



## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw, vertreten durch StB, vom 24. Jänner 2002 gegen den Bescheid des Finanzamtes für den 21. und 22. Bezirk vom 19. Dezember 2001 betreffend Umsatzsteuer und Einkommensteuer für den Zeitraum 1997 bis 1999 entschieden:

Der Berufung betreffend Einkommensteuer 1997 bis 1999 wird teilweise Folge gegen.

Der Berufung betreffend Umsatzsteuer 1997 bis 1999 wird Folge gegeben.

Der angefochtenen Bescheide werden abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Abgaben betragen sind dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe bzw. den als Beilage angeschlossenen Berechnungsblättern zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

### **Entscheidungsgründe**

Die Bw erzielte ua Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus der Vermietung von Wohnungen in einem Haus in Judenburg, dessen Alleineigentümerin sie war. Im Rahmen dieser Einkunftsart machte sie im Jahr 1999 ua Werbungskosten für Fahrten zwischen X und J und Taggelder für Aufenthalte in J geltend. Über telefonische Aufforderung durch das Finanzamt übersendete der steuerliche Vertreter der Bw eine Berechnung der Tagesdiäten für das Jahr 1999 (21/99f). Vom Finanzamt wurde die Durchführung einer Betriebsprüfung

angeregt. Die Betriebsprüfung wurde für die Kalenderjahre 1997 bis 1999 abgehalten und endete im Wesentlichen mit folgenden Feststellungen (Tz 18):

Laut Hausverwaltung habe das Haus in J eine Nutzfläche von 555,71 m<sup>2</sup>, davon werde die ursprünglich von den Eltern genutzte Wohnung (166,6 m<sup>2</sup>) lt Meldebestätigung als Zweitwohnsitz genutzt. Der Telefonanschluss sei per 10.1.2000 gekündigt worden. Für Fahrten zu einem Zweitwohnsitz sei die Verrechnung von Tagesdiäten nicht möglich. Von den Fahrten X – J – X seien pro Jahr fünf Fahrten als ausschließlich mit den Renovierungsarbeiten im Zusammenhang stehend anzuerkennen. Die Werbungskosten und die Vorsteuern seien um den auf den privat als Zweitwohnung genutzten Anteil von 29,98 % zu kürzen.

Das Finanzamt folgte den Prüfungsfeststellungen und erließ entsprechende Abgabenbescheide.

Gegen diese richtet sich die vorliegende Berufung. Darin führt die Bw im Wesentlichen aus:

Die Liegenschaft in Judenburg sei im Besitz der Eltern der Bw gewesen, von diesen bewohnt und teilweise vermietet worden. Die Bw sei im Jahr 1970 nach Wien übersiedelt, wo sie studiert habe und nunmehr ihren Beruf ausübe. Sie sei in Wien verheiratet und habe drei Kinder, familiäre und freundschaftliche Kontakte zu J seien abgebrochen. Es sei ihr nicht bewusst gewesen, dass sie in J noch polizeilich gemeldet gewesen sei. Die Bw habe die Liegenschaft im Jahr 1995 von ihrer Mutter geerbt. Ihre Eltern seien seit dem Jahr 1973 Pensionisten gewesen und hätten auf Grund ihres Alters und auch ihrer finanziellen Situation an dem Haus nur wirklich notwendige Reparaturen durchgeführt. Das Haus stamme aus dem 16. Jahrhundert und bestehe aus sehr alter Bausubstanz. Zum Zeitpunkt des Erwerbes seien längst fällige Reparaturen notwendig gewesen, die sukzessive, nach Maßgabe der finanziellen Möglichkeiten durchgeführt worden seien. Die Bw habe sich vor Ort über technische Details der Reparaturmöglichkeiten informieren müssen. Sie hätte bis zur Erteilung eines Reparaturauftrages persönlich den diversen Firmen den Zutritt zu den Räumlichkeiten verschaffen müssen. Alle Beratungsgespräche und Verhandlungen seien in der Wohnung Top 1 durchgeführt worden. Nach Möglichkeit sei die Bw während der Arbeiten anwesend gewesen. Es sei auch notwendig, regelmäßigen Kontakt mit den Mietern zu haben. In den letzten Jahren habe sich die wirtschaftliche Situation in J derart entwickelt, dass ein Überangebot an zu vermietenden Wohnungen bestehe. Die Bw habe regelmäßig in Regionalzeitungen inseriert, habe alle Besichtigungen und Mietverhandlungen selbst durchgeführt und Mietverträge selbst erstellt. Diese Arbeiten seine in einem Raum der leerstehenden Wohnung Top 1 durchgeführt worden. An dieser Wohnung sei seit dem Tod der Eltern nichts geändert oder verbessert worden. Der Zustand der Wohnung lasse es zu, dort für ein paar Tage Geschäftliches zu erledigen, für private Wohnzwecke wären jedoch

dringende Sanierungsarbeiten im Sanitärbereich notwendig. Der Aufenthalt in J sei nie aus privaten Gründen erfolgt. Von einer Vermietung der Wohnung Top 1 sei Abstand genommen worden, weil die Räumlichkeiten für die oben genannten Tätigkeiten gebraucht würden und weil die Wohnung ohne weitere Investitionen für Wohnzwecke nicht leicht vermietbar sei. Der Betriebsprüfung sei eine Besichtigung der Räumlichkeiten angeboten worden, aus der klar ersichtlich gewesen wäre, dass die Räumlichkeiten keine dem heute üblichen Standard entsprechende Privatnutzung zulassen würden und es sich um keinen Zweitwohnsitz handle. Ein derartiger Lokalausweis sei aber nicht vorgenommen worden.

Zu dieser Berufung wurde vom Betriebsprüfer folgende Stellungnahme abgegeben:

"Lt Auskunft der Hausverwaltung K verfügt das Mietwohnhaus in J über eine Nutzfläche von ca 560 m<sup>2</sup>. Aus der Meldebestätigung der Gemeinde J geht hervor, dass die Bw seit 20.10.1959 im Haus einen Zweitwohnsitz hat. Die selbst genutzte Wohnung top 1 hat lt der Bw eine Fläche von ca 148 m<sup>2</sup>. Der Telefonanschluss in dieser Wohnung wurde von der Bw per 10.1.2000 gekündigt."

In einer vom Finanzamt urgierten weiteren Stellungnahme des Betriebsprüfers bringt dieser ergänzend vor, dass es nicht glaubwürdig sei, dass der Telefonanschluss nur zur Kommunikation mit den die Umbauarbeiten durchführenden Firmen unterhalten worden sei. Es sei dokumentiert, dass die Fahrten nach und Aufenthalte in J manchmal an nicht unterrichtsfreien Werktagen stattgefunden hätten; meist seien Wochenenden oder Feiertage innerhalb der Aufenthaltszeit gelegen. Ein Nachweis, dass die Umbauarbeiten überwiegend an den Wochenenden erfolgt seien, sei bisher nicht erbracht worden. Eine Besichtigung der Wohnung sei aufgrund der vorhandenen Fakten (lt Ansicht der BP handle es sich eindeutig um einen Zweitwohnsitz) nicht für nötig erachtet worden.

In der Gegenäußerung zur Stellungnahme der BP brachte die Bw ergänzend vor, dass der Aufnahmeplan aus dem Jahr 1958 nicht dem Zustand des Erstbezugs vom 20.10.1959 nach erfolgtem Umbau entspreche. Die Gesamtnutzfläche des Hauses betrage laut Zinsliste der Hausverwaltung 680,32 m<sup>2</sup>. Top 1 sei nach den ältesten der Bw zugänglichen Unterlagen mit 143,5 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Seitdem hätten sich die buchmäßig für die Betriebskostenabrechnung erfassten m<sup>2</sup> verringert, weil es gelungen sei, Allgemeinflächen bestehenden Einheiten zuzuordnen und zu vermieten. Die polizeiliche Meldung vom 20.10.1959 sei durch die Eltern der Bw erfolgt, die damals 7 1/2 Jahre alt gewesen sei. 1970 sei die Bw nach X übersiedelt, wo sie verheiratet sei und ihrem Beruf nachgehe. Die familiären und freundschaftlichen Kontakte zu J seien seit dem Tod der Eltern der Bw abgebrochen. Der Telefonanschluss sei von den Eltern übernommen worden. Die Gesprächsgebühren würden in den 3 Jahren bei durchschnittlich maximal ATS 50 pro Monat liegen, dabei handle es sich ausschließlich um

Regionalgespräche (Kontakte mit ortsansässigen Firmen). Es gab auch keine Fahrten an nicht unterrichtsfreien Tagen. Die Bw habe in allen 3 Jahren am Montag keinen Unterricht gehabt, andere Tage seien in die Ferienzeiten gefallen. Wochenenden und Feiertage hätten sich oft für Besichtigungen und Vermietungsgespräche empfohlen. Es sei auch nie behauptet worden, dass Umbauarbeiten an Wochenenden durchgeführt worden seien, sondern dass Beratungsgespräche mit den Firmen und Kontrollarbeiten erledigt worden seien. Es sei somit klar ersichtlich, dass sämtliche geltend gemachten Kosten den vermieteten Objekten zuzuordnen seien und nicht Top 1 und nur zum Teil das ganze Haus betreffen würden. Einen Privatanteil von sämtlichen Vorsteuern zu rechnen sei daher auch aus diesem Grund unrichtig. Ergänzend zur Berufung wurde von der Bw eine Aufstellung der Gründe für die Fahrten nach J übermittelt.

Die Berufung wurde ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung der Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vorgelegt.

Vom UFS wurde ein Lokalaugenschein der Liegenschaft und insbesondere der Wohnung Top 1 vorgenommen. Die aufgenommenen Fotos wurden dem FA zur allfälligen Äußerung übermittelt.

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

Auszugehen ist von nachstehendem Sachverhalt:

Die Bw lebt seit 1970 in Wien. Sie ist in X als Lehrerin beschäftigt, ist verheiratet und hat drei Kinder. Im Jahr 1995 hat sie eine Liegenschaft in J von ihrer Mutter geerbt. Das Haus stammt aus dem 16. Jahrhundert und beinhaltet insgesamt sieben Wohnungen. Sechs Wohnungen mit einer Gesamtfläche von ca 560 m<sup>2</sup> sind vermietet. Eine der Wohnungen (Top 1 mit einer Fläche von ca 148 m<sup>2</sup>) war die elterliche Wohnung der Bw. Die Bw ist in dieser Wohnung aufgewachsen und war dort polizeilich gemeldet. Die Eltern der Bw lebten bis zu deren Tod in dieser Wohnung. Die übrigen Wohnungen des Hauses waren von den Eltern vermietet worden. Die polizeiliche Meldung als Zweitwohnsitz war bis zum Jahr 15. November 2004 aufrecht. Zu J bestehen seit dem Tod der Eltern keine familiären oder sonstigen persönlichen Beziehungen der Bw.

Nach dem Erwerb von Todes wegen veranlasste die Bw umfangreiche Sanierungsarbeiten an dem Haus. So wurden das Dach komplett erneuert, der Kamin saniert, teilweise Fenster und Badezimmer erneuert, WC Anlagen eingebaut, die Elektroinstallationen erneuert, Sanitärinstallationen repariert und eine Zentralheizungsanlage eingebaut.

Die Kosten bzw Vorsteuern für diese Arbeiten belaufen sich im Wesentlichen auf:

	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>
	ATS 356.255,27	ATS 249.393,92	ATS 347.435,72
Vorsteuern	ATS 166.981,70	ATS 5.887,86	ATS 11.137,84

Die Wohnung Top 1 blieb – mit Ausnahme der Heizung, die im gesamten Haus eingebaut wurde - im ursprünglichen Zustand (wie zum Zeitpunkt des Erbanfalles) erhalten. Dh zB, dass die sanitären Anlagen und die Elektroinstallationen nicht dem heutigen Stand der Technik entsprechen, von der Küche ist der Ausstieg auf eine ungesicherte Dachfläche der Nachbarliegenschaft über eine Balkontür möglich. Ohne umfangreiche Sanierungsarbeiten ist die Wohnung rür Wohnzwecke nur schwer vermietbar.

Die Bw hat immer wieder den Versuch unternommen, auch die Wohnung Top 1 im Leerzustand zu vermieten. Zum Abschluss eines Mietvertrages ist es letztendlich ua auch auf Grund der Renovierungsbedürftigkeit nicht gekommen. Die letzte Besichtigung fand am 27.10.2006 mit einer Interessentin statt, die die Räumlichkeiten für Physiotherapien und asiatische Entspannungstechniken nutzen hätte wollen.

Die Wohnung ist nicht für längere Aufenthalte geeignet und auch nicht entsprechend "wohnlich" eingerichtet. Die Ausstattung der Wohnung beinhaltet keinerlei private Gegenstände, die in einer auch "nur" als Zweitwohnung benutzten Wohnung üblicherweise vorhanden sind (Bilder.....wohnliche Einrichtungsgegenstände ...) Die Wohnung dient der Bw nur gelegentlich als Schlafstelle (und für Besprechungen mit den mit Umbauten beauftragten Firmen und mit (potentiellen) Mietern).

Die Bw hat die umfangreichen Umbauarbeiten an der Liegenschaft selbst veranlasst, in Auftrag gegeben und überwacht. Ebenso wurden alle Mietverträge, Wohnungsbesichtigungen und notwendigen Kontakte zu den Mietern von der Bw persönlich abgeschlossen/durchgeführt. Dafür ist die Bw ist im Zeitraum 1997 – 1999 regelmäßig von X nach J gefahren.

#### Fahrten von der Wohnadresse zum Objekt 1997

##### Aufstellung:

Nr.	Strecke	Abfahrt Datum	Uhrzeit	Ankunft Datum	Uhrzeit	gef. km
1	XJ	3.1.97	18.30			227

	JX			6.1.97	12.00	227
2	XJ	31.1.97	16.00			227
	JX			3.2.97	10.00	227
3	XJ	7.2.97	17.00			227
	JX			9.2.97	19.00	227
4	XJ	29.3.97	7.00			227
	JX			9.4.97	11.30	227
5	XJ	27.4.97	7.00			227
	JX			27.4.97	20.00	227
6	XJ	1.5.97	7.00			227
	JX			4.5.97	21.00	227
7	XJ	11.5.97	7.30			227
	JX			11.5.97	20.00	227
8	XJ	24.5.97	15.00			227
	JX			28.5.97	22.00	227
9	XJ	5.6.97	19.00			227
	JX			8.6.97	20.00	227

10	XJ	14.6.97	14.00			227
	JX			15.6.97	20.00	227
11	XJ	28.6.95	15.00			227
	JX			29.6.97	23.00	227
12	XJ	11.7.97	19.00			227
	JX			12.7.97	19.00	227
13	XJ	15.7.97	8.00			227
	JX			19.7.97	21.00	227
14	XJ	25.7.97	7.00			227
	JX			28.7.97	20.00	227
15	XJ	7.8.97	7.00			227
	JX			12.8.97	21.00	227
16	XJ	19.8.97	8.00			227
	JX			23.8.97	21.00	227
17	XJ	20.9.97	18.30			227
	JX			22.9.97	10.00	227
18	XJ	25.10.97	15.00			227
	JX			27.10.97	9.00	227

19	XJ	15.11.97	16.00		227
	JX			17.11.97	10.30 227

20	XJ	7.12.97	15.30		227
	JX			17.12.97	10.0 227
					0

**Summe der  
gefahrenen km**

**9080**

Fahrten von der Wohnadresse zum Objekt 1998

Nr.	Strecke	Abfahrt Datum	Uhrzeit	Ankunft Datum	Uhrzeit	Gef. km
1	XJ	2.1.98	16.30			227
	JX			6.1.98	17.00	227
2	XJ	31.1.98	7.00			227
	JX			5.2.98	12.00	(Eisenbahn)
3	XJ	28.3.98	7.00			227
	JX			30.3.98	10.00	227
4	XJ	9.4.98	17.00			227
	JX			14.4.98	14.00	227
5	XJ	30.4.98	18.00			227



	JX			3.5.98	19.00	227
6	XJ	22.5.98	8.00			227
	JX			24.5.98	18.00	227
7	XJ	29.5.98	14.00			227
	JX			2.6.98	20.00	227
8	XJ	17.7.98	14.00			227
	JX			26.7.98	9.00	227
9	XJ	7.8.98	19.00			227
	JX			10.8.98	11.00	227
10	XJ	14.8.98	17.00			227
	JX			17.8.98	10.00	227
11	XJ	22.8.98	7.00			227
	JX			30.8.98	20.00	227
12	XJ	11.9.98	17.00			227
	JX			13.9.98	21.00	227
13	XJ	19.9.98	9.00			227
	JX			20.9.98	21.00	227
14	XJ	3.10.98	12.00			227

	JX			4.10.98	19.00	227
15	XJ	23.10.98	18.00			227
	JX			26.10.98	19.00	227
16	XJ	30.10.98	15.00			227
	JX			1.11.98	20.00	227
17	XJ	21.11.98	16.00			227
	JX			22.11.98	20.00	227
18	XJ	7.12.98	17.30			227
	JX			12.12.98	16.00	227

**Summe der gefahrenen km**

**7945**

Fahrten von der Wohnadresse zum Objekt 1999

Nr.	Strecke	Abfahrt Datum	Uhrzeit	Ankunft Datum	Uhrzeit	gf. km
1	XJ	4.1.99	16.30			227
	JX			6.1.99	17.00	227
2	XJ	31.1.99	7.00			227
	JX			1.2.99	12.00	227
3	XJ	7.2.99	7.00			227

	JX			8.2.99	18.00	227
4	XJ	19.2.99	17.00			227
	JX			21.2.99	19.00	227
5	XJ	26.3.99	18.00			227
	JX			28.3.99	19.00	227
6	XJ	22.4.99	18.30			227
	JX			25.4.99	11.00	227
7	XJ	24.5.99	18.00			227
	JX			25.5.99	20.00	227
8	XJ	5.6.99	7.00			227
	JX			6.6.99	21.00	227
9	XJ	23.7.99	19.00			227
	JX			26.7.99	10.00	227
10	XJ	11.8.99	19.00			227
	JX			16.8.99	9.00	227
11	XJ	23.8.99	14.00			227
	JX			24.8.99	15.00	227
12	XJ	10.9.99	17.00			227

	JX			12.9.99	19.00	227
13	XJ	30.9.99	18.00			227
	JX			3.10.99	19.00	227
14	XJ	9.10.99	7.00			227
	JX			10.10.99	20.30	227
15	XJ	29.10.99	17.00			227
	JX			31.10.99	19.00	227
16	XJ	7.11.99	17.00			227
	JX			8.11.99	19.30	227
17	XJ	3.12.99	17.00			227
	JX			5.12.99	18.00	227

**Summe der gefahrenen km**

**7718**

Diese Fahrten waren ausschließlich beruflich veranlasst.

Im Jahr 1997 waren die Fahrten 1 – 6 veranlasst durch:

Persönliche Informationsgespräche mit jedem Mieter wegen des Heizungseinbaues;  
Besichtigungen und Vorbereitungsgespräche; laufende Kontrolle und Abschlussgespräch wegen der Dachreparaturarbeiten durch die Fa; Besichtigungstermine mit Fa wegen vereister und undichter Dachrinnen bei ganz bestimmten Witterungsverhältnissen; Schadensbesichtigung Fassade Hausseite H mit Fa und FaZ; Besichtigung und Beratung durch die AG wegen der Gaszuleitung zum Haus K;

die Fahrten 7 – 15 waren veranlasst durch:

Besichtigungen und Vorbereitungsgespräche, laufende Kontrolle der Heizungsinstallationsarbeiten mit der FaK; Besichtigung und Beratung durch die FaD wegen

Kaminsanierung für Brennwertfeuerstätten; Besichtigungen und Beratungen durch die FaR wegen elektrischer Anschlüsse für die Gasthermen; Wohnungsbesichtigung auf Grund der Inserate M vom 10. Mai 1997 und 12. Juli 1997; Abschlussgespräch wegen Heizungseinbau; Beratungs- und Besichtigungstermine wegen Wärmelieferungsvertrag FaRK; Entsorgung von Sperrmüll und Bauschutt; Informationsgespräche mit der B über Kreditkonditionen;

die Fahrten 16 – 20 waren veranlasst durch:

Vorbereitungsgespräche und laufende Kontrolle von Trockenbauarbeiten (Nasszelle) Fa in Top 7; Besichtigung und Beratung durch die FaR wegen der Elektroinstallationen Top 7; Einholung von Kostenvoranschlägen für Fenstertausch; Vorbereitungsgespräche und Kontrolle des Fenstertausches Top 7 mit der FaS; Wohnungsbesichtigung wegen Inserate M vom 27. Sep. 1997 und 4. Oktober 1997 und 1. Nov. 1997; Kontrolle der Funktionstüchtigkeit der Gaszentralheizung, Justieren der Thermostate und Programmierung der Heizterme.

Im Jahr 1998 waren die Fahrten 1 – 9 veranlasst durch:

Mietvertragsabschluss und Wohnungsübergabe FW; Überprüfung der Verlegung eines Laminatbodens durch die Mieterin gegen Kostenersatz; Abschlussgespräche wegen Heizungseinbau, Unterweisung für Hausbesitzer und Mieter in die Bedienung der Heizung FaKr; Veranlassung des Austausches eines gebrochenen Anschlussventils in Top 1; Persönliche Gespräche über die Abwicklung der Wohnungsrückgabe von W Top 5, wegen Ablöse für eine Einbauküche; Besichtigungstermine auf Grund kostenloser Inserate in der monatlich erscheinenden A „Die Zeitung“ Top 5; Ermöglichung des Zutritts zum Dachboden für die StW wegen der Führung der Kabel für Kabelanschlüsse;

die Fahrten 10 – 18 waren veranlasst durch:

Wohnungsbesichtigungen auf Grund des Inserates in der M vom 3. Oktober 1998 und 17. Oktober 1998, Top 5; Heizungsablesung durch die FRK; Wohnungsrücknahme von der Mieterin W Top 5, Ende November; Persönliches Gespräch mit dem Mieter HS Top 6 wegen des Fenstertausches; Reparatur eines Siphonrohres bei der Gaszentralheizung, HB; Überprüfung der Feuerlöscher; Kontrolle der Funktionstüchtigkeit der Gaszentralheizung, Justieren der Thermostate und Programmierung der Heizterme

Im Jahr 1999 waren die Fahrten 1 – 8 veranlasst durch:

Wohnungsbesichtigung auf Grund der Inserate M vom 23. Jän. 1999;  
Wohnungsbesichtigung auf Grund der Inserate M vom 27. Feb. 1999; Mietvertragsabschluss und Wohnungsübergabe an MD; Überprüfung des Einbaues eines neuen Boilers Top 7; Überprüfung und Reinigung der Abflüsse durch die FaK Top 7; Mietvertragsabschluss und Wohnungsübergabe an Sch und FWe Top 5; Vorbereitungsgespräche und Kontrolle des

Fenstertausches Top 5 durch die FaS ; Überprüfung der Verlegung eines Laminatbodens und diverser Sanierungsarbeiten durch den Mieter Sch gegen Kostenersatz Top 5;

die Fahrten 9 – 13 waren veranlasst durch:

Wohnungsübernahme vom Mieter HH Top 4; Entrümpelung der Wohnung Top 4; Einholung eines Kostenvoranschlages für eine Generalsanierung Top 4 durch die FaZ ; Einholung von Kostenvoranschlägen wegen Bodensanierungsarbeiten Top 4; Vorbereitungsgespräche und laufende Kontrolle der Bodensanierungsarbeiten durch die FMa Top 4;

die Fahrten 14 – 17 waren veranlasst durch:

Wohnungsbesichtigung auf Grund der Inserate M vom 2. Oktober 1999, 30. Oktober 1999 und 6. November 1999; Mietvertragsabschluss und Wohnungsübergabe an HSch Top 4; Überprüfung von Sanierungsarbeiten im Bad durch den Mieter HSch gegen Kostenersatz; Überprüfung der Verlegung eines Parkettbodens durch den Mieter HSch gegen Kostenersatz Top 5

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus:

Die Größe der Liegenschaft ergibt sich aus den Zinslisten, den Ausführungen der Bw und den Feststellungen beim Lokalaugenschein durch den UFS. Der Umstand dass sechs der sieben Wohnungen vermietet sind, ist den Betriebskostenabrechnungen und Zinslisten der Hausverwaltung zu entnehmen (Arbeitsbogen Seite 51 und 68ff). Der Meldenachweis wurde vom Stadtamt J übermittelt (Arbeitsbogen Seite 59f). Das Fehlen von familiären oder sonstigen persönlichen Beziehungen ergibt sich aus dem diesbezüglichen glaubhaften Vorbringen der Bw und dem Umstand, dass keinerlei Anzeichen auf private Aufenthalte in der Liegenschaft gefunden werden konnten. Die umfangreichen Sanierungsarbeiten lassen sich aus den vorgelegten Rechnungen nachvollziehen und konnten zum Teil beim Lokalaugenschein bestätigt gesehen werden (zB Zentralheizung). Die Kosten und Vorsteuern sind ebenfalls den Rechnungen zu entnehmen. Der Zustand der Wohnung Top 1 wurde im Zuge eines Lokalaugenscheins erhoben. Das Vorbringen, dass sich an der Wohnung seit dem Berufszeitraum nichts geändert hat ist aufgrund der Besichtigung nachvollziehbar. Das Fehlen einer "wohnlichen" Gestaltung der Wohnung, sowie der Umstand, dass zeitgemäße Elektro- und Sanitärinstallationen fehlen, diese daher nicht dem üblichen Standard entsprechen und eine private Nutzung praktisch ausschließen, führten zu der Feststellung, dass die Wohnung nur schwer vermietbar und nicht für einen längeren Aufenthalt geeignet ist. Die Vermietungsabsicht konnte die Bw durch ihre dokumentierten detaillierten Aufzeichnungen glaubhaft machen.

Es gibt keinerlei Anhaltspunkte daran zu zweifeln, dass die Bw die Umbauarbeiten selbst in Auftrag gegeben und überwacht, sowie die Mietverträge, Wohnungsbesichtigungen usw. persönlich abgeschlossen/durchgeführt hat. Daher ist davon auszugehen, dass die Bw regelmäßig von X nach J gefahren ist. Der Umfang sowie Gründe der Fahrten wurden von der Bw nachvollziehbar, lückenlos und glaubhaft dargestellt und so den entsprechenden Feststellungen zugrundegelegt.

Rechtlich folgt daraus:

Bei den hier vorliegenden Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zählen zu den Werbungskosten grundsätzlich alle Aufwendungen oder Ausgaben (tatsächlich verausgabte Beträge), die durch die Vermietungstätigkeit veranlasst sind (§ 16 EStG). Der Begriff der Werbungskosten ist im Bereich der Vermietung und Verpachtung weit zu fassen. Folglich können Aufwendungen, auch wenn sie nicht unmittelbar der Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Mieteinnahmen dienen, sondern nur durch die Tatsache bedingt sind, dass ein Mietobjekt vorhanden ist, Werbungskosten darstellen. Dabei genügt ein mittelbarer Zusammenhang, ausgenommen ein persönlicher Faktor tritt hinzu. In diesem Fall wäre der Veranlassungszusammenhang unterbrochen. Für die Abgrenzung zwischen den Werbungskosten und den Aufwendungen der Lebensführung ist die typisierende Betrachtungsweise maßgebend. Dabei ist von der Lebenserfahrung, sowie einer Durchschnittseinschätzung und einem üblicherweise zu vermutenden Geschehensablauf auszugehen.

Da im vorliegenden Fall wird von einer ausschließlichen beruflichen Nutzung des Mietobjektes ausgegangen wurde, sind die damit in Zusammenhang stehenden Kosten grundsätzlich Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Dies gilt auch für die Aufwendungen, für die leer stehende Wohnung, da wie oben ausgeführt, eine Einkünfteerzielungsabsicht besteht.

Die berufliche Veranlassung der Fahrten nach J wurde - wie oben dargestellt – lückenlos nachgewiesen. Die Kilometergelder werden dementsprechend als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigt. Die beantragten Tagesdiäten finden keine Berücksichtigung als Werbungskosten. Es ist von einem weiteren Mittelpunkt der Tätigkeit auszugehen ist, da sich die Bw wiederkehrend über einen längeren Zeitraum in J aufgehalten hat.

Die Vorsteuern werden erklärungsgemäß festgesetzt.

## **1.) In EUR**

**Die Umsatzsteuer wird für das Jahr 1997 festgesetzt mit: - 9.244,83**

Gesamtbetrag der Entgelte 20.922,26

Davon zu versteuern mit 20 % 9.715,96 1.943,19

Davon zu versteuern mit 10 % 11.206,30 1.120,63

Abziehbare Vorsteuer - 12.308,65

**Die Umsatzsteuer wird für das Jahr 1998 festgesetzt mit: 2.193,50**

Gesamtbetrag der Entgelte 26.427,07

Davon zu versteuern mit 20 % 11.360,08 2.272,02

Davon zu versteuern mit 10 % 15.066,99 1.506,69

Abziehbare Vorsteuer - 1.585,21

**Die Umsatzsteuer wird für das Jahr 1999 festgesetzt mit: 599,00**

Gesamtbetrag der Entgelte 22.895,85

Davon zu versteuern mit 20 % 10.937,08 2.187,42

Davon zu versteuern mit 10 % 11.958,77 1.195,87

Abziehbare Vorsteuer - 2.784,29

**(2.) In ATS**

**Die Umsatzsteuer wird für das Jahr 1997 festgesetzt mit: - 127.212,00**

*Gesamtbetrag der Entgelte 287.896,53*

*Davon zu versteuern mit 20 % 133.694,52 26.738,60*

*Davon zu versteuern mit 10 % 154.202,01 15.240,20*

*Abziehbare Vorsteuer - 169.370,72*

**Die Umsatzsteuer wird für das Jahr 1998 festgesetzt mit: 30.183,00**

*Gesamtbetrag der Entgelte 363.644,37*

*Davon zu versteuern mit 20 % 156.318,12 31.263,62*

*Davon zu versteuern mit 10 % 207.326,25 20.732,63*

*Abziehbare Vorsteuer - 21.812,94*

**Die Umsatzsteuer wird für das Jahr 1999 festgesetzt mit: 8.242,00**

*Gesamtbetrag der Entgelte 315.053,71*

*Davon zu versteuern mit 20 % 150.497,45 30.099,49*



*Davon zu versteuern mit 10 % 164.556,26 16.455,63*

*Abziehbare Vorsteuer - 38.312,71)*

Beilage: 6 Berechnungsblätter

Wien, am 21. Februar 2007