



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vom 29. Dezember 2003 gegen den Bescheid des Finanzamtes Urfahr, vertreten durch FA, vom 12. Dezember 2003 betreffend Einkommensteuer 2002 entschieden:

Der Berufung teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der Abgabe betragen:

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	656,42
Gesamtbetrag der Einkünfte	33.094,68
Einkommen	33.364,68
Einkommensteuer	8.633,54
anrechenbare Lohnsteuer	9.780,04

Die getroffenen Feststellungen sind dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe dem als Beilage angeschlossenen Berechnungsblatt zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

## Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber (Bw.) erklärte in seiner Einkommensteuererklärung für das Jahr 2002 negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 21.698,26 € Den Mieteinnahmen in Höhe von 3.488,28 € würden Werbungskosten in Höhe von 25.186,54 € gegenüberstehen.

Mittels Vorhalt vom 27. Oktober 2003 ersuchte das zuständige Finanzamt unter anderem um Vorlage des aktuellen Mietvertrages. Weiters um Angabe des vermieteten Anteiles des Hauses und um belegmäßigen Nachweis der Werbungskosten.

Mittels Eingabe vom 11. November 2003 wurde diesem Ersuchen gefolgt und der Mietvertrag vorgelegt. Weiters wurde angegeben, dass das ganze Haus (Elternhaus) ca. 120 m<sup>2</sup> hätte und davon ca. 80 m<sup>2</sup> vermietet würden. Der Rest (Keller) werde für Privatzwecke verwendet. Die Bauarbeiten (Kran, Gerüst) hätten der Sanierung von Kanal und Stiegenaufgang gedient. Die gesamten Rechnungen wurden in Kopie vorgelegt.

Mittels Bescheid vom 12. Dezember 2003 wurde die Einkommensteuer abweichend von den erklärten Daten festgesetzt. Begründend wurde ausgeführt, dass im Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung die Aufwendungen für den Kanal, die Stiege, das Dach, die Fensterbänke und den Vollwärmeschutz Instandsetzungsaufwendungen darstellen würden. Diese seien auf eine Nutzungsdauer von 10 Jahren verteilt abzusetzen. Das Gerüst sei auf 5 Jahre zu verteilen. Es sei davon auszugehen, dass das Gerüst nicht nur für den Altbau, sondern auch für den Neubau verwendet bzw. angeschafft worden sei. Ebenso sei davon auszugehen, dass die Aufwendungen für den Kanal sowohl für den Altbau als auch für den Neubau angefallen seien. Zusätzlich werde der Keller privat genutzt. Von den Kosten für das Dach und den Vollwärmeschutz sei ein Privatanteil von 34% aliquot zu den m<sup>2</sup> errechnet worden. Für das Gerüst und den Kanal seien 60% als Privatanteil ausgeschieden worden. Für den Gartenbedarf 50%. Die jährliche AfA würde für das Gerüst 90,49 € (5 Jahre), Kanal und Stiege 376,87 € (10 Jahre), Dach 91,03 € (10 Jahre), Fensterbänke 84,32 € (10 Jahre) und den Vollwärmeschutz 784,02 € (10 Jahre) betragen.

Diesen Ausführungen folgend wurden die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung mit einem Betrag von 1.650,13 € festgesetzt.

Werbungskosten, die der Arbeitgeber nicht berücksichtigen konnte, wurden mit einem Betrag von 137,61 € angesetzt.

Mittels Eingabe vom 23. Dezember 2003 (eingelangt beim zuständigen Finanzamt am 30. Dezember 2003) wurde Berufung gegen den Einkommensteuerbescheid vom 12. Dezember 2003 erhoben.

1.) Es werde die Berücksichtigung von zusätzlichen Werbungskosten (für Computer mit Zubehör) wie im Vorjahr in Höhe von 3.600,00 ATS beantragt.

2.) Es werde die Berücksichtigung des gesamten Unterhaltsabsetzbetrages beantragt, da

teilweise Alimente auch per Internetüberweisung getätigt worden seien, nicht nur jene in Höhe der von der Bank bestätigten Zahlungen.

3.) Das Gerüst sei nur für den Altbau angeschafft worden. Es seien damit die alte Eternitverkleidung und die alten Holzlatten entfernt worden. Es hätten auch neue Leitungen in der Außenmauer verlegt werden müssen. Diese Arbeiten hätten vor dem Vollwärmeschutz vom Bw. erledigt werden müssen. Ein Gerüst vom Baumeister hätte ein Mehrfaches an Kosten verursacht.

Der Kanal werde nur für den Altbau verwendet. Für den Neubau würde ein eigener Anschluss bestehen (an anderer Stelle).

Das Dach sei über einen bestehenden Vorbau (vorher undichtes Dach) beim Eingang des Mietobjektes montiert worden.

Der Vollwärmeschutz sei nicht wegen der Isolierung des Kellers gemacht worden, sondern um das Mietobjekt besser zu dämmen. Außerdem sei der Keller an drei Seiten unter der Erde, wo demnach kein Vollwärmeschutz angebracht worden sei. Der Keller werde sowohl vom Bw. als auch von der Mietpartei als Rumpelkammer benutzt.

Der Gartenbedarf sei ausschließlich für das Mietobjekt verwendet worden.

Es seien also die gesamten Kosten zu berücksichtigen, da es sich ausschließlich um den Altbau (Mietobjekt) handeln würde.

Mittels Berufungsvorentscheidung vom 12. Februar 2004 wurde gegenständlicher Berufung teilweise Folge gegeben.

Die Aufwendungen für Computer, sowie der Unterhaltsabsetzbetrag wurden antragsgemäß berücksichtigt.

Die Afa für das Gerüst vom Bauhaus sei mit einem Betrag von 79,90 € (1/10tel) anerkannt worden.

Für Kanal und Stiegenaufgang seien 80% der Rechnungssumme berücksichtigt worden. Das anerkannte 10tel würde 628,93 € betragen.

Die Ausgaben für das Dach (Afa 147,32 €) und den Vollwärmeschutz (Afa 1.187,91 €) seien vollständig anerkannt worden.

Die Ausgaben für den Gartenbedarf (Grasschere und Blumen) seien gänzlich gestrichen worden, da eine Aufteilung nicht zulässig sei. Es würde sich dabei um Kosten der Lebensführung handeln, welche nicht abzugsfähig seien.

Die Mieteinkünfte wurden folglich mit einem Betrag von 1.011,32 € angesetzt.

Mittels Eingabe vom 21. Februar 2004 wurde Berufung gegen den Einkommensteuerbescheid vom 12. Februar 2004 erhoben (als Vorlageantrag gewertet).

Die Gesamtaufwendungen für Kanal und Stiegenaufgang würden einen Betrag von insgesamt 9.421,63 € ergeben. Die diesbezügliche Afa also 942,16 €

Der Gartenbedarf in Höhe von 179,44 € sei ausschließlich für das Mietobjekt verwendet

worden. Durch die Sanierungsaufwendungen sei der gesamte Garten im Bereich des Mietobjektes zerstört worden, welcher wiederum aufgebaut hätte werden müssen.

Mit Datum 25. März 2004 wurde gegenständliche Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vorgelegt.

In einem am 17. Mai 2005 durchgeführten Erörterungsgespräch mit den beiden Parteien wurde streitgegenständlicher Sachverhalt wie folgt dargestellt:

Anhand von Fotos wurden die durchgeführten Bauarbeiten dargestellt. Der Kanal sei ausschließlich dem Vermietungsbereich zuzurechnen. Ein zweiter Anschluss für den Neubau (privat) sei noch nachzuweisen (anhand von Plänen seitens der Gemeinde, o.ä.).

Auch der Stiegenaufgang betreffe ausschließlich den vermieteten Bereich.

Für den Vollwärmeschutz seien die Rechnungen für den Neubau (privat) noch nachzureichen.

Seitens des Referenten des Unabhängigen Finanzsenates seien noch der derzeit gültige Mietvertrag sowie eine Prognoserechnung über die Vermietung angefordert worden. Diese seien innerhalb einer Frist von ca. 2 Wochen vorzulegen.

Die vorhandenen Blumen seien im Zuge der Baggerarbeiten zerstört worden; diese seien nunmehr wieder ersetzt worden.

Mit Datum 24. Mai 2005 legte der Bw. die in der Erörterung vereinbarten Nachweise vor.

In einem Schreiben vom 18. Mai 2005 bestätigte das Stadtamt G das Bestehen von zwei Kanalanschlüssen (Altbau und Neubau).

Weiters wurden Rechnungskopien über die Fassadenkosten beim Neubau vorgelegt (4.742,06 €).

Der Mietvertrag vom 1. April 2005 wurde ebenfalls vorgelegt.

In der Prognoserechnung über die Ergebnisse aus der Vermietungstätigkeit wurden die Ergebnisse beginnend mit dem Jahr 1998 aufgelistet. Nach dieser Aufstellung würde sich im Jahr 2018 ein Gesamtüberschuss von 10.948,95 € ergeben. Ein Gesamtüberschuss würde bereits im Jahr 2014 erzielbar sein.

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

Gem. § 1 Abs. 2 der Liebhabereiverordnung (LVO) ist bei Auftreten von Verlusten Liebhaberei anzunehmen. Eine Anerkennung der Betätigung als Einkunftsquelle setzt voraus, dass trotz Auftretens zeitweiliger Verluste die Erzielung eines Gesamtgewinnes oder

Gesamtüberschusses in einem absehbaren Zeitraum tatsächlich zu erwarten ist. Aus § 2 Abs. 4 LVO erster Satz ergibt sich also, dass die Betätigung objektiv ertragfähig sein muss. Die Annahme bleibt so lange bestehen, als nicht eine Änderung der Bewirtschaftung vorliegt.

Der genannte absehbare Zeitraum beträgt 20 Jahre ab dem Beginn der entgeltlichen Überlassung.

Da gemäß vorgelegter Prognoserechnung das Erreichen eines Gesamtüberschusses innerhalb dieses Zeitrahmens als sehr wahrscheinlich anzunehmen ist, war keine Änderung gegenüber den bereits veranlagten Jahren vorzunehmen.

*Gem. § 20 Abs. 1 Z 1 EStG 1988 dürfen bei den einzelnen Einkünften Aufwendungen und Ausgaben die für den Haushalt des Steuerpflichtigen und für den Unterhalt seiner Familienangehörigen aufgewendeten Beträge nicht abgezogen werden.*

Da bei der Verwendung der Grasschere eine private Nutzung im Sinne dieser Gesetzesstelle nicht auszuschließen ist, waren die diesbezüglichen Aufwendungen (82,00 €) nicht zu berücksichtigen.

*Gem. § 16 Abs. 1 EStG 1988 sind Werbungskosten die Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen. Gem. Z 8 lit. e leg.cit. können bei Gebäuden die der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen, ohne Nachweis der Nutzungsdauer jährlich 1,5% der Bemessungsgrundlage als Absetzung für Abnutzung geltend gemacht werden.*

*Gem. § 28 Abs. 2 EStG 1988 sind Instandsetzungsaufwendungen gleichmäßig auf zehn Jahre verteilt abzusetzen.*

Da es sich bei den gegenständlich getätigten Investitionen um Aufwendungen gehandelt hat, die den Nutzwert bzw. die Nutzungsdauer des Gebäudes wesentlich erhöht haben, waren die Aufwendungen im Sinne dieser Gesetzesvorschriften gleichmäßig auf 10 Jahre aufzuteilen. Da aufgrund der getätigten Baumaßnahmen die bereits vorher vorhandenen Blumen ersetzt werden mussten, waren sie in vollem Ausmaß zu berücksichtigen (97,44 €). Entsprechend den Nachweisen im Erörterungsgespräch und den belegmäßigen Nachweisen seitens der Gemeinde und den vorgelegten Rechnungen, waren die Investitionen ausschließlich dem vermieteten Bereich zuzurechnen.

Im folgenden eine Auflistung der streitgegenständlichen Investitionen.

	AKo	ND	Aufwand lt. BE	Anmerkung
Grasschere	82,00		0,00	§ 20
Blumen	97,44		97,44	Aufwand
Farbe Dach	94,08	10 Jahre	9,41	Instandsetzung
Gerüst	799,00	10 Jahre	79,90	Instandsetzung
Gerüst	332,10	10 Jahre	33,21	Instandsetzung
LKW m. Kran	1.080,00	10 Jahre	108,00	Instandsetzung

Schotter (Kanal/Stiege)	243,17	10 Jahre	24,32	Instandsetzung
Schotter (Kanal/Stiege)	236,76	10 Jahre	23,68	Instandsetzung
Dach	431,28	10 Jahre	43,13	Instandsetzung
Sanierung (Kanal/Stiege)	7.861,70	10 Jahre	786,17	Instandsetzung
Fensterbänke	842,32	10 Jahre	84,23	Instandsetzung
Dach	947,88	10 Jahre	94,79	Instandsetzung
Vollwärmeschutz	11.879,11	10 Jahre	1.187,91	Instandsetzung
AfA Haus	17.313,00	1,5% AfA	259,68	Aktivierung
<b>SUMME AUSGABEN</b>	<b>42.239,84</b>		<b>2.831,86</b>	
<b>SUMME EINNAHMEN</b>			<b>3.488,28</b>	
<b>EINKÜNFTE V+V</b>			<b>656,42</b>	

Im Jahr 2002 wurden also Instandsetzungsaufwendungen in Höhe von 24.747,40 € durchgeführt. Infolge der 10tel Absetzung sind in den Jahren 2002 bis 2011 jeweils 2.474,74 € als Aufwand zu berücksichtigen.

Die Werbungskosten im Zusammenhang mit der nichtselbständigen Tätigkeit, sowie die Unterhaltsabsetzbeträge waren im Sinne der Berufungsvorentscheidung vom 12. Dezember 2004 zu berücksichtigen.

Unter Beachtung dieser Gegebenheiten war spruchgemäß zu entscheiden.

Beilage: 1 Berechnungsblatt

Linz, am 25. Mai 2005