



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., R, Adresse, vom 5. Juni 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes Feldkirch vom 25. Mai 2009 betreffend Einkommensteuer (Arbeitnehmerveranlagung) für das Jahr 2008 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber hat von der Firma WB. (Verkäuferin) eine (bereits fertig gestellte) Eigentumswohnung erworben (vgl. den Kaufvertrag vom 21. Juli 2004 bzw. 16. August 2004). Aus dem vorliegenden Kaufvertrag geht hervor, dass die Verkäuferin Eigentümerin der Liegenschaft in EZI. x Grundbuch xx, bestehend aus den Grundstücken Nr. z mit einer Fläche von ca. 2.156 m<sup>2</sup> zu 23/625 Anteilen bzw. zu 1/625 Anteil, verbunden mit dem Wohnungseigentum an der Wohnung TOP 10 und am Autoabstellplatz Nr. 39 war, und dass der Berufungswerber diesen im Kaufvertrag bezeichneten Miteigentumsanteil samt dem damit verbundenen Wohnungseigentum übernommen und um einen festgesetzten Kaufpreis in Höhe von 107.630,00 € erworben hat. Der Übergang erfolgte mit allen Rechten und Lasten, wie die Verkäuferseite das Kaufobjekt bisher besessen und benützt hat bzw. sie zu besitzen und zu benützen berechtigt war. Der Käuferseite war der Zustand des Kaufobjektes bekannt und hat sie dieses in dem von ihr besichtigen Zustand übernommen (vgl. Punkt I., II. und III. des vorgenannten Kaufvertrages). Der Berufungswerber machte im Zusammenhang mit dem

Erwerb dieser genannten Eigentumswohnung Darlehensrückzahlungen in Höhe von insgesamt 7.354,50 € als Sonderausgaben geltend.

Während der Berufungswerber die Ansicht vertrat, dass die Darlehensrückzahlungen deshalb als Sonderausgaben zu berücksichtigen seien, da er die Wohnung (im Sommer 2004) direkt von der Firma WB. erworben habe (vgl. die Berufung vom 5. Juni 2009; vgl. den Vorlageantrag vom 29. Juli 2009), verneinte das Finanzamt die Abzugsfähigkeit der Darlehensrückzahlungen mit der Begründung, dass Aufwendungen zum Erwerb einer bereits bestehenden Eigentumswohnung keine Aufwendungen zur Wohnraumschaffung darstellten. Der Berufungswerber habe die Eigentumswohnung erst nach ihrer Fertigstellung (im Jahr 2003) im Sommer 2004 erworben (vgl. den Einkommensteuerbescheid vom 25. Mai 2009 und die Berufungsvorentscheidung vom 22. Juli 2009).

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

Gemäß § 18 Abs. 1 Z 3 EStG 1988 sind Ausgaben zur Wohnraumschaffung oder zur Wohnraumsanierung bei der Ermittlung des Einkommens als Sonderausgaben abzuziehen. Im § 18 Abs. 1 Z 3 EStG 1988 sind solche Ausgaben (zur Wohnraumschaffung oder zur Wohnraumsanierung) wie folgt definiert:

*"a) Mindestens achtjährig gebundene Beträge, die vom Wohnungswerber zur Schaffung von Wohnraum an Bauträger geleistet werden. Bauträger sind gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen, Unternehmen, deren Betriebsgegenstand nach Satzung und tatsächlicher Geschäftsführung die Schaffung von Wohnungseigentum ist und Gebietskörperschaften.*

*Dabei ist es gleichgültig, ob der Wohnraum dem Wohnungswerber in Nutzung (Bestand) gegeben oder ob ihm eine Kaufanwartschaft eingeräumt wird. Ebenso ist es nicht maßgeblich, ob der Wohnungswerber bis zum Ablauf der achtjährigen Bindungszeit im Falle seines Rücktrittes einen Anspruch auf volle Erstattung des Betrages hat oder nicht.*

*b) Beträge, die zur Errichtung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen verausgabt werden. Eigenheim ist ein Wohnhaus im Inland mit nicht mehr als zwei Wohnungen, wenn mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche des Gebäudes Wohnzwecken dienen. Das Eigenheim kann auch im Eigentum zweier oder mehrerer Personen stehen. Das Eigenheim kann auch ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden sein. Eigentumswohnung ist eine Wohnung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, die mindestens zu zwei Dritteln der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dient. Auch die Aufwendungen für den Erwerb von Grundstücken zur Schaffung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen durch den Steuerpflichtigen bzw. einen von ihm Beauftragten sind abzugsfähig.*

*c) Ausgaben zur Sanierung von Wohnraum, wenn die Sanierung über unmittelbaren Auftrag des Steuerpflichtigen durch einen befugten Unternehmer durchgeführt worden ist, und zwar*  
*- Instandsetzungsaufwendungen einschließlich Aufwendungen für energiesparende Maßnahmen, wenn diese Aufwendungen den Nutzungswert des Wohnraumes wesentlich erhöhen oder den Zeitraum seiner Nutzung wesentlich verlängern oder*  
*- Herstellungsaufwendungen.*

*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. Diesen Darlehen sind Eigenmittel der in lit. a genannten Bauträger gleichzuhalten."*

Festzuhalten ist, dass Z 3 lit. d leg. cit. - entsprechend dem ausdrücklichen Gesetzeswortlaut ("in Sinne der lit. a bis lit. c") - den Umfang der begünstigten Maßnahmen nicht erweitert. Werden Aufwendungen für die begünstigte Wohnraumschaffung bzw. Wohnraumsanierung nach Z 3 lit. a bis c leg. cit. nicht mit Eigen-, sondern mit Fremdmittel bezahlt, dann steht der Sonderausgabenabzug erst im Zeitpunkt der Darlehensrückzahlungen zu; auch die Zinsen können als Sonderausgaben abgezogen werden. Die Bestimmung schafft "nur" eine Ausnahme von dem auch für den Bereich der Sonderausgaben geltenden Abflussprinzip. Ansonsten wären mit Fremdmitteln finanzierte mindestens achtjährig gebundene Beträge (lit. a leg. cit.), Errichtungskosten (lit. b leg. cit.) oder Ausgaben zur Sanierung (lit. c leg. cit.) nur im Jahr der Bezahlung und nicht erst im späteren Jahr der Rückzahlung möglich (vgl. zB Hofstätter - Reichel, Die Einkommensteuer - Kommentar, § 18 Abs. 1 Z 3 Tz 5; vgl. Doralt/Renner, EStG<sup>10</sup>, § 18 Tz 208).

Der Berufungswerber hat nicht behauptet, dass es sich bei den geltend gemachten Aufwendungen um mindestens achtjährig gebundene Beträge zur Schaffung von Wohnraum an einen Bauträger im Sinne des § 18 Abs. 1 Z 3 lit. a leg. cit. oder um Ausgaben zur Sanierung von Wohnraum im Sinne des § 18 Abs. 1 Z 3 lit. c leg. cit. handle; außerdem gibt es auch keinen Hinweis darauf (siehe den gegenständlich Kaufvertrag), dass es sich bei den strittigen Aufwendungen um solche Aufwendungen im vorgenannten Sinne handeln könnte.

So bleibt zu prüfen, ob die strittigen Zahlungen unter § 18 Abs. 1 Z 3 lit. b leg. cit. (iVm Z 3 lit d leg. cit.) subsumiert werden können.

Unter Errichtung einer Eigentumswohnung im Sinne des § 18 Abs. 1 Z 3 lit. b EStG 1988 ist die Neuschaffung von Wohnraum durch den Steuerpflichtigen als Bauherr zu verstehen (wenn der Steuerpflichtige selbst den Wohnraum herstellt oder herstellen lässt). Aufwendungen für die Errichtung liegen nicht vor, wenn der Steuerpflichtige nicht selbst Bauherr gewesen ist.

Von der Errichtereigenschaft des Steuerpflichtigen kann aus Verwaltungsvereinfachungsgründen auch dann ausgegangen werden, wenn dem Steuerpflichtigen gegenüber die Leistungen der die Herstellung tatsächlich ausführenden Unternehmen aufgeschlüsselt werden und der Steuerpflichtige das Risiko der Preissteigerung bei behördlichen Auflagen und Sonderwünschen hat. Für den Sonderausgabenabzug ist es nicht erforderlich, dass bereits im Zeitpunkt der Aufwendungen die grundbücherliche Eintragung des Wohnungseigentümers durchgeführt wird. Für den Sonderausgabenabzug ist es aber erforderlich, dass der Steuerpflichtige im Zeitpunkt der Bezahlung zumindest außerbücherlicher Eigentümer des Grundanteiles ist und der Vertrag über die Einräumung des Wohnungseigentums spätestens im Zeitpunkt der Erteilung der Benützungsbewilligung abgeschlossen wird. Die Errichtung einer Eigentumswohnung ist mit der Erteilung der Benützungsbewilligung abgeschlossen. Die Erlangung einer (schlüsselfertigen) Eigentumswohnung, der rechtsgeschäftliche Erwerb einer von einem anderen errichteten Eigentumswohnung, ist nicht begünstigt (vgl. zB Sailer/Bernold/Mertens, Die Lohnsteuer in Frage und Antwort, Ausgabe 2008, Seiten 310, 311 und 345, und die dort zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes; Doralt/Renner, EStG<sup>10</sup>, § 18 Tz 148 und 151, und die dort zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes; Hofstätter - Reichel, Die Einkommensteuer - Kommentar, § 18 Abs. 1 Z 3 Tz 3.4, und die dort zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes).

Aus dem vorliegenden Kaufvertrag (vgl. den Kaufvertrag vom 21. Juli 2004 bzw. 16. August 2004) geht hervor, dass der Berufungswerber eine von der Verkäuferin errichtete Eigentumswohnung (im Übrigen ist unbestritten, dass die Eigentumswohnung bereits im Jahre 2003 fertig gestellt worden ist) um einen pauschal festgesetzten Kaufpreis erworben hat. Die Verkäuferin war Eigentümerin der Liegenschaft verbunden mit dem Wohnungseigentum an der Wohnung TOP 10 und am Autoabstellplatz Nr. 39. Aus dem Kaufvertrag aber auch aus dem gegenständlich bekannten Sachverhalt ergibt sich jedenfalls kein Anhaltspunkt, dass der Berufungswerber als Errichter der Eigentumswohnung angesehen werden könnte. Als Errichter der gegenständlichen Wohnung ist nicht der Berufungswerber, sondern die Verkäuferin zu sehen. Beim Berufungswerber sind keine Errichtungskosten angefallen, sondern eben "nur" ein Kaufpreis zu Erlangung einer von der Voreigentümerin fertig gestellten Wohnung.

Das Finanzamt hat daher die strittigen Darlehensrückzahlungen zu Recht nicht als Sonderausgaben im Sinne des § 18 Abs. 1 Z 3 lit. b und d EStG 1988 berücksichtigt.

Betrachtet man den Berufungsfall nach den oben dargelegten Grundsätzen, liegt somit kein begünstigungsfähiger Tatbestand im Sinne des § 18 Abs. 1 Z 3 EStG 1988 vor.

Es war daher - gerade auch im Sinne einer gleichmäßigen Besteuerung aller Steuerpflichtigen - spruchgemäß zu entscheiden.

Feldkirch, am 12. Oktober 2009