



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des BW, vom 2. März 2011 gegen den Bescheid des Finanzamtes Feldkirch vom 24. Februar 2011 betreffend Einkommensteuer (Arbeitnehmerveranlagung) 2010 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Nach Ergehen des Einkommensteuerbescheides brachte der Berufungswerber auf elektronischem Wege eine Erklärung zur Arbeitnehmerveranlagung ein, die mit „Berufung“ gemäß § 243 BAO“ überschrieben war. In der daraufhin ergehenden Berufungsvorentscheidung berücksichtigte das Finanzamt den bisher nicht angesetzten Alleinverdienerabsetzbetrag. An Sonderausgaben wurden in der Berufungsvorentscheidung lediglich 95,31 € anerkannt, das ist ein Viertel der für Lebens- und Unfallversicherung ausgegebenen Beträge. Laut Erstbescheid waren 730,00 €, dh ein Viertel des Höchstbetrages gemäß § 18 Abs. 3 Z 2 EStG, als Sonderausgaben abgezogen worden. In der Begründung der Berufungsvorentscheidung wurde ausgeführt, nur Ausgaben zur Wohnraumschaffung oder Wohnraumsanierung kämen als Sonderausgaben in Betracht. Der Erwerb einer bereits bestehenden Eigentumswohnung stelle keine Aufwendung zur Wohnraumschaffung dar und führe nicht zu abzugsfähigen Sonderausgaben.

In der daraufhin einlangenden Eingabe, die als Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde II. Instanz gewertet wurde, beanstandete der Berufungsverber die Nichtberücksichtigung von Kreditrückzahlungen für seinen Wohnungserwerb. Er habe die Wohnung neu von der Firma KW GmbH gekauft und sei der erste Besitzer.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 18 Abs. 1 Z 3 EStG 1988 sind Ausgaben zur Wohnraumschaffung oder zur Wohnraumsanierung bei der Ermittlung des Einkommens als Sonderausgaben abzuziehen. In Abs. 1 Z 3 lit. b leg. cit. ist sind solche Ausgaben wie nachstehend näher definiert:

„Beträge, die zur Errichtung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen verausgabt werden. Eigenheim ist ein Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen, wenn mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche des Gebäudes Wohnzwecken dienen. Das Eigenheim kann auch im Eigentum zweier oder mehrerer Personen stehen. Das Eigenheim kann auch ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden sein. Eine Eigentumswohnung muss mindestens zu zwei Dritteln der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen. Das Eigenheim oder die Eigentumswohnung muss unmittelbar nach Fertigstellung dem Steuerpflichtigen für einen Zeitraum von zumindest zwei Jahren als Hauptwohnsitz dienen. Auch die Aufwendungen für den Erwerb von Grundstücken zur Schaffung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen durch den Steuerpflichtigen oder durch einen von ihm Beauftragten sind abzugfähig.“

Abs. 1 Z 3 lit. d leg. cit. normiert:

„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.“

Unter Errichtung einer Eigentumswohnung im Sinne des § 18 Abs. 1 Z 3 lit. b EStG 1988 ist die Neuschaffung von Wohnraum durch den Steuerpflichtigen als Bauherr zu verstehen. Bauherr ist man, wenn man den Wohnraum selbst herstellt oder herstellen lässt.

Aufwendungen für die Errichtung liegen nicht vor, wenn der Steuerpflichtige nicht selbst Bauherr gewesen ist. Von der Errichtereigenschaft des Steuerpflichtigen kann aus Verwaltungsvereinfachungsgründen auch dann ausgegangen werden, wenn dem Steuerpflichtigen gegenüber die Leistungen der die Herstellung tatsächlich ausführenden Unternehmen aufgeschlüsselt werden und der Steuerpflichtige das Risiko der Preissteigerung bei behördlichen Auflagen und Sonderwünschen hat. Für den Sonderausgabenabzug ist es nicht erforderlich, dass bereits im Zeitpunkt der Aufwendungen die grundbücherliche Eintragung des Wohnungseigentümers durchgeführt wird. Jedoch muss der Steuerpflichtige im Zeitpunkt der Bezahlung zumindest außerbücherlicher Eigentümer des Grundanteiles sein und der Vertrag über die Einräumung des Wohnungseigentums spätestens im Zeitpunkt der Erteilung der Benützungsbewilligung abgeschlossen werden. Die Errichtung einer Eigentumswohnung ist mit der Erteilung der Benützungsbewilligung abgeschlossen. Die

Erlangung einer (schlüsselfertigen) Eigentumswohnung, der rechtsgeschäftliche Erwerb einer von einem anderen errichteten Eigentumswohnung, ist nicht begünstigt (vgl. UFS 12.10.2009, RV/0332-F/09 samt Hinweisen auf Lehre und Rechtsprechung).

Entsprechend dem X-er Baugesetz gibt es seit 1.1.2002 keine Benützungsbewilligung mehr. Sie wird vielmehr durch die Bauvollendungsmeldung ersetzt, die eine behördliche Schlussüberprüfung nach sich zieht (§ 43 Abs. 2 X-er Baugesetz).

Überträgt man die vorstehenden Ausführungen auf den Berufungsfall, so ist festzustellen: Die Schlussüberprüfung erfolgte am 19.2.2004, der Kaufvertrag stammt vom 22.6.2004. Die anlässlich der Schlussüberprüfung festgestellten Mängel (etwa: Flammenschutzanstrich von Stahlsäulen, Hackgutlagerraum, Kinderspielplatz), für deren Behebung eine Frist bis 30.6.2004 gewährt wurde, beziehen sich auf die Kellerräume und Außenanlagen. Sie können nicht dahingehend charakterisiert werden, dass die vom Berufungswerber gekaufte Wohnung nicht fertiggestellt bzw. noch nicht benützbar gewesen wäre, was allenfalls Fertigstellungskosten nach sich ziehen hätte können. Der Berufungswerber war daher im Sinne obiger Ausführungen nicht Bauherr, vielmehr ist die KW GmbH Bauherrin. Dies geht auch aus dem im Akt aufliegenden Grundbuchgerichtsbeschluss vom 12.7.2004 hervor, in dem unter Punkt I. verzeichnet ist „Eigentümer: KW GmbH“, unter Punkt II. „Eintragungsgrundlagen: Kaufvertrag vom 22.6.2004“, unter Punkt III: „Bewilligung Einverleibung des Eigentumsrechtes für YF“ (= Berufungswerber).

Im Streitfall sind daher beim Berufungswerber keine „Errichtungskosten“ angefallen, sondern „nur“ ein Kaufpreis zur Erlangung von seitens der Voreigentümerin KW GmbH bereits errichtetem Wohnraum, der nicht zum Sonderausgabenabzug gemäß § 18 Abs. 1 Z 3 lit. b EStG 1988 berechtigt. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass es sich um einen Erstbezug handelt.

Es findet sich im Kaufvertrag sowie im ganzen Akt kein Hinweis darauf, dass der Berufungswerber Darlehensverpflichtungen der verkaugenden Wohnbaugesellschaft übernommen hat und wurde dies auch nicht behauptet.

Insgesamt war somit wie im Spruch zu entscheiden.

Feldkirch, am 16. April 2012