

## **IM NAMEN DER REPUBLIK**

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R über die Beschwerde des Bf, Adresse1, vertreten durch Stb, Adresse2, gegen den Bescheid des FA vom 11.06.2012, betreffend Einkommensteuer 2010 zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

## **Entscheidungsgründe**

Für das Jahr 2010 erklärte der Beschwerdeführer (Bf.) Einkünfte aus selbständiger Arbeit und Einkünfte aus der Vermietung zweier in Wien gelegener Objekte (1200 Wien, X-Gasse und 1230 Wien, Y-Gasse ). Die Veranlagung zur Einkommensteuer erfolgte zunächst erklärungskgemäß und ergab lt. Bescheid vom 25.9.2011 eine Abgabenfestsetzung von € 242,41.

Im Zuge eines Vorhalteverfahrens wurde der Bf. aufgefordert, die unter dem Titel „übrige Werbungskosten“ iHv 17.108,54 bei der in 1230 Wien gelegenen Liegenschaft geltend gemachten Beträge aufzugliedern.

Laut Schreiben des steuerlichen Vertreters vom 5.6.2012 handelte es sich diesbezüglich um die Stornogebühr betreffend einen Liegenschafts Kauf, wobei auf ein Schreiben vom 1.12.2010 verwiesen wurde, demzufolge der Bf. von seinem rechtsanwaltlichen Vertreter u.a. aufgefordert wurde € 17.108,54 (betreffend Kapital, Zinsen, Verfahrenskosten 1. und 2. Instanz) an die gegnerische, namentlich angeführte Rechtsanwaltskanzlei zu überweisen.

Mit Bescheid vom 11.6.2012 wurde der Erstbescheid vom 25.9.2011 gemäß § 299 BAO aufgehoben und gleichzeitig ein neuer Einkommensteuerbescheid erlassen, wobei der unter dem Titel „übrige Werbungskosten“ iHv 17.108,54 € in der Erklärung geltend gemachte Betrag nicht anerkannt wurde, was in weiterer Folge zu einer Abgabenfestsetzung von € 6.756,45 führte. In der Begründung führte das Finanzamt aus:

*„Nach Ansicht des Finanzamtes sind die geltend gemachten Werbungskosten zur Gänze im Zusammenhang mit der Anschaffung der Liegenschaft bzw. Stornogebühr des Liegenschaftskaufes angefallen. Werbungskosten müssen durch die Einnahmenerzielung veranlasst sein. Im konkreten Fall sind die Aufwendungen für den Vermögensstamm gem. § 20 Abs.2 EStG 1988 nicht als Werbungskosten abzugsfähig.“*

In der gegen den Einkommensteuerbescheid vom 11.6.2012 elektronisch eingebrachten Beschwerde brachte der steuerliche Vertreter Folgendes vor:

*„In der Bescheidbegründung wird angegeben, dass die geltend gemachten Werbungskosten zur Gänze mit dem Liegenschaftsankauf und dessen gerichtlichen Stornierungsstreit angefallen sind. Dem muss entgegengehalten werden, dass es sich um ein Mietwohngrundstück in Z (ehemaliges -gebäude ) mit Wohnungen für Beamte mit 8-10 Wohnungen und Garagen gehandelt hat, von denen 2 Wohnungen frei waren. Streitfall war ob der auf der Liegenschaft liegende Denkmalschutz von Bundesimmobiliengesellschaft bekanntgegeben wurde oder nicht. Im Zuge der Recherchen nach dem im Bestbieterverfahren vollzogenen Anbot beim Bundesdenkmalamt und Landesreferenten stellte sich heraus, dass insbesondere das Dach denkmalgeschützt war, dieser Umstand aber bei Anbotslegung nicht bekannt war. Plan war dieses Objekt als Einkunftsquelle für Vermietungseinkünfte zu nutzen, eine Parifizierung, einen Dachbodenausbau und einen Verkauf mit Erzielung von (steuerpflichtigen) Gewinnen zu erreichen. Im Streitverfahren hat das Erstgericht dem Steuerpflichtigen recht gegeben, die 2. Instanz der BIG recht zugesprochen und das Ersturteil aufgehoben. Der OGH hat der 2. Instanz Folge gegeben. Diese Werbungskosten wären zu berücksichtigen, da sie mit Gewinnabsicht erfolgten, hätten zur Gewinnerzielung geführt und Rechtskosten der Anschaffung wären bei Durchsetzung des Rechtsanspruches oder der Vergleichsbereinigung des Prozesses auch als solche den Einnahmen gegenübergestellt absetzbar gewesen; auch die Anschaffungskosten und Nebenkosten der Anschaffung der Liegenschaft wären durch die AfA absetzbar gewesen.“*

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 28.9.2012 wurde die Beschwerde im Wesentlichen mit der Begründung abgewiesen, dass die als Werbungskosten beantragten Prozesskosten eindeutig im Zusammenhang mit dem geplanten Erwerb der Einkunftsquelle entstanden seien und in den außerbetrieblichen Einkunftsarten der Vermögensstamm grundsätzlich nicht erfasst werde.

#### **Über die Beschwerde wurde erwogen:**

Vorweg ist darauf hinzuweisen, dass die am 31. Dezember 2013 bei dem unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde zweiter Instanz anhängigen Berufungen gemäß § 323

Abs. 38 BAO vom Bundesfinanzgericht als Beschwerde im Sinne des Art. 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen sind.

Strittig ist die Absetzbarkeit von im Zusammenhang mit einem Zivilprozess stehenden Kosten, die den geplanten Erwerb eines Mietobjektes betreffen.

Das BFG geht aufgrund der Aktenlage, insbesondere der vom Bf. vorgelegten Schriftsätze im Zusammenhalt mit seinem Beschwerdevorbringen von folgendem Sachverhalt aus:

Der Bf. erzielt u.a. Einkünfte aus der Vermietung zweier Liegenschaften (in 1200 Wien und 1230 Wien). Bei der die Liegenschaft in 1230 Wien betreffenden Überschussrechnung hat der Bf. im Jahr 2010 unter dem Titel „Stornogebühr BIG“ einen Betrag iHv € 17.108,54 in Abzug gebracht. Unstrittig steht jedenfalls fest, dass die geltend gemachten Aufwendungen nicht mit dem Objekt in 1230 Wien in Zusammenhang stehen, sondern dieser Betrag im Zusammenhang mit einem vom Bf. beabsichtigten Liegenschaftserwerb in Z (und dessen gerichtlicher Rückabwicklung) steht. Laut dem eingangs erwähnten Schreiben des rechtsanwaltlichen Vertreters des Bf. vom 1.12.2010 wurde einer gegen ein Gerichtsurteil gerichteten Berufung des Bf. keine Folge gegeben und die Entscheidung des Erstgerichtes, nach der der Bf. verpflichtet wurde, € 9.189,00 samt Zinsen und Kosten zu bezahlen, bestätigt. Der Bf. wurde von seinem Rechtsanwalt daher aufgefordert, *nachstehende Beträge an die Kanzlei.....Rechtsanwälte OG auf deren Konto Nr. ....bei der Erste Bank (Blz. 20111) zu überweisen:*

Kapital	€	9.180,00
4% Zinsen vom 1.2.2008, berechnet bis 10.12.2010	€	1.049,58
Kosten 1. Instanz	€	5.793,87
Kosten 2. Instanz	€	1.085,09
gesamt	€	17.108,54

Mit Valuta vom 14.12.2010 wurde der strittige Betrag vom Bf. überwiesen.

Rechtliche Erwägungen:

Gemäß § 16 Abs. 1 EStG sind Werbungskosten die Aufwendungen oder Ausgaben zu Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen. Aufwendungen und Ausgaben für den Erwerb oder Wertminderungen von Wirtschaftsgütern sind nur insoweit als Werbungskosten abzugsfähig, als dies im folgenden ausdrücklich zugelassen ist.....

Zu den Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zählen alle Aufwendungen, die durch die Vermietungstätigkeit veranlasst sind.

Mehrere Einkunftsquellen sind stets getrennt als solche zu beurteilen, was nach ständiger Rechtsprechung im besonderen auch für mehrere Mietobjekte gilt (vgl. etwa VwGH vom 24.4.1997, 94/15/0126, und vom 2.3.1993, 92/14/0182).

Die Berücksichtigung des vom Bf. geleisteten Betrages als Werbungskosten scheitert schon daran, dass diese Kosten keinem Wirtschaftsgut zugeordnet werden konnten, das ihm als Quelle von Einkünften im Sinne des § 2 Abs. 3 Z 6 EStG 1988 gedient hatte. Vor allem der ursächliche Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit der in 1230 Wien gelegenen Liegenschaft ist unstrittig nicht gegeben.

Werbungskosten (§ 16 Abs. 1 EStG 1988) können unter Umständen zwar bereits steuerliche Berücksichtigung finden, bevor noch der Steuerpflichtige aus einer Vermietung Einnahmen im einkommensteuerrechtlichen Sinn erzielt. Für eine Berücksichtigung solcher Vorwerbungskosten reichen allerdings weder bloße Absichtserklärungen des Steuerpflichtigen über eine künftige Vermietung aus, noch der Umstand, dass der Steuerpflichtige bloß die Möglichkeit der Erzielung von Einkünften aus der Vermietung ins Auge fasst. Voraussetzung einer Berücksichtigung von Werbungskosten vor der Erzielung von Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung ist, dass die ernsthafte Absicht zur späteren Einnahmenerzielung auf Grund bindender Vereinbarungen oder sonstiger über die Absichtserklärung hinausgehender Umstände als klar erwiesen angesehen werden kann. Setzt die Anerkennung von Aufwendungen vor der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung als Werbungskosten voraus, dass ein Mietobjekt vorhanden ist, dessen Vermietung in einer nach außen tretenden Weise erkennbar beabsichtigt ist, dann kommen Aufwendungen für ein in der Folge tatsächlich nicht erworbenes Mietobjekt als Werbungskosten der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung zwangsläufig nicht in Betracht (vgl. VwGH 22.4.1998, 95/13/0129, VwGH 4.6.2003, 99/13/0173).

Unter Bedachtnahme auf vorstehende Ausführungen, insbesondere die eindeutigen Aussagen des VwGH in vorzitierten Erkenntnissen, konnte der Beschwerde daher kein Erfolg beschieden sein. Die bloße Vermietungsabsicht einer letztlich nicht erworbenen Liegenschaft ist für die Anerkennung der vom Bf. geltend gemachten Werbungskosten jedenfalls nicht ausreichend.

Da die Beschwerdeeinwendungen somit ins Leere gehen, war die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

### **Zulässigkeit einer Revision**

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG eine Revision nicht zulässig, da es sich um keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung handelt. Die Entscheidung folgt der dargestellten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes.

Wien, am 20. Juli 2015