



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen des G.S., B.straße, vertreten durch Mag. Kurt Kreith, 1010 Wien, Am Hof 5/11, gegen die Bescheide des Finanzamtes Wien 2/20/21/22 betreffend Einkommensteuer und Umsatzsteuer für die Jahre 2004 und 2005 entschieden:

Der Berufung betreffend Einkommensteuer 2004 wird teilweise Folge gegeben.

Der Berufung betreffend Umsatzsteuer 2004 wird Folge gegeben.

Der Berufung betreffend Einkommensteuer 2005 wird teilweise Folge gegeben.

Der Berufung betreffend Umsatzsteuer 2005 wird Folge gegeben.

Die angefochtenen Bescheide werden abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Abgaben sind den als Beilage angeschlossenen Berechnungsblättern zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

## **Entscheidungsgründe**

Der Berufungswerber (Bw.) erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Für die Jahre 2004 und 2005 wurden die Besteuerungsgrundlagen wegen Nichtabgabe der Erklärungen gemäß § 184 BAO im Schätzungsweg ermittelt. Gegen die Bescheide betreffend Umsatz- und Einkommensteuer 2004 wurde mittels FAX vom 25. September 2006 fristgerecht berufen und zur Begründung auf die beiliegenden Steuererklärungen sowie die diesbezüglichen Erläuterungen verwiesen.

Mittels Vorhalt vom 30. November 2006 wurde der Bw. aufgefordert, einen Nachweis bezüglich der Zinsen und Hypothekarzinsen zu erbringen sowie die Rechnung der Fa. O. vorzulegen. Weiters sollte bekannt gegebenen werden wie die AfA für den geschenkten Hausanteil ermittelt worden sei. Da dieser Vorhalt nicht beantwortet wurde, wurden die diesbezüglichen Werbungskosten bzw. Vorsteuern in der am 9. Februar 2007 erlassenen Berufungsvorentscheidung nicht berücksichtigt. Der Bw. stellte daher mittels FAX vom 15. März 2007 einen Vorlageantrag und brachte mittels Schriftsatz vom 4. Mai 2007 ergänzend folgendes vor:

Mit Kaufvertrag vom 4. März 2002 sei der Hälftenanteil des Hauses B. erworben worden. Der Kaufpreis habe € 726.728,34 betragen. Zuzüglich der Nebenkosten von € 32.702,76 hätten die gesamten Anschaffungskosten € 759.431,10 betragen. Abzüglich eines Grundanteiles von 20 % (€ 151.886,22) verbliebe ein Gebäudeanteil von € 607.544,88. Da das Gebäude um die Jahrhundertwende errichtet worden sei, sei eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt worden, woraus sich eine jährliche Abschreibung von € 12.150,90 für den gekauften Hälftenanteil errechne. Für den im Jahr davor geschenkten Hälftenanteil seien als fiktive Anschaffungskosten dieselben Werte zugrunde gelegt worden, da in diesem Zeitraum keine wesentlichen Wertschwankungen stattgefunden hätten.

Weiters wurde auf eine beiliegende Rechnungskopie der Fa. O. verwiesen (diese befand sich allerdings tatsächlich nicht bei den beigelegten Unterlagen).

Gegen die im Schätzungsweg ergangenen Umsatz- und Einkommensteuerbescheide betreffend das Jahr 2005 wurde mittels FAX vom 15. März 2007 berufen. Hinsichtlich Begründung und beantragten Änderungen wurde auf die Steuererklärungen 2005 verwiesen, für deren Nachreichung eine Frist bis zum 15. April 2007 erbeten wurde. Die Steuererklärungen samt Beilagen wurden schließlich am 4. Mai 2007 vorgelegt.

Mittels Vorhalt vom 27. Juni 2007 wurde der Bw. aufgefordert, einen Nachweis hinsichtlich Zinsen und Hypothekarzinsen zu erbringen sowie die Rechnung der Fa. S. vorzulegen.

Diese Berufung wurde, ohne dass eine fristgerechte Beantwortung des Vorhaltes erfolgt wäre, ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung der Abgabenbehörde zweiter Instanz vorgelegt.

Der Unabhängige Finanzsenat forderte den Bw. mit Vorhalt vom 11. Juni 2008 auf, hinsichtlich der Jahre 2004 und 2005 den bis dato noch nicht erbrachten Nachweis hinsichtlich Zinsen und Hypothekarzinsen vorzulegen sowie hinsichtlich der für die betreffenden Jahre geltend gemachten Vorsteuern die entsprechenden Nachweise durch Vorlage der Rechnungen der Fa. O. und der Fa. S. zu erbringen.

Mit Vorhaltsbeantwortung vom 10. Juli 2008 wurden die abverlangten Rechnungen in Kopie vorgelegt. Weiters erfolgte eine Aufstellung der Zinsen und Spesen für aufgenommene Kredite in den Jahren 2004 und 2005. Demnach waren im Jahr 2004 € 32.986,79 und im Jahr 2005 € 25.580,33 an Zinsen und Spesen aufzuwenden.

Laut telefonischer Rücksprache der Referentin mit dem steuerlichen Vertreter am 23. Juli 2008 werde nunmehr nicht mehr so wie in den ursprünglich vorgelegten Erklärungen zwischen Hypothekarzinsen und Zinsen unterschieden. Seitens des Bw. seien nur die laut der ebenfalls der Vorhaltsbeantwortung beigelegten Kontoauszüge und in der schriftlichen Aufstellung dargelegten Zinsen nachweisbar.

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

**2004**

1. AfA für den geschenkten Hausanteil der Liegenschaft 1020 Wien, B.

Laut Akteninhalt wurde der Hälftenanteil durch Schenkungsvertrag am 28. Dezember 2001 erworben. Der zweite Hälftenanteil wurde mittels Kaufvertrag vom 4. März 2002 erworben. Der Kaufpreis betrug € 726.728,34.

Der Bw. stellte bereits im Zuge der Berufung gegen die Abgabenbescheide 2002 und der Veranlagung für das Jahr 2003 die Ermittlung der Abschreibung für Kauf und Schenkung wie in den Entscheidungsgründen ausgeführt, dar. Weder die Gesamtkosten noch der Grundanteil sind nach der Aktenlage in Zweifel zu ziehen.

Gemäß § 7 Abs. 1 EStG 1988 sind bei Wirtschaftsgütern, deren Verwendung oder Nutzung sich durch den Steuerpflichtigen zur Erzielung von Einkünften erfahrungsgemäß auf einen Zeitraum von mehr als einem Jahr erstreckt, die Anschaffungs- oder Herstellungskosten gleichmäßig verteilt auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abzusetzen. Wird ein Wirtschaftsgut unentgeltlich erworben, so sind dieser Berechnung die fiktiven Anschaffungskosten zugrunde zu legen. Dies bedeutet im gegenständlichen Fall, dass für den Erwerb des Hälftenanteiles durch Schenkung die für den durch Kauf erworbenen Hälftenanteil aufzuwendenden Anschaffungskosten heranzuziehen sind. AfA-Berechnungsbasis ist daher - wie vom Bw. dargestellt - der Gesamtkaufpreis von € 759.431,10.

Laut Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist bei Altbauten eine Nutzungsdauer von 100 bis 200 Jahren denkbar (Einkommensteuerhandbuch, Schubert/Pokorny/Schuch/Quantschnigg, Tz. 22 zu § 8). Laut Akteninhalt wurde das gegenständliche Gebäude im Jahre 1912 erbaut, fällt daher eindeutig unter die Kategorie „Altbauten“. Eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren bzw. ein AfA-Satz von 2 % erscheint daher realistisch. Angewendet auf den Gesamtkaufpreis abzüglich eines 20 %igen Grundanteiles steht daher für das Jahr 2004 eine AfA von € 24.301,80 zu.

2. Werbungskosten

Die in der Beilage zur Einkommensteuererklärung 2004 als Werbungskosten geltend gemachten Aufzugsarbeiten der Fa. O. in Höhe von € 4.820,00 wurden mittels Vorhaltsbeantwortung vom 10. Juli 2008 durch Vorlage der entsprechenden Rechnung in Kopie nachgewiesen. Dieser Aufwand ist daher bei der Veranlagung der Einkommensteuer als Werbungskosten zu berücksichtigen.

3. Zinsen und Hypothekarzinsen

Entgegen der im erstinstanzlichen Verfahren vorgelegten Einkommensteuererklärung für das Jahr 2004 konnten nunmehr lediglich € 32.986,79 an Zinsen nachgewiesen werden, die in dieser Höhe der Berechnung der Einkommensteuer zugrunde zu legen sind.

Somit ergibt sich folgendes:

2004	lt. Erklärung	lt. BE
Hypothekarzinsen	7.000,00	0,00
Zinsen	30.201,68	32.986,79

#### 4. Vorsteuern

Da nunmehr die Rechnung der Firma O. vorgelegt wurde und diesen den gesetzlichen Formerfordernissen des § 11 UStG 1994 entspricht, ist die darin ausgewiesene Umsatzsteuer in Höhe von € 964.- als Vorsteuer gem. § 12 UStG 1994 abziehbar.

#### 2005:

##### 1. Werbungskosten

Die in der Beilage zur Einkommensteuererklärung für das Jahr 2005 geltend gemachten Werbungskosten für Baumeisterarbeiten der Fa. S. in Höhe von € 21.500,00 wurden nunmehr mit Vorhaltsbeantwortung vom 10. Juli 2008 durch Vorlage der entsprechenden Rechnung in Kopie nachgewiesen. Demnach sind nunmehr bei der Berechnung der Einkommensteuer 2005 Werbungskosten in Höhe von € 21.500,00 zu berücksichtigen.

##### 2. Zinsen und Hypothekarzinsen

Da nur Zinsen in nachfolgender Höhe nachgewiesen werden konnten ergibt sich folgendes:

2005	lt. Erklärung	lt. BE
Hypothekarzinsen	8.700,00	0,00
Zinsen	30.204,68	25.580,33

### 3. Vorsteuern

Da die geltend gemachten Vorsteuern nunmehr auch durch Vorlage der Rechnung der Firma S. nachgewiesen wurden und diese den Formerfordernissen des § 11 UStG 1994 entspricht, ist der ausgewiesene Umsatzsteuerbetrag von € 4.300 gem. § 12 UStG 1994 als Vorsteuer abziehbar.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Beilage: 4 Berechnungsblätter

Wien, am 30. Juli 2008