei diesen Kosten um Instandsetzungsaufwand handelte.

Mit Schreiben vom 10. Juli 2003 erklärte der Steuervertreter der Berufungswerberin, er habe, um den Sachverhalt besser aufzuklären, am 7. Juli 2003 abends einen Besuch bei der Familie der Berufungswerberin gemacht. Dabei habe sich herausgestellt, dass im Erdgeschoß eine Wohnung und seitlich in halber Höhe ein großes Büro vermietet werden, das Obergeschoß- und Dachgeschoß diene privaten Wohnzwecken. Im Jahr 1999 sei die Wohnung im Erdgeschoß nicht vermietet worden. In der ersten Jahreshälfte habe die Familie der

Berufungswerberin darin gewohnt, um das Ober- und Dachgeschoß ausbauen zu können, in der zweiten Jahreshälfte sei die obere Wohnung bezogen worden und an der Mietwohnung im Erdgeschoß seien einige Arbeiten durchgeführt worden. Die Rechnungen über diese Arbeiten lege er bei. Für die die vermieteten Räumlichkeiten betreffenden Rechnungsbeträge von in Summe ATS 114.717,66 mache er die Zehntelabsetzung geltend, weiters beantrage er 8,14 % (das entspricht dem Verhältnis der vorgenannten Summe zur Gesamtinvestition in Höhe von ATS 1.409.806,54) der Zinsen für das Darlehen der S-Bausparkasse als Werbungskosten zu berücksichtigen.

Auch diesem abgeänderten Berufungsbegehren konnte nicht stattgegeben werden:  
Mit den zuletzt vorgelegten Rechnungen kann ebenso wenig ein Bezug zur Vermietungstätigkeit der Berufungswerberin hergestellt werden wie mit den im Vorlageantrag vorgelegten. Die Rechnungen der Fa. HD (Fußboden, Rechnungsbetrag ATS 89.667,50, davon geltend gemacht ein Teilbetrag von ATS 26.076,96) und der Fa. ML (Verputzarbeiten, Rechnungsbetrag ATS 34.781,40, geltend gemacht ATS 17.390,70) enthalten keinen Hinweis darauf, dass bzw. inwieweit sich die damit abgerechneten Leistungen auf die in Rede stehende Wohnung und das Büro im Erdgeschoß beziehen. Die Rechnung der Fa. S über Elektroinstallationen (Rechnungsbetrag ATS 142.500,-, geltend gemacht ATS 71.250,-) betrifft laut den ausdrücklichen Angaben nur den Wohnungsumbau im 2. Obergeschoß, Dachgeschoß sowie Stiegenhaus und damit den privaten Bereich. Auch wurde neuerlich weder dargelegt, welche Arbeiten nun in den vermieteten Räumen im Erdgeschoß verrichtet wurden, noch, inwieweit es sich bei diesen Arbeiten um Instandsetzungsaufwand handelt. Zudem widerspricht die Aussage, die Familie der Berufungswerberin habe in der zweiten Jahreshälfte die obere Wohnung bezogen, damit an der Wohnung im Erdgeschoß einige Arbeiten durchgeführt werden konnten, dem auf der Rechnung der Fa. ML angegebenen Datum (10. Juni 1999).

Die Werbungskosteneigenschaft der in Rede stehenden Umbaukosten wurde daher wie schon in der Berufung und im Vorlageantrag zwar behauptet, konnte aber nicht glaubhaft gemacht werden. Da diese Kosten somit schon dem Grunde nach nicht als Werbungskosten anerkannt werden konnten, kam auch eine Schätzung ihrer Höhe nicht Betracht.

Die Berufung war daher als unbegründet abzuweisen.