



## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat durch die Vorsitzende Dr. Soini-Wolf und die weiteren Mitglieder Mag. Eva Bernroider, Mag. Gottfried Warter und Dr. Othmar Sommerauer im Beisein der Schriftführerin Roswitha Mohr über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Bertram Maschke, 5550 Radstadt, Stadtplatz 3, gegen den Bescheid des Finanzamtes St. Johann Tamsweg Zell am See, vertreten durch Dr. Michaela Buchsteiner, betreffend Einkommensteuer (Arbeitnehmerveranlagung) 2003 nach der am 11. Mai 2005 in 5026 Salzburg-Aigen, Aignerstraße 10, durchgeführten mündlichen Berufungsverhandlung entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### **Entscheidungsgründe**

Der Bw beantragte im Rahmen seiner Erklärung zur Durchführung der Arbeitnehmerveranlagung für 2003 u. a. die Anerkennung von Sonderausgaben wegen Rückzahlung von Darlehen, die zur Finanzierung einer Eigentumswohnung aufgenommen worden waren.

Das Finanzamt anerkannte die als Sonderausgaben zur Wohnraumschaffung geltend gemachten Beträge nicht, wobei auf die Begründung des Vorjahres verwiesen wurde: Die geltend gemachten Ausgaben für den Erwerb einer bereits bestehenden Eigentumswohnung stellten keine Aufwendungen zur Wohnraumschaffung dar.

In der dagegen erhobenen Berufung führte der Bw. aus, anlässlich des Erwerbes der gegenständlichen Eigentumswohnung sei der auf dieser Wohnung haftende Kredit zur Gänze abgedeckt und neue Kredite seien aufgenommen worden. Mit den neuen Krediten sei das ursprüngliche Pfandrecht abgedeckt worden.

Vorgelegt wurde der Kaufvertrag vom 1. Juli 2002, ein Grundbuchsauszug vom 23. Mai 2002 zum Nachweis des ursprünglich auf der Liegenschaft lastenden Pfandrechtes, ein Grundbuchsauszug vom 30. September 2002 zum Nachweis der anlässlich des Erwerbes der Liegenschaft neu eingetragenen Pfandrechte, der Grundbuchsbeschluss vom 19. September 2002, mit dem die Eintragung der Einverleibung der Löschung des ursprünglichen Pfandrechtes und gleichzeitig die Einverleibung der Pfandrechte der neuen Darlehensgeber bewilligt worden ist. Weiters wurde die Abrechnung des Darlehenskontos des Verkäufers zum 31. Juli 2002 beigebracht.

In Punkt III. des Kaufvertrages wird bestimmt: "Als Kaufpreis haben die Vertragsparteien einen Betrag von € 126.131,39 vereinbart. Der Kaufpreis wird über Kredit finanziert. Er wird bis längstens 31. Juli 2002 zur Verfügung stehen. Der Vertragsverfasser ... übernimmt die ordnungsgemäße Abwicklung der Treuhandhaftung. ... Dieser ist berechtigt, den Kaufpreis dann an die Verkäufer auszufolgen, wenn die geldlastenfreie Übergabe der kaufgegenständlichen Wohnung an die Käufer erfolgt ist." Punkt V. des Vertrages lautet: "Die Verkäufer haften dafür, dass die kaufgegenständliche Eigentumswohnung frei von hypothekarischen Lasten in das bürgerliche Eigentum übergehe . ..." Nach Punkt IV. erfolgt die Übergabe und Übernahme der kaufgegenständlichen Wohnung am Tage der Vertragsunterzeichnung. Von da ab treffen Last und Gefahr die Käufer, es stehen ihnen aber auch alle Besitzvorteile zu.

Das Finanzamt wies die Berufung als unbegründet ab. Rückzahlungen von Darlehen, welche im Zuge des Erwerbes einer Eigentumswohnung vom Käufer im Rahmen des Gesamtkaufpreises übernommen würden, seien als Sonderausgaben zu berücksichtigen, vorausgesetzt, bereits im Kaufvertrag sei die Übernahme eines vom Verkäufer zur Errichtung vom Wohnraum verwendeten Darlehens sowie dessen Übernahme durch den Erwerber im Rahmen des Gesamtkaufpreises vereinbart und die Vereinbarung sei auch tatsächlich umgesetzt worden. Da eine derartige Vereinbarung aus dem Kaufvertrag nicht hervorgehe, handle es sich bei den vom Bw. aufgenommenen Darlehen nicht um begünstigte Sonderausgaben.

Im fristgerecht eingebrachten Vorlageantrag führte der Bw. aus, die auf der Liegenschaft haftenden Kredite seien zwar zurückbezahlt worden, gleichzeitig aber die zur Finanzierung des Kaufpreises notwendigen Kredite aufgenommen und im Grundbuch eingetragen worden. Dieser Vorgang sei deswegen gewählt worden, weil es bei dem neuen Gläubiger bessere Konditionen gegeben habe. Es sei daher davon auszugehen, dass eben quasi eine Übernahme erfolgt sei. Es wurde die Entscheidung durch den gesamten Berufungssenat und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragt.

In der am 11. Mai 2005 abgehaltenen mündlichen Berufungsverhandlung führte der steuerliche Vertreter des Bw. ergänzend aus, dass aus der Vertragsformulierung und aus den

Grundbuchseintragungen, insbesondere dem Beschluss vom 19. September 2002, mit welchem zugleich das Pfandrecht gelöscht und ein neues Pfandrecht eingetragen worden sei, hervorgehe, dass es sich um eine Darlehensumschuldung und keine Tilgung handle. Das ursprüngliche Darlehen sei bei der ABV per 31. Juli 2002 mit 83.754,60 € ausgehafft. Dieser Betrag sei von ihm als Treuhänder über neue Darlehen bei der Raika und der Raiffeisen Bausparkasse (in Summe 91.000 €) abgedeckt worden. Der Rest des Kaufpreises von 126.000 € sei bar beglichen worden. Dem entgegnete die Amtsbeauftragte, es liege kein unmittelbarer Eintritt in das ursprüngliche Schuldverhältnis vor. Es sei zu einem Wechsel des Darlehensgebers gekommen, auch die Höhe des Darlehens habe sich geändert, sodass der Bw. nicht das begünstigte Darlehen übernommen habe. Auch aus dem Vertrag gehe hervor, dass eine geldlastenfreie Übergabe zu erfolgen gehabt habe. Das neu aufgenommene Darlehen sei zur Erlangung der Eigentumswohnung aufgenommen worden. Sie verweise auch auf das Erkenntnis der Verwaltungsgerichtshofes vom 25. September 1984, 83/14/0226, wonach eine Schuldübernahme vertraglich vereinbart werden müsse, um die Begünstigung des § 18 Abs. 1 zu erfüllen. Die Neuaufnahme eines Darlehens erfülle diese Voraussetzung nicht.

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

Gemäß § 18 Abs. 1 Z 3 EStG 1988 sind Ausgaben für Wohnraumschaffung und Wohnraumsanierung als Sonderausgaben abzuziehen. Begünstigt sind nach lit. b Beträge, die zur Errichtung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen verausgabt werden, nach lit. d 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.

Diese Bestimmungen begünstigen die Kosten der Schaffung von Wohnraum, nicht aber die Kosten für die Erlangung eines bereits fertiggestellten Wohnraumes, es sei denn, der Erwerber tritt unmittelbar in das Schuldverhältnis, das ursprünglich zur Finanzierung der Wohnraumschaffung durch den Rechtsvorgänger begründet wurde, ein. Diese Rechtsauffassung wird in Judikatur und Literatur klar zum Ausdruck gebracht:

In seinem Erkenntnis vom 25.9.1984, 83/14/0226 führt der Verwaltungsgerichtshof aus, der Beschwerdeführer müsste, um den Begünstigungstatbestand des § 18 Abs. 1 Z 3 lit c EStG 1972 für sich zu reklamieren, Darlehen aufgenommen haben, um mit den so beschafften Mitteln selbst die Errichtung durchzuführen, oder er müsste Tilgungen auf ein Darlehen leisten, das der Errichter zur Errichtung aufgenommen hatte. Der Beschwerdeführer müsste also auf Grund einer Übernahme einer Schuld der Verkäuferin ein dieser ursprünglich gewährtes Darlehen tilgen.

Hofstätter-Reichel schreiben in ihrem Kommentar zum EStG 1988 unter Tz. 5.1 zu § 18 Abs. 1 Z 3 unter Hinweis auf o. a. Erkenntnis: "Soweit aber der Stpfl ein Darlehen aufnimmt, um ein ganz oder teilweise errichtetes Eigenheim (eine Eigentumswohnung) vom Voreigentümer zu kaufen, liegt kein Darlehen vor, das zur Errichtung aufgenommen wurde, sondern das der Erlangung dient. Der Sonderausgabentatbestand des § 18 Abs. 1 Z 3 ist in diesem Fall nicht erfüllt."

In "Die Lohnsteuer in Frage und Antwort" von Sailer, Bernold, Mertens, Kranzl (§18/35, Ausgabe 2001) heißt es, dass Rückzahlungen von Darlehen, welche im Zuge des Erwerbes eines fertigen Eigenheimes vom Käufer im Rahmen des Gesamtkaufpreises übernommen werden und Darlehen, welche aus Gründen einer anderen (günstigeren) Finanzierung zur Abdeckung des tatsächlich übernommenen Darlehens aufgenommen werden, als Sonderausgaben berücksichtigt werden können. Voraussetzung dafür ist, dass bereits im Kaufvertrag die Übernahme eines vom Verkäufer zur Errichtung von Wohnraum verwendeten Darlehens durch den Erwerber im Rahmen des Gesamtkaufpreises vereinbart und diese Vereinbarung tatsächlich umgesetzt wurde. Eine an diesen Vorgang anschließende Umschuldung ist für die Absetzbarkeit der Rückzahlungen des umgeschuldeten Darlehens unschädlich.

Doralt führt in seinem Kommentar zum EStG unter § 18, Tz 220 aus: "Übernimmt der Rechtsnachfolger (insbesondere Käufer) vom Rechtsvorgänger eine Darlehensrückzahlungsverpflichtung, so ist die Darlehensrückzahlung auch beim Rechtsnachfolger begünstigt; lit. d fordert für die Anerkennung von Darlehensrückzahlungen als Sonderausgaben nur, dass der Erwerber die Voraussetzungen weiter erfüllt, er muss den Wohnraum nicht selbst errichtet haben. Nimmt dagegen der Käufer ein eigenes Darlehen auf, um den Kaufpreis bzw. das offene Darlehen zu tilgen, dann dient dieses Darlehen nicht mehr der Schaffung von Wohnraum."

Im Einkommensteuer-Handbuch (Quantschnigg/Schuch, § 18 Tz 78 f) wird ausgeführt, dass eine steuerlich unbeachtliche Darlehensumschuldung dann vorliegt, wenn ein vom Rechtsvorgänger übernommenes Darlehen umgeschuldet wird.

Im gegenständlichen Fall hatte der vereinbarte Kaufpreis in Höhe von 126.131,39 € nach Punkt III. des Kaufvertrages bis längstens 31. Juli 2002 zur Verfügung zu stehen. Die Übernahme des zum 31. Juli 2002 mit 83.754,60 € aushaftenden Darlehens der Verkäufer war weder im Kaufvertrag vereinbart noch wurde eine solche tatsächlich vorgenommen. Der Bw und ihr Lebensgefährte haben zur Finanzierung des Kaufpreises der Eigentumswohnung Darlehen in Höhe von 91.000 € aufgenommen. Diese Darlehen dienten somit der Erlangung einer fertigen Eigentumswohnung. Auch wenn das zur Wohnraumschaffung aufgenommene Darlehen der Verkäufer aus dem Treuhanderlag getilgt wurde, kann daraus nicht eine Schuldübernahme des Bw. mit anschließender Umschuldung abgeleitet werden. Ein

derartiger Vertragswille kann auch nicht aus dem Kaufvertrag abgeleitet werden. Vielmehr haften die Verkäufer nach Punkt V. des Kaufvertrages dafür, dass die kaufgegenständliche Wohnung frei von hypothekarischen Lasten in das Eigentum der Käufer übergeht. Darüber hinaus war der Treuhänder nach Punkt III. des Vertrages berechtigt, den Kaufpreis dann an die Verkäufer auszufolgen, wenn die geldlastenfreie Übergabe der kaufgegenständlichen Wohnung an die Käufer erfolgt ist. Aus dieser vertraglichen Gestaltung kann daher selbst in wirtschaftlicher Betrachtungsweise keine Übernahme von Rückzahlungsverpflichtungen des Rechtsvorgängers durch die Bw. herausgelesen werden.

Aus den angeführten Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Salzburg, am 11. Mai 2005