



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Vermietungsgemeinschaft, gegen die Bescheide des Finanzamtes Linz vom 21. Juni 2001 betreffend Feststellung von Einkünften gemäß § 188 BAO für die Jahre 1996 bis 1999 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

### Entscheidungsgründe

Die Berufungswerberin (Bw.) vermietet ein Gebäude mit zwei Wohnungen in Leonding.

Anlässlich einer im ersten Halbjahr 2001 stattgefundenen und die Jahre 1996 bis 1999 umfassenden Prüfung der Aufzeichnungen stellte die Prüferin fest, dass auf Grund von Anzeigen, niederschriftlichen Einvernahmen und diversen weiteren Erhebungen seitens der Betriebsprüfung die tatsächlich vereinnahmten Mieten nicht mit den erklärten Mieten übereinstimmten. Weiters seien die Grundaufzeichnungen nur mangelhaft geführt worden und unvollständig vorhanden.

Jahr/S	1996	1997	1998	1999
Mieten erklärt	46.800,00	46.800,00	44.000,00	45.400,00
Zuschätzung	67.200,00	67.200,00	61.000,00	64.100,00
Gesamt lt. BP	114.000,00	114.000,00	105.000,00	109.500,00
Jahr/S	1996	1997	1998	1999

Einkünfte erklärt	6.779,00	7.497,00	9.693,00	9.994,00
Zuschätzung	67.200,00	67.200,00	61.000,00	64.100,00
Einkünfte gesamt lt. BP	73.979,00	74.697,00	70.693,00	74.094,00
50% Anteil B.M.	36.989,50	37.348,50	35.346,50	37.047,00
50% Anteil B.W.	36.989,50	37.348,50	35.346,50	37.047,00

Gegen die im wieder aufgenommenen Verfahren entsprechend den Feststellungen der Betriebsprüfung ergangenen Bescheide über die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäß § 188 BAO für die Jahre 1996 bis 1999, alle jeweils vom 21. Juni 2001 erhob der steuerliche Vertreter fristgerecht Berufung und führte zusammengefasst aus:

Die Berufung richte sich gegen die Aufteilung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung auf die beiden Miteigentümer im Verhältnis zu je 50 Prozent. Es werde beantragt, die Mieteinkünfte wie folgt aufzuteilen:

Jahr/S	1996	1997	1998	1999
Anteil B.M.	68.433,00	68.792,00	63.690,00	66.940,50
Anteil B.W.	5.546,00	5.905,00	7.003,00	7.153,50
Einkünfte gesamt	73.979,00	74.697,00	70.693,00	74.094,00

Herr B.W. habe bis 30. September 2000 50 Prozent von den bisher erklärten Mieteinnahmen abzüglich der bezahlten Werbungskosten von der zweiten Miteigentümerin erhalten. Der Restbetrag (*dh. die zugeschätzten Mieteinnahmen*) sei von B.M. vereinnahmt worden. Dies gehe auch aus der Niederschrift vom 30. März 2001 hervor, in der B.W. bekannt gab, dass er 50 Prozent der Mieteinnahmen von seiner Mutter erhalte. Diese 50 Prozent bezögen sich auf die niederschriftlich erwähnten 3.900,00 S. Die zugeschätzten Mieteinnahmen seien alleine von B.M. vereinnahmt und nicht anteilig an B.W. weitergegeben worden.

In einer weiteren Eingabe vom 10. Dezember 2001 brachte der steuerliche Vertreter nochmals zum Ausdruck, dass B.W. nur 50 Prozent der bisher erklärten Mieteinnahmen von 1.400,00 S bzw. 2.500,00 S monatlich erhalten habe. Darüber hinausgehende Mieteinnahmen seien, soweit sie überhaupt vereinnahmt wurden, von seiner Mutter einbehalten worden. Die

Angaben des B.W. hätten sich ausschließlich auf die in der Niederschrift geringeren Mieteinnahmen bezogen.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 10. Jänner 2002 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Am 12. Februar 2002 wurde ein Antrag auf Entscheidung der Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz eingebracht.

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

Strittig ist die Zurechnung (Aufteilung) der von der Betriebsprüfung zugeschätzten Mieteinnahmen auf die beiden Miteigentümer.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind denjenigen zuzurechnen, die zur Nutzung befugt sind. Die vermietete Liegenschaft befindet sich zu je im Hälfteeigentum von B.M. und B.W., auf die auch die vorhandenen Mietverträge lauten. Sämtliche Einkünfte wurden seit Bestehen der Vermietungsgemeinschaft immer zur Hälfte geteilt.

Die Aufteilung der Einkünfte hat grundsätzlich immer nach den Miteigentumsanteilen zu erfolgen, so ferne hinsichtlich der Aufteilung keine abweichende Vereinbarung getroffen wurde.

Nach der Rechtsprechung des deutschen BFH ist eine Zurechnung von Einkünften bei Miteigentum an nur einen Miteigentümer ausschließlich dann möglich, wenn der Mietvertrag auf ihn lautet und nur er die Einnahmen bezieht (vgl. SWK 2000, K 2).

Dass Mieteinnahmen nicht erklärt wurden, wird durch die Bw. nicht bestritten. Die Berufung richtet sich nicht gegen die Höhe der von der Betriebsprüfung festgestellten Einkünfte, sondern gegen die Aufteilung der Zuschätzung im Verhältnis der Miteigentumsanteile.

Schwarzgeschäfte sind grundsätzlich den Gesellschaftern entsprechend der allgemeinen Gewinnverteilung zuzurechnen. (vgl. Doralt, ESt-Kommentar, § 23, Tz 294).

Nur wenn erwiesen ist, dass ein Mehrgewinn nur einem Gesellschafter zugeflossen sein kann, ist er ausschließlich diesem Gesellschafter zuzurechnen (vgl. VwGH 30.11.1982, 82/14/0058).

Der Miteigentümer B.W. behauptet wiederholt, dass er nur 50 Prozent von den bisher erklärten Einnahmen erhalten habe und darüber hinausgehende Mieteinnahmen von der zweiten Miteigentümerin ohne sein Wissen vereinnahmt und einbehalten worden seien. Als Beweis wurde seine Aussage in der Niederschrift vom 30. März 2001 angeführt.

Die Niederschrift vom 30. März 2001 wurde zu Beginn der Betriebsprüfung durchgeführt. Im Laufe des Verfahrens wurde festgestellt, dass die erklärten Mieten nicht mit den tatsächlich kassierten Mieten übereinstimmen.

Es erscheint gänzlich unglaubwürdig wenn B.W. behauptet die höheren Mieten niemals anteilig erhalten zu haben und dass seine fast 80-jährige Mutter alleine und ohne sein Wissen die gegenüber dem Finanzamt nicht deklarierten Mieten ausschließlich für sich vereinnahmt haben soll.

In diese Richtung weisen auch die Aussagen der Mieterin D. vom 13. März 2001: *"Die Miete beträgt monatlich 4.500,00 S. Im Mietvertrag wurde eine Miete von 1.500,00 S angegeben. Dieser Mietvertrag liegt bei Herrn B.W. auf. Herr B.W. äußerte sich dazu, dass er dem Finanzamt gegenüber nicht alles bekannt gibt."*

Es wurden auch nicht wie in der Niederschrift behauptet, sämtliche mit den vermieteten Wohnungen zusammenhängende Arbeiten von Frau B.M. verrichtet. Nach Angabe von Frau D. hat Herr B.W. am 27. Februar 2000 eine Anzahlung in Höhe von 9.000,00 S verlangt.

Weiters hat Frau D. dem Finanzamt am 3. April 2001 telefonisch bekannt gegeben, dass Herr B.W. sie am späten Vormittag aufgesucht und angewiesen habe, gegenüber dem Finanzamt – falls eine Anfrage kommt – als monatliche Miete 1.500,00 S anzugeben. Am gleichen Tag fand zuvor von 10.20 – 11.20 Uhr eine Vorbesprechung mit Herrn B.W. am Finanzamt statt!

Der unabhängige Finanzsenat geht davon aus, dass das Vorliegen von nicht deklarierten Mieteinnahmen den beiden Miteigentümern bekannt war (vgl. Quantschnigg/Schuch, ESt-Handbuch, § 23, Tz 48) und bestätigt daher die vom Finanzamt vorgenommene Aufteilung der in der Höhe unbestrittenen Zuschätzungen im Verhältnis der Miteigentumsanteile von je 50% Prozent.

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, am 25. August 2004

ergeht auch an: Finanzamt Linz (St. Nr. 122/5690-24)