



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Wien
Senat 8

GZ. RV/2103-W/03

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw. gegen den Bescheid des Finanzamtes Mödling betreffend Einkommensteuer für das Jahr 2001 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

Mit seiner Berufung gegen den Einkommensteuerbescheid für das Jahr 2001 beantragte der Bw. die Anerkennung von Sonderausgaben für Wohnraumsanierung. Wie aus der Anlage zu ersehen sei, habe er im Jahr 1999 S 500.000,00 an Frau M. für die Generalsanierung des

Wohnraumes in B. Nr. 8 übergeben bzw. offene Rechnungen i. o. a. Gegenwert bezahlt. Er erbitte eine anteilmäßige Anerkennung dieses Finanzaufwandes zur Wohnraumsanierung in selber Art und Weise (10-Jahre-Aliquotierung) wie es für Frau M. durch deren Steuerberaterin hierorts beantragt worden sei. Da dieser Sachverhalt bereits 2000 auch für ihn als Sonderausgabe finanziell belastend gewesen sei, bitte er auch für den Einkommensteuerbescheid 2000 um nachträgliche Anerkennung dieses Betrages.

In der Beilage übersandte er ein Schreiben der Frau M. vom 23. September 2002 mit folgendem Inhalt: *“Zwecks Vorlage beim zuständigen Finanzamt bestätige ich, dass Sie im Jahre 1999 zur Abdeckung von Renovationsrechnungen einen Betrag von ATS 500.000,00 geleistet haben.”*

Weiters übermittelte der Bw. die Beilagen zu den Steuererklärungen der Frau M. für die Jahre 2000 und 2001. Aus diesen geht hervor, dass Frau M. Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung des Hauses B. Nr. 8 erzielt und Zehntelabsetzungen für Großreparaturen aus den Jahren 1998 und 1999 geltend macht.

Außerdem übermittelte er einen Meldezettel, wonach er seit 13. August 1999 seinen Hauptwohnsitz in B. Nr. 8 hat.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 24. Jänner 2003 wies das FA die Berufung als unbegründet ab. Gemäß § 18 Abs. 1 Z 3 c EStG 1988 könnten bestimmte Aufwendungen zur Sanierung von Wohnraum geltend gemacht werden, wenn die Sanierung durch einen befugten Unternehmer durchgeführt worden sei. Wenn im Rahmen einer Generalsanierung eines Mietobjektes wesentliche Teile der Planung, der organisatorischen Abwicklung oder der Finanzierung des Bauvorhabens durch den Vermieter vorgenommen werden, sei nicht von einem unmittelbaren Auftrag des Mieters auszugehen. Ein Sonderausgabenabzug sei nicht möglich. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen sei die Sanierung nicht durch den unmittelbaren Auftrag des Mieters erfolgt, wobei auf den Zahlungsfluss nicht weiter eingegangen werde. Die Voraussetzungen für die Abschreibung von Sanierungskosten als Sonderausgaben seien nicht erfüllt.

Dagegen brachte der Bw. einen Antrag auf Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz ein und wendete ein, dass der in der Berufung angeführte Sachverhalt auf Annahmen basiere. Weder er noch Frau M. seien zum Sachverhalt befragt worden.

Er dürfe festhalten, dass

die von ihm aufgewendeten Geldmittel zur Wohnraumsanierung übergeben und auch dementsprechend verwendet worden seien;

die Sanierung des Wohnhauses B. Nr. 8 nur deshalb erfolgen konnte, da er mit Fr. M. vereinbart hatte gemeinsam mit anderen Sanierungsmaßnahmen ihrerseits, die Sanierung des ihm zugebilligtem Wohnraumes durchführen zu lassen und die anfallenden Kosten zu übernehmen. Diese Vorgangsweise entspreche dem Grundsatz der Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit (Verwaltungsaufwand) den auch Fr. M. zu beachten habe.

wenn allenfalls Rechnungen bzw. Zahlungsbelege zur Sachverhaltsklärung diesbezüglich notwendig seien, könnten diese auch von ihm vorgelegt werden.

diese von ihm gewählte Vorgangsweise eindeutig die Unmittelbarkeit des Sanierungsaufwandes dokumentiere, insbesondere auch den Umstand, dass ohne seiner Beteiligung Fr. M. nicht in der Lage gewesen wäre, diese Sanierung im gegebenen Umfang durchzuführen.

Das FA ersuchte den Bw. daraufhin um Vorlage eines Mietvertrages und weiters um Bekanntgabe aufgrund welcher Rechtsgrundlage der Betrag von S 500.000,00 übergeben worden sei und ob es eine Vereinbarung über die Rückzahlung der Sanierungskosten im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses gebe.

Der Bw. teilte mit, dass er gemäß beiliegendem Grundbuchsbeschluss seit dem 4. April 2000 ein Wohnrecht auf Lebzeiten im Haus B. Nr. 8 eingeräumt bekommen habe. Daher habe er auch keinen schriftlichen Mietvertrag. Die Voraussetzungen für dieses Wohnrecht auf Lebenszeit sei die finanzielle Beteiligung an den aufwendigen Sanierungskosten für das Haus und die Liegenschaft B. Nr. 8 gewesen.

Die Rechtsgrundlage sei ein mündlicher Vertrag zwischen Frau M. und ihm, dass durch persönliche Arbeitsleistung und Beteiligung bei der Finanzierung der Generalsanierung durch Übergabe von S 500.000,00 er ein dauerndes Wohnrecht an der Liegenschaft B. Nr. 8 grundbücherlich verbrieft bekomme. Dieser Vertrag habe auch die Zustimmung der anderen Pfandberechtigten gefunden.

Da es sich um kein Miet- sondern um ein dauerndes persönliches Wohnrecht für ihn handle, erübrige sich eine Vereinbarung über eine Rückzahlung des von ihm geleisteten Betrages

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 18 Abs. 1 Z 3 lit. c EStG 1988 können die Ausgaben zur Sanierung von Wohnraum bei der Ermittlung des Einkommens als Sonderausgaben abgezogen werden, wenn die Sanierung über unmittelbaren Auftrag des Steuerpflichtigen durch einen befugten Unternehmer durchgeführt worden ist, und es sich um

- Instandsetzungsaufwendungen (einschließlich Aufwendungen für energiesparende Maßnahmen, wenn diese Aufwendungen den Nutzungswert des Wohnraumes wesentlich erhöhen oder den Zeitraum seiner Nutzung wesentlich verlängern), oder
- Herstellungsaufwendungen

handelt.

Der Rechtstitel, aufgrund dessen die Wohnung genutzt wird, ist gleichgültig – begünstigt sind daher grundsätzlich auch Sanierungsaufwendungen im Zusammenhang mit einem Wohnrecht. Allerdings kann der Wohnungsbenutzer Sanierungsaufwendungen nur hinsichtlich des von ihm unmittelbar genutzten Wohnraumes geltend machen, während beim Eigentümer die unmittelbare Nutzung des Wohnraumes nicht erforderlich ist.

Die zeitliche Zuordnung von Sonderausgaben richtet sich nach § 19 soweit sich aus § 18 EStG 1988 nichts Abweichendes ergibt. Danach sind Sonderausgaben in dem Kalenderjahr abzuziehen, in dem sie gezahlt wurden.

Ausgaben im Sinne des § 18 Abs. 1 Z 2, 3 und 4 EStG 1988 können nur bis zu einem einheitlichen Höchstbetrag von S 40.000,00 (€ 2.920,00) pro Jahr geltend gemacht werden (Abs. 3 Z 2). Dieser Höchstbetrag erhöht sich um weitere S 40.000,00 (€ 2.920,00), wenn dem Steuerpflichtigen der Alleinverdiener- oder Alleinerzieherabsetzbetrag zusteht und/oder um S 20.000,00 (€ 1.460,00) bei mindestens 3 Kindern im Sinne des § 106.

Die unter den Höchstbetrag fallenden Sonderausgaben sind nur mit einem Viertel absetzbar: Sind die Ausgaben insgesamt

- niedriger als der jeweils maßgebliche Höchstbetrag, so ist ein Viertel der Ausgabe, mindestens aber der Pauschbetrag nach Abs. 2, als Sonderausgabe abzusetzen,
- gleich hoch oder höher als der jeweils maßgebende Höchstbetrag, so ist ein Viertel des Höchstbetrages als Sonderausgaben abzusetzen.

Beträgt der Gesamtbetrag der Einkünfte mehr als S 500.000,00 (€ 36.400,00), so vermindert sich das Sonderausgabenviertel gleichmäßig in einem solchen Ausmaß, dass sich bei einem Gesamtbetrag der Einkünfte von S 700.000,00 (€ 50.900,00) kein absetzbarer Betrag mehr ergibt.

Aus den oben dargestellten gesetzlichen Bestimmungen folgt für den gegenständlichen Fall, dass die geltend gemachten Sonderausgaben weder im Jahr 2001 noch im Jahr 2000 anzuerkennen sind, weil die Sanierungsmaßnahmen nicht über unmittelbaren Auftrag des Bw. ("in eigenem Namen und für eigene Rechnung") durchgeführt worden sind. Überdies wurden die strittigen Ausgaben bereits im Jahr 1999 geleistet und könnten daher nur – wären sie abzugsfähig – in diesem Jahr im Rahmen des einheitlichen Höchstbetrages (siehe oben) abgesetzt werden. Die Möglichkeit einer "*10-Jahres-Aliquotierung*" für Sanierungsaufwendungen ist im § 18 EStG 1988 nicht vorgesehen.

Die Berufung war daher abzuweisen.

Wien, 1. März 2004