

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Ri in der Beschwerdesache Bf, Adr, über die Beschwerde vom 13.02.2012 gegen die Bescheide der belangten Behörde FA Wien 8/16/17 vom 17.01.2012, betreffend Einkommensteuer der Jahre 2008 und 2009 sowie den Einkommensteuerbescheid 1010 vom 10.1.2012 (Arbeitnehmerveranlagung) zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

Gegen dieses Erkenntnis wird eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe

Die Beschwerde richtet sich gegen die Einkommensteuerbescheide der Jahre 2008, 2009 und 2010 (Arbeitnehmerveranlagung).

Die Einkommensteuerbescheide des Jahres 2008 und 2009 ergingen mit 17.1.2012. Darin wurde die Einkommensteuer der beiden Jahre mit jeweils € 0,00 festgesetzt.

Für das Veranlagungsjahr 2010 erging der Einkommensteuerbescheid mit 10.01.2012. Die Arbeitnehmerveranlagung ergab eine Gutschrift in Höhe von € 26,10.

Gegen die Einkommensteuerbescheide der Jahre 2008 bis 2010 wurde seitens des Bf. mit 13.2.2012 in gesonderten Schriftsätzen Berufung eingebbracht.

Die Berufung gegen den Einkommensteuerbescheid 2008 und den Einkommensteuerbescheid 2009 lautete wie folgt:

"Sehr geehrte Damen und Herren, bitte um genaue persönliche Erklärung warum bei Erwerb einer "fertigen" Wohnung (Kredit) keine Berücksichtigung stattfindet.

Die Berufung gegen den Einkommensteuerbescheid 2010 wurde folgendermaßen formuliert:

"Es wurden der Kredit nicht berücksichtigt bzw. alle anderen Sonderausgaben siehe beiliegender Kontoauszug Bausparkasse und private Rückzahlung! Position 456".

Im vorgelegten Akt befindet sich eine Honorarnote Kaufvertrag Adr vom 2.1.2009 über ein Beratungshonorar von € 2.147,07, weiters eine Monatsvorschreibung für den Jänner 2009 in Höhe von € 132,49, weiters eine Darlehensabrechnung der Bausparkasse mit

einem Einzugsauftrag in Höhe von € 274,67, weiters eine Bestätigung eines Darlehens der Mutter des Bf. M über ein Darlehen in Höhe von € 38.000,00 (Rückzahlung zu 6 Jahresraten) in welchem die Mutter des Bf. bestätigt, ihrem Enkelsohn (!) Bf € 35.000,00 (!) geliehen zu haben, und dieser jährlich € 3.000,00 (!) zurückzuzahlen habe.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 3.10.2012 wurde die Berufung vom 16.2.2012 gegen die angefochtenen Bescheide seitens des Finanzamtes als unbegründet abgewiesen:
"Darlehensrückzahlungen und Zinsen (sowie andere Finanzierungskosten) aus einem Erwerb einer (fertigen) Eigentumswohnung sind keine Wohnraumschaffungskosten (Wohnraumsanierungskosten) i. S. des § 18 Abs. 1 Z. 3 EStG 1988 und daher auch nicht als Sonderausgaben abzugsfähig."

Dies trifft in selber Weise auch auf (in Zusammenhang mit dem Erwerb der Eigentumswohnung angefallene) Notariatskosten, Anwaltshonorare und Gebühren zu. "

Mit 3.10.2012 ergeht eine Berufungsvorentscheidung betreffend der Jahre 2008, 2009 und 2010 in welcher die Berufung als unbegründet abgewiesen wird und seitens des Finanzamtes begründend auf die Berufungsvorentscheidung des Jahres 2008 verwiesen wird.

Die Berufungen werden mit 16.5.2013 der Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vorgelegt (§ 18 (1) Z. 3 EStG 1988). Das Berufungsbegehren lautete gleichlautend lediglich auf einen Abzug von (nunmehr zurückbezahlt Privatkrediten für Anschaffungskosten für eine fertige Eigentumswohnung (gleichsam als Kosten der Wohnraumschaffung bzw. Wohnraumsanierung) und werde mit dem Antrag auf Abweisung der Berufung vorgelegt.

Das Bundesfinanzgericht hat über die Beschwerde erwogen:

1. Sachverhaltsfeststellungen:

Der Bf. begeht die beim Erwerb seiner "fertigen" Eigentumswohnung angefallenen Anschaffungskosten und Anschaffungsnebenkosten als Sonderausgaben steuerlich zu berücksichtigen.

2. Wohnraumschaffung/Sanierung:

Gemäß § 18 Abs 1 Z 3 EStG sind folgende Ausgaben zur Wohnraumschaffung oder zur Wohnraumsanierung Sonderausgaben:

- Beträge, die verausgabt werden zur **Errichtung** von Eigenheimen oder *Eigentumswohnungen*, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem Staat des Europäischen Wirtschaftsraumes, mit dem eine umfassende Amtshilfe besteht, gelegen sind. 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 abzugsfähig (lit b).

- Ausgaben zur **Sanierung** von Wohnraum, wenn die Sanierung über unmittelbaren Auftrag des Steuerpflichtigen durch einen befugten Unternehmer durchgeführt worden ist, und zwar Instandsetzungsaufwendungen einschließlich Aufwendungen für energiesparende Maßnahmen, wenn diese Aufwendungen den Nutzungswert des Wohnraumes wesentlich erhöhen oder den Zeitraum seiner Nutzung wesentlich verlängern oder Herstellungsaufwendungen (lit c).
- 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 (lit d).

Werden Aufwendungen für die begünstigte Wohnraumschaffung bzw. Wohnraumsanierung nach lit a bis c nicht mit Eigen-, sondern mit Fremdmitteln bezahlt, dann steht der *Sonderausgaben* abzug erst im Zeitpunkt der Darlehensrückzahlungen zu. Dabei sind auch die Zinsen als Sonderausgaben abzugsfähig (*Doralt/Renner* in *Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn*, Kommentar zum EStG, § 18, Tz 208).

Gemäß der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes liegen Aufwendungen zur Errichtung von *Eigentumswohnungen* oder Eigenheimen **nur dann** vor, wenn der Steuerpflichtige das Gebäude selbst herstellt bzw. herstellen lässt (vgl. VwGH 22.10.1996, 95/14/0128). Das heißt, dass neuer Wohnraum geschaffen werden muss (VwGH 20.4.1982, 82/14/0037). Der bloße Erwerb einer bereits fertig gestellten *Eigentumswohnung* (eines Eigenheimes) stellt keine Errichtung dar.

Der Bf. begehrte "bei Erwerb einer fertigen Wohnung" die Darlehensrückzahlung an die Mutter als Sonderausgaben für Wohnraumschaffung oder Sanierung steuerlich zu berücksichtigen.

Da der Bf. die Eigentumswohnung nicht errichten ließ, sondern eine bereits fertig gestellte Eigentumswohnung erworben hat, können die Darlehensmittel nicht für die Errichtung von Wohnraum verwendet worden sein. Der Tatbestand der Z 2 lit b ist nicht erfüllt.

Die Rückzahlungen der Darlehen können daher nicht als Sonderausgaben berücksichtigt werden.

Die Beschwerde war daher 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. Diese Voraussetzungen waren im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Wien, am 24. April 2018