



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch A. -KG, XXXX Wien, A-Str. 8, und Dr. O. W., Wirtschaftsprüfung GmbH, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, VVVV Wien, B-Str. XX, vom 25. April 2006 gegen die Bescheide des Finanzamtes Wien 9/18/19 Klosterneuburg, vertreten durch Mag. Nathalie Kovacs, vom 29. März 2006 betreffend Feststellung von Einkünften gemäß § 188 BAO für die Jahre 2001 bis 2004, Wiederaufnahmebescheide gem. § 303 Abs. 4 BAO betreffend Feststellung von Einkünften gem. § 188 BAO für die Jahre 2001 bis 2004, nach der am 18. Februar 2008 in 1030 Wien, Vordere Zollamtsstraße 7, durchgeführten mündlichen Berufungsverhandlung entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

### **Entscheidungsgründe**

Die Bw. ist eine Wohnungseigentumsgemeinschaft in Wien.

Mit den Überschussrechnungen für die Jahre 2001 bis 2004 wurden an Werbungskosten u. a. unter dem Titel „REP.FOND, BK“ € 12.666,12 für das Jahr 2001, € 10.697,88 für das Jahr 2002, € 13.132,96 für das Jahr 2003 und € 13.182,43 für das Jahr 2004 geltend gemacht. In Streit steht, ob die von der Vermietungsgemeinschaft an die WEG bezahlten Zuführungen zum Reparaturfonds sofort als Werbungskosten abzugsfähig sind.

Im Gefolge einer Betriebsprüfung, deren Gegenstand u. a. die einheitliche und gesonderte Feststellung von Einkünften gem. § 188 BAO jeweils für die Jahre 1999 bis 2004 war, vertrat die Außenprüferin des Finanzamts die Rechtsmeinung, dass nur die anteiligen tatsächlichen Reparaturausgaben aus dem Reparaturfonds in den einzelnen Jahren als Werbungskosten anzuerkennen seien, und stellte die abgabenrechtlichen Folgen ihrer Rechtsansicht in der Tz 2

des mit 22. März 2006 datierten Prüfberichts gem. § 150 BAO in Form der nachfolgenden Tabelle dar:

	2000	2001	2002	2003	2004
	€	€	€	€	€
Dotierung Reparaturfond lt. Erkl.	2.219,52	2.219,52	2.220,72	2.220,72	2.220,72
Aufwendungen	-3.419,70	768,28	- 2.159,79	- 199,29	-
Differenz	-1.200,18	2.987,80	60,93	2.021,43	1.269,33

Seitens der Außenprüferin wurde die Anerkennung des Werbungskostencharakters im Sinn des § 16 Abs. 1 EStG 1988 nur hinsichtlich der auf das Objekt entfallenden „Aufwendungen“ als neue Tatsache im Sinne des § 303 Abs. 4 BAO gewertet.

Mit der Berufung gegen jene Bescheide, mit denen das Finanzamt die Verfahren gem. § 303 Abs. 4 BAO betreffend der Feststellung der Einkünfte gem. § 188 BAO jeweils für die Jahre 2001 bis 2004 wiederaufgenommen und die Einkünfte abweichend von den Erstbescheiden festgestellt hatte, brachte Dr . W. - abgesehen von den Anträgen auf Abhaltung einer mündlichen Berufungsverhandlung vor dem gesamten Berufungssenat - zunächst vor, dass der Fachliteratur (Doralt, EStG-Kommentar, Tz 98 zu § 28 EStG) zufolge die Dotierung einer Reparaturrücklage gemäß § 16 WEG keine Werbungskosten begründe; Werbungskosten würden demnach erst bei Verwendung der Rücklage vorliegen. Doralt stütze sich bei dieser Ansicht auf ein Judikat des deutschen Bundesfinanzhofs (in weiterer Folge kurz: BFH), BStBl 1988 II 577.

Wider die (analoge) Anwendbarkeit der von Doralt und der Finanzbehörde verwendeten Rechtsprechung des BFH auf die österreichische Rechtslage führte Prof. W. [danach] ins Treffen, dass dies zumindest seit dem 1. März 1994, dem Inkrafttreten des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes, gelte. Mit dieser Gesetzesnovelle sei der Wohnungseigentumsgemeinschaft eigene Rechtspersönlichkeit zuerkannt worden. Nunmehr sei in § 2 Abs. 5 WEG 2002 normiert, dass die Eigentümergemeinschaft eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch § 18 Abs. 1 WEG 2002 umschriebenen Umfang sei. § 31 WEG 2002 regle die Bestimmungen über die Rücklage der Eigentümergemeinschaft. Nach § 31 Abs. 2 WEG 2002 sei die Rücklage Vermögen der Eigentümergemeinschaft und vom Verwalter als Vertreter der Eigentümergemeinschaft auf einem auf die Gemeinschaft lautenden Konto fruchtbringend anzulegen und für die Deckung der Aufwendungen der Eigentümergemeinschaft zu verwenden. Die Rücklage stelle den wichtigsten Haftungsfonds der Eigentümergemeinschaft dar und sei gem. § 18 Abs. 3 WEG 2002 zugleich das primäre Exekutionsobjekt von deren Gläubiger. Die Rücklage stelle demnach ausschließliches Vermögen der juristischen Person Eigentümergemeinschaft und keinesfalls (mehr) quotenmäßiges Miteigentum der Liegenschaftseigentümer dar (MietSlg 50.600, MietSlg 51.566). Kein Wohnungseigentümer habe ein Recht oder auch nur die theoretische Möglichkeit, einen Beitrag zur Rücklage wieder zurück zu

erhalten. Der Vermögensabfluss aus dem Bereich der Wohnungseigentümer sei mit Bezahlung der Beiträge zur Rücklage endgültig und unwiderruflich.

Der Wohnungseigentümer könne sich dieser Zahlungspflicht nicht entziehen, auch bei Verkauf seines Wohnungseigentumsobjekts könne er nicht über vorhandene Rücklagenbeträge disponieren. Die im oben zitierten BFH-Judikat vertretene Rechtsansicht stütze sich möglicherweise auf eine völlig andere Rechtslage in Deutschland. Eine Überprüfung der deutschen Rechtsansicht sei Prof. W. nicht möglich und für das gegenständliche Verfahren auch nicht relevant, da es nur den deutschen Rechtsbereich betreffe.

Ungeachtet der noch ausstehenden Rechtsmeinung des BMF sei die Bw. aber der durch die gesetzlichen Regelungen des WEG begründeten Rechtsansicht, dass die Beiträge eines jeden Wohnungseigentümers zur Rücklage gem. § 31 WEG im Zeitpunkt der Bezahlung Werbungskosten gem. § 16 EStG 1988 darstellen würden und bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 28 EStG 1988 berücksichtigt werden müssten.

Mit dem beim Unabhängigen Finanzsenat am 7. Jänner 2008 eingelangten Fax zog Prof. W. als steuerlicher Vertreter der Bw. seinen Antrag auf die Entscheidung über die Berufung durch den gesamten Berufungssenat gem. § 282 Abs. 1 Z 1 BAO zurück.

In der am 18. Februar 2008 abgehaltenen mündlichen Berufungsverhandlung bestritt Prof. W., was die angefochtenen Wiederaufnahmebescheide betrifft, das Vorliegen eines Wiederaufnahmegrundes, weil die Vorgangsweise gesetzeskonform gewesen sei. Was die angefochtenen Feststellungsbescheide (= die strittige Rechtsfrage) betrifft, begründete der steuerliche Vertreter seine Rechtsansicht insbes. aus dem Sachverhalt bei der Veräußerung einer Eigentumswohnung mit Rücklagen. Nach Ansicht des Bundesministeriums für Finanzen habe der Wohnungseigentümer wirtschaftliches Eigentum an den aliquoten Rücklagenbetrag, spätestens im Zeitpunkt des Verkaufs müsse er wohl dieses wirtschaftliche Eigentum verlieren. *„Würde die Rechtsansicht des BMF zutreffen, müsste dann in diesem Zeitpunkt der aliquote Rücklagenbetrag als Werbungskosten abgesetzt werden können“*.

Mag. Kovacs verwies auf den „Salzburger Steuerdialog“ und führte aus, dass Wohnungseigentümer Miteigentümer nach dem Wohnungseigentumsgesetz seien, die an bestimmten Räumlichkeiten ein dingliches Nutzungsrecht haben. Betreffend die gemeinschaftlichen Teile bleibe es weiterhin beim Miteigentum, bestehe kein dingliches Recht. Da die Instandhaltungsrücklage Aufwendungen, die auf eben diese gemeinschaftlichen Teile entfallen, betreffe, sei die Rücklage wirtschaftlich den Wohnungseigentümern zuzurechnen.

Werbungskosten seien Kosten, die dem Erhalt, der Sicherung oder Erwerb von Einnahmen dienen. Die Beurteilung, ob tatsächlich Werbungskosten vorliegen, könne man erst dann vornehmen, wenn man genau wisse, wofür konkret Aufwendungen getätigt werden, z. B. ob Kosten für eine bestimmte Reparatur tatsächlich unter den Werbungskostenbegriff fallen; dies

spreche wiederum für die Abzugsfähigkeit zum Zeitpunkt der tatsächlichen Ausgabe aus dem Reparaturfond.

Abschließend gab Prof. W. zu Protokoll, dass das Schicksal der Rücklagenzahlungen, die aus dem Vermögen des einzelnen Wohnungseigentümers abfließen, durch §§ 31 und 32 WEG in Verbindung mit § 18 WEG eindeutig geregelt sei. Insbesondere sei eine Rückzahlung der Rücklagenbeträge an die Zahler vom Gesetz eindeutig ausgeschlossen.

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

Strittig ist, ob die Zuführung von Geldern eines Wohnungseigentümers zum Reparaturfonds bereits Werbungskosten darstellen oder erst der tatsächliche Aufwand.

- Feststellung der Einkünfte gemäß § 188 BAO für die Jahre 2001 bis 2004

§ 16 Abs. 1, 1. Satz EStG 1988 lautet: „*Werbungskosten sind die Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen.*“

§ 19 EStG 1988 BGBl. Nr. 400/1988 (Stammfassung) sowie in der durch BGBl. I Nr. 142/2000 geänderten Fassung enthalten folgende übereinstimmenden Texte:

„(1)	<i>Einnahmen sind in jenem Kalenderjahr bezogen, in dem sie dem Steuerpflichtigen zugeflossen sind. Regelmäßig wiederkehrende Einnahmen, die dem Steuerpflichtigen kurze Zeit vor Beginn oder kurze Zeit nach Beendigung des Kalenderjahres, zu dem sie wirtschaftlich gehören, zugeflossen sind, gelten als in diesem Kalenderjahr bezogen. Die Vorschriften über die Gewinnermittlung bleiben unberührt.</i>
(2)	<i>Ausgaben sind für das Kalenderjahr abzusetzen, in dem sie geleistet worden sind. Für regelmäßig wiederkehrende Ausgaben gilt Abs. 1 zweiter Satz. Die Vorschriften über die Gewinnermittlung bleiben unberührt.</i>
(3)	<i>Vorauszahlungen von Beratungs-, Bürgschafts-, Fremdmittel-, Garantie-, Miet-, Treuhand-, Vermittlungs-, Vertriebs- und Verwaltungskosten müssen gleichmäßig auf den Zeitraum der Vorauszahlung verteilt werden, außer sie betreffen lediglich das laufende und das folgende Jahr.“</i>

§ 28 EStG 1988 BGBl. Nr. 400/1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 201/1996:

„(1)	<i>Folgende Einkünfte sind, soweit sie nicht zu den Einkünften im Sinne des § 2 Abs. 3 Z 1 bis 5 gehören, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung:</i>
	1. <i>Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen und von Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen.</i>
	2. <i>Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von Sachinbegriffen, insbesondere von beweglichem Betriebsvermögen.</i>
	3. <i>Einkünfte aus der Überlassung von Rechten auf bestimmte oder unbestimmte Zeit oder aus der Gestattung der Verwertung von Rechten, insbesondere aus</i>
	- <i>der Einräumung der Werknutzung (Werknutzungsbewilligung, Werknutzungsrecht) im Sinne des Urheberrechtsgesetzes</i>
	- <i>der Überlassung von gewerblichen Schutzrechten, von gewerblichen Erfahrungen und von Berechtigungen.</i>
	4. <i>Einkünfte aus der Veräußerung von Miet- und Pachtzinsforderungen, und zwar auch dann, wenn diese Forderungen im Veräußerungserlös des Grundstückes mit abgegolten werden.</i>
(2)	<i>Aufwendungen für nicht regelmäßig jährlich anfallende Instandhaltungsarbeiten sind</i>

	<i>über Antrag gleichmäßig auf zehn Jahre zu verteilen. Bei Gebäuden, die Wohnzwecken dienen, gilt hinsichtlich der Instandsetzungsaufwendungen folgendes:</i>
-	<i>Instandsetzungsaufwendungen, die unter Verwendung von entsprechend gewidmeten steuerfreien Subventionen aus öffentlichen Mitteln getätigt werden, scheiden insoweit aus der Ermittlung der Einkünfte aus.</i>
-	<i>Soweit Instandsetzungsaufwendungen nicht durch steuerfreie Subventionen gedeckt sind, sind sie gleichmäßig auf zehn Jahre verteilt abzusetzen.</i>
	<i>Instandsetzungsaufwendungen sind jene Aufwendungen, die nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten gehören und allein oder zusammen mit Herstellungsaufwand den Nutzungswert des Gebäudes wesentlich erhöhen oder seine Nutzungsdauer wesentlich verlängern. Wird das Gebäude auf eine andere Person übertragen, dann können ab dem der Übertragung folgenden Kalenderjahr restliche Zehntelbeträge nicht mehr abgezogen werden. Nur bei Erwerb von Todes wegen kann der Rechtsnachfolger die Zehntelabsetzungen weiter geltend machen, wenn er die Absetzung für Abnutzung für das erworbene Gebäude vom Einheitswert (§ 16 Abs. 1 Z 8) berechnet.</i>
(3)	<i>Folgende Aufwendungen, soweit sie Herstellungsaufwand darstellen, sind über Antrag gleichmäßig auf fünfzehn Jahre verteilt abzusetzen:</i>
1.	<i>Aufwendungen im Sinne der §§ 3 bis 5 des Mietrechtsgesetzes in Gebäuden, die den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes über die Verwendung der Hauptmietzinse unterliegen.</i>
2.	<i>Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen, wenn die Zusage für eine Förderung nach dem Wohnhaussanierungsgesetz, dem Startwohnungsgesetz oder den landesgesetzlichen Vorschriften über die Förderung der Wohnhaussanierung vorliegt.</i>
3.	<i>Aufwendungen auf Grund des Denkmalschutzgesetzes. § 8 Abs. 2 zweiter und dritter Satz gilt entsprechend.</i>
	<i>Werden zur Finanzierung dieses Herstellungsaufwandes erhöhte Zwangsmieten oder erhöhte Mieten, die auf ausdrücklich gesetzlich vorgesehenen Vereinbarungen beruhen, eingehoben, dann kann der Herstellungsaufwand gleichmäßig auch auf die Laufzeit der erhöhten Mieten, mindestens aber gleichmäßig auf zehn Jahre verteilt werden. Wird das Gebäude auf eine andere Person übertragen, so können ab dem der Übertragung folgenden Kalenderjahr die restlichen Teilbeträge der auf zehn bis fünfzehn Jahre verteilten Herstellungsaufwendungen nicht mehr abgezogen werden. Nur bei Erwerb von Todes wegen kann der Rechtsnachfolger die restlichen Teilbeträge weiter geltend machen, wenn er die Absetzung für Abnutzung für das erworbene Gebäude vom Einheitswert (§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. b) berechnet. § 8 Abs. 2 zweiter und dritter Satz gilt entsprechend.</i>
(4)	<i>Der Ersatz von Aufwendungen gemäß § 10 des Mietrechtsgesetzes kann über Antrag gleichmäßig auf zehn Jahre verteilt werden. Die beiden letzten Sätze des Abs. 2 gelten auch für diese Zehntelabsetzungen.</i>
(5)	<i>(Anm.: aufgehoben durch BGBl. Nr. 201/1996)</i>
(6)	<i>Nicht zu den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung zählen Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln, die § 3 Abs. 1 Z 6 entsprechen. Diese Zuwendungen kürzen die damit in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie Instandhaltungs- oder Instandsetzungsaufwendungen."</i>

§ 1096 ABGB lautet:

(1)	<i>Vermieter und Verpächter sind verpflichtet, das Bestandsstück auf eigene Kosten in brauchbarem Stande zu übergeben und zu erhalten und die Bestandinhaber in dem bedungenen Gebrauche oder Genusse nicht zu stören. Ist das Bestandsstück bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandszeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft, dass es zu dem bedungenen Gebrauche nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit</i>
-----	---

	<i>von der Entrichtung des Zinses befreit. Auf diese Befreiung kann bei der Miete unbeweglicher Sachen im voraus nicht verzichtet werden.</i>
(2)	<i>Der Pächter hat die gewöhnlichen Ausbesserungen der Wirtschaftsgebäude nur insoweit zu tragen, als sie mit den Materialien des Gutes und den Diensten, die er nach der Beschaffenheit des Gutes zu fordern berechtigt ist, bestritten werden können.</i>

Unter dem Titel „Begriff“ enthält § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (=WEG)

BGBI. Nr. 417/1975 aufgehoben durch BGBI. I Nr. 70/2002 folgende Bestimmungen:

„(1)	<i>Das Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen. Zu den sonstigen Räumlichkeiten gehören besonders selbständige Geschäftsräume, selbständige in sich geschlossene Räume zur Einstellung von Kraftfahrzeugen sowie deutlich abgegrenzte Abstellflächen (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in einer Baulichkeit, die ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen gewidmet und auf einer überwiegend nur diesem Zweck dienenden Liegenschaft errichtet ist.</i>
(2)	<i>Mit selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten können auch andere Teile der Liegenschaft verbunden sein, wie besonders offene Balkone, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten, Lagerplätze und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, sofern sie von der Liegenschaftsgrenze, den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit aus zugänglich und deutlich abgegrenzt sind; mehr als ein Abstellplatz für Kraftfahrzeuge je Wohnung oder sonstiger selbständiger Räumlichkeit bei der erstmaligen Begründung des Wohnungseigentums jedoch nur dann, wenn für die Wohnungen, die über keinen Abstellplatz für Kraftfahrzeuge im Wohnungseigentum - sei es in einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder mit ihrer Wohnung verbunden - verfügen, noch mindestens je ein Abstellplatz für Kraftfahrzeuge verbleibt.</i>
(3)	<i>An selbständigen Wohnungen kann Wohnungseigentum nur dann bestehen, wenn sie zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügen.</i>
(4)	<i>An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht, kann Wohnungseigentum nicht bestehen.“</i>

§ 1 WEG 2002, BGBI. I Nr. 70/2002, lautet: *„Dieses Bundesgesetz regelt die Rechtsform des Wohnungseigentums, insbesondere die Voraussetzungen, die Begründung, den Erwerb und das Erlöschen von Wohnungseigentum, die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentumsbewerber, des Wohnungseigentumsorganisators und des Verwalters, die Verwaltung der Liegenschaft, die Eigentümergemeinschaft, die Ausschließung von Wohnungseigentümern, das vorläufige Wohnungseigentum des Alleineigentümers der Liegenschaft und das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren.“*

Unter dem Titel „Recht und Titel zum Erwerb des Wohnungseigentums“ enthält

§ 2 WEG 1975, BGBI. Nr. 417/1975 aufgehoben durch BGBI. I Nr. 70/2002 folgende Bestimmungen:

„(1)	<i>Das Wohnungseigentum kann von jedem Miteigentümer, dessen Anteil den zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteil nicht unterschreitet, oder von Ehegatten erworben werden, deren Miteigentumsanteile je den halben Mindestanteil nicht unterschreiten.</i>
(2)	<i>Das Wohnungseigentum kann neu eingeräumt werden:</i>

1.	<i>durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer; ein Miteigentümer, der bereits Wohnungseigentümer ist, darf seine Zustimmung nur verweigern, wenn durch das Wohnungseigentum, das neu eingeräumt werden soll, die ihm auf Grund des bestehenden Wohnungseigentums zustehenden Nutzungsrechte aufgehoben oder eingeschränkt würden;</i>
2.	<i>durch gerichtliche Entscheidung in einem Verfahren zur Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft, sofern der Beklagte dies im Verfahren begehrt hat, sowie</i>
3.	<i>durch gerichtliche Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse (§§ 81 bis 96 Ehegesetz)."</i>

§ 2 WEG 2002 lautet:

„(1)	<i>Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Vorläufiges Wohnungseigentum ist das nach den Regelungen im 10. Abschnitt beschränkte Wohnungseigentum, das unter den dort umschriebenen Voraussetzungen vom Alleineigentümer einer Liegenschaft begründet werden kann.</i>
(2)	<i>Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen. Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage. Ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist eine - etwa durch Bodenmarkierung - deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist.</i>
(3)	<i>Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.</i>
(4)	<i>Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.</i>
(5)	<i>Wohnungseigentümer ist ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. Alle Wohnungseigentümer bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft; sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch § 18 Abs. 1 umschriebenen Umfang.</i>
(6)	<i>Wohnungseigentumsbewerber ist derjenige, dem schriftlich, sei es auch bedingt oder befristet, von einem Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung von Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten wohnungseigentumstauglichen Objekt zugesagt wurde. Wohnungseigentumsorganisator ist sowohl der Eigentümer oder außerbücherliche Erwerber der Liegenschaft als auch jeder, der mit dessen Wissen die organisatorische Abwicklung des Bauvorhabens oder - bei bereits bezogenen Gebäuden - der Wohnungseigentumsbegründung durchführt oder an dieser Abwicklung in eigener Verantwortlichkeit beteiligt ist. Miteigentumsbewerber ist derjenige, dem im Fall der Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum schriftlich, sei es auch bedingt oder befristet, vom (früheren) Alleineigentümer die Einräumung von Miteigentum an der Liegenschaft und der Erwerb von Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten Wohnungseigentumsobjekt zugesagt wurde.</i>

(7)	<i>Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinne des Abs. 3 sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.</i>
(8)	<i>Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben.</i>
(9)	<i>Der Mindestanteil ist jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwerts des Objekts zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft.</i>
(10)	<i>Die Eigentümerpartnerschaft ist die Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen, die gemeinsam Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts sind."</i>

Betreffend „Rücklage“ enthält § 16 WEG 1975 folgende Regelungen:

(1)	<i>Die Miteigentümer haben eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für die Aufwendungen (§ 19) zu bilden. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen (§ 17 Abs. 1 Z 2) Bedacht zu nehmen.</i>
(2)	<i>Die Rücklage ist als gebundenes Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft zu verwalten und gesondert zu verwahren; sie ist fruchtbringend anzulegen und für die Deckung von Aufwendungen (§ 19) zu verwenden.</i>
(3)	<i>Wird eine Verwaltung beendet, so hat der Verwalter ohne Verzug über die Rücklage Rechnung zu legen und den Überschuss an den neuen Verwalter herauszugeben. Wird ein Verwalter durch das Gericht enthoben, so ist ihm aufzutragen, den festgestellten Überschuss binnen 14 Tagen bei Zwangsvollstreckung an den neuen Verwalter herauszugeben.</i>
(4)	<i>Für abweichende Abrechnungseinheiten und gesondert abzurechnende Anlagen (§ 19 Abs. 3 Z 2) können gesonderte Rücklagen gebildet werden.</i>

§ 17. WEG BGBl.Nr. 417/1975 aufgehoben durch BGBl. I Nr. 70/2002 regelt Aufgaben und Befugnisse des Verwalters wie folgt:

„(1)	<i>Im Rahmen der ordentlichen Verwaltung (§ 833 ABGB) sind insbesondere</i>
1.	<i>im allgemeinen spätestens bis 30. Juni eines jeden Jahres über das vorausgegangene Kalenderjahr jedem Miteigentümer eine ordentliche und richtige Abrechnung zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege - bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege - zu gewähren und Kopien (weitere Ausdrucke) der Belege oder der Abrechnung gegen Kostenersatz anzufertigen; im Fall einer abweichenden Abrechnungsperiode (Abs. 4) verschiebt sich dieser Zeitraum entsprechend;</i>
2.	<i>spätestens vor Ablauf des laufenden Kalenderjahres (einer Abrechnungsperiode) im Haus eine Vorausschau aufzulegen, in der für das folgende Kalenderjahr (die folgende Abrechnungsperiode) in Aussicht genommene Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die erforderlichen Beiträge zur Rücklage und die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, bekanntzugeben sind</i>
3.	<i>für Erhaltungsarbeiten, die in größeren als einjährigen Abständen wiederkehren, und für größere Verbesserungsarbeiten mehrere Angebote einzuholen;</i>
4.	<i>rückständige Zahlungen eines Miteigentümers auf die Aufwendungen für die Liegenschaft einzumahlen und nötigenfalls Klage nach § 13c Abs. 4 binnen der dort genannten Frist zu erheben und die Anmerkung der Klage zu beantragen.</i>
(2)	<i>Ist ein gemeinsamer Verwalter bestellt, ist dieser verbunden, die Interessen aller</i>



	<i>Miteigentümer (als Miteigentümerschaft) zu wahren und demgemäße Weisungen der Mehrheit zu befolgen und die Aufgaben nach Abs. 1 zu erfüllen. Dem Verwalter steht die nach außen unbeschränkbare Verwaltung der Liegenschaft, besonders die Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft und hierbei auch die Bestellung eines berufsmäßigen Parteivertreters, in den Angelegenheiten zu, die die Verwaltung der Liegenschaft mit sich bringt. Hierdurch werden gesetzliche Bestimmungen über die Vertretung vor Behörden nicht berührt. Name und Anschrift des Verwalters sind im Grundbuch ersichtlich zu machen. Die Ersichtlichmachung erfolgt auf Antrag des Verwalters oder eines Miteigentümers auf Grund des Bestellungsbeschlusses. Dies gilt sinngemäß für jegliche Art der Auflösung des Verwaltungsvertrages.</i>
(3)	<i>Alle die Wohnungseigentümergeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen können vom Verwalter über ein auf die Wohnungseigentümergeinschaft lautendes gesondertes Konto geführt werden; im Fall eines Mehrheitsbeschlusses ist der Verwalter hierzu verpflichtet; weiters kann er über Antrag eines Miteigentümers aus wichtigen Gründen vom Gericht dazu verhalten werden.</i>
(4)	<i>Soweit nicht durch Gesetz anders bestimmt ist, kann eine von Abs. 1 Z 1 erster Fall abweichende Abrechnungsperiode festgesetzt werden:</i>
1.	<i>durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer oder</i>
2.	<i>durch das Gericht auf Antrag eines Miteigentümers aus wichtigen Gründen (wie Aus-, Um-, Auf- oder Zubauten).</i>
	<i>Die vereinbarte Festsetzung ist frühestens ab der Vereinbarung, die gerichtliche ab der der Vereinbarung oder Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam. Sie ist bei der Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschriften der Miteigentümer öffentlich beglaubigt sind, auf Antrag auch nur eines Beteiligten im Grundbuch ersichtlich zu machen. Durch den Wechsel eines Miteigentümers wird die Abrechnungsperiode nicht berührt.</i>
(5)	<i>Ist kein Verwalter bestellt, kann bis zur Übernahme durch einen von der Wohnungseigentümergeinschaft neu bestellten Verwalter ein vorläufiger Verwalter auf Antrag auch nur eines Miteigentümers oder eines Dritten, der ein berechtigtes Interesse an der Bestellung eines Verwalters hat, durch das Gericht bestellt werden. Bis dahin gilt der im Grundbuch erstgenannte Mit- oder Wohnungseigentümer als Zustellbevollmächtigter.</i>
(6)	<i>Wird die Abrechnung nicht gehörig gelegt oder die Einsicht in die Belege nicht gewährt oder werden die verlangten Kopien der Belege oder der Abrechnung trotz Kostenerlags nicht angefertigt, so ist der Verwalter auf Antrag eines Miteigentümers vom Gericht hierzu unter Androhung einer Geldstrafe bis zu 5 800 Euro zu verhalten. Die Geldstrafe ist zu verhängen, wenn dem Auftrag ungerechtfertigterweise nicht entsprochen wird; eine derartige Geldstrafe kann auch wiederholt verhängt werden.</i>
(6a)	<i>Der Bundesminister für Justiz kann durch Verordnung ÖNORMEN bezeichnen, die in besonderem Maß geeignet sind, das Vorliegen der Voraussetzungen für eine ordentliche Abrechnung nach § 17 Abs. 1 Z 1 festzustellen.</i>
(7)	<i>Die dem Verwalter als Machthaber nach dem 22. Hauptstück des zweiten Teiles des ABGB auferlegten Verbindlichkeiten können weder aufgehoben noch beschränkt werden."</i>

§ 19 WEG BGBl.Nr. 417/1975 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 147/1999 lautet:

„(1)	<i>Soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist und sofern an keinem Miet- oder Nutzungsobjekt ein vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossenes Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis (§ 1 Abs. 1 MRG, § 13 WGG) weiterbesteht, sind die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode zu tragen. Besteht aber zumindest ein vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossenes Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis auch nach diesem</i>
------	---

	<i>Zeitpunkt weiter, so sind - soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist - nur die Beiträge zur Rücklage sowie die Kosten für die Erhaltung und Verbesserung von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode zu tragen, die übrigen Aufwendungen für die Liegenschaft sind jedoch nach dem Aufteilungsschlüssel zu verteilen, der für das vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossene Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis maßgeblich ist.</i>
(2)	<i>Sämtliche Miteigentümer können einen von der Regel des Abs. 1 abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festlegen; für die nur diese abweichende Abrechnungseinheit betreffenden Angelegenheiten kann auch eine von der Liegenschaft abweichende Abstimmungseinheit festgelegt werden. Vereinbarungen über diese Festlegungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform; sie werden frühestens für die ihrem Abschluss nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam.</i>
(3)	<i>Das Gericht kann auf Antrag eines Miteigentümers nach billigem Ermessen neu festsetzen:</i>
	1. <i>den Aufteilungsschlüssel bei einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeit seit einer Vereinbarung im Sinn des Abs. 2 oder bei Vorliegen erheblicher Unterschiede in der Nutzungsmöglichkeit oder</i>
	2. <i>eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit, wenn auf der Liegenschaft mehr als fünfzig selbständige Wohnungen und sonstige nicht zu Wohnzwecken dienende selbständige Räumlichkeiten oder gesondert abzurechnende Anlagen, wie besonders Waschküchen, Personenaufzüge oder gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen, vorhanden sind; mit der Festsetzung einer abweichenden Abrechnungseinheit kann auch die Einrichtung einer von der Liegenschaft abweichenden Abstimmungseinheit für die nur diese Abrechnungseinheit betreffenden Angelegenheiten verbunden werden.</i>
(4)	<i>Die gerichtliche Festsetzung des Aufteilungsschlüssels ist ab der der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam.</i>
(4a)	<i>Wenn einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und die Anteile der Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Meßvorrichtungen ermittelt werden können, können die Miteigentümer mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile eine Aufteilung dieser Aufwendungen nach den Verbrauchsanteilen festlegen; Abs. 2 zweiter Satz gilt entsprechend. Bei Vorliegen einer solchen Vereinbarung hat jeder Miteigentümer die Erfassung der Verbrauchsanteile in seiner Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit zu dulden. Konnten trotz zumutbarer Bemühungen Verbrauchsanteile nicht erfasst werden, so sind sie, sofern dies dem Stand der Technik entspricht, durch rechnerische Verfahren zu ermitteln; die Nutzfläche, für die auf diese Weise die Verbrauchsanteile ermittelt werden, darf 20 vH nicht übersteigen. Der Teil der Aufwendungen, der dem auf die allgemeinen Teile des Hauses einschließlich der Hausbesorgerwohnung entfallenden Verbrauchsanteil zuzuordnen ist, ist nach dem Schlüssel des Abs. 1 aufzuteilen.</i>
(4b)	<i>Können bei Gemeinschaftsanlagen die Energiekosten den Benützern zugeordnet werden, so kann die Mehrheit der Miteigentümer festlegen, dass diese Energiekosten in pauschalierter Form (zum Beispiel durch Münzautomaten) von den Benützern eingehoben werden. Diese Entgelte sind in der Abrechnung als Einnahmen auszuweisen.</i>
(4c)	<i>In den Fällen, in denen die Regelung des Abs. 1 zweiter Satz anzuwenden ist, kann <b>jeder Miteigentümer</b> eine Überprüfung der Verteilung der Aufwendungen – ausgenommen Beiträge zur Rücklage und Kosten für die Erhaltung und Verbesserung – gemäß § 37 MRG beziehungsweise § 22 WGG beantragen.</i>
(5)	<i>Durch den Wechsel eines Miteigentümers werden der Aufteilungsschlüssel, die Abrechnungseinheit und die Abstimmungseinheit nicht berührt.</i>

(6)	<i>Von der Regel des Abs. 1 abweichende Aufteilungsschlüssel sowie von der Liegenschaft abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten sind bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschrift auch nur eines Miteigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag dieses oder eines anderen Miteigentümers im Grundbuch ersichtlich zu machen.</i>
(7)	<b>Andere zwingende gesetzliche Regelungen werden durch die vorstehenden Bestimmungen nicht berührt."</b>

Mit § 19 WEG BGBl. Nr. 417/1975 aufgehoben durch BGBl. I Nr. 70/2002, wurde die vorangegangene Fassung des § 19 nur insoweit geändert, als Absatz 4 letzter Satz nunmehr lautet „Der Teil der Aufwendungen, der dem auf die allgemeinen Teile des Hauses entfallenden Verbrauchsanteil zuzuordnen ist, ist nach dem Schlüssel des Abs. 1 aufzuteilen“; der neue - nachfolgend zitierte - Absatz 8 lautet. „Mangels anderslautender Vereinbarung sind die den Miteigentümern vorgeschriebenen Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft am Ersten eines jeden Kalendermonats fällig.“

§ 20 WEG 2002 in der Stammfassung des BGBl. I Nr. 70/2002 regelt die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters wie folgt:

„(1)	<i>Der Verwalter ist verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren und Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Dem Verwalter steht die Verwaltung der Liegenschaft und dabei insbesondere auch die nach außen unbeschränkbare Vertretung der Eigentümergemeinschaft zu; im Rahmen dieser Vertretung ist er auch zur Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters befugt.</i>
(2)	<i>Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern bis spätestens zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode auf die in § 24 Abs. 5 beschriebene Weise eine Vorausschau zur Kenntnis zu bringen, in der die in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten, die dafür erforderlichen Beiträge zur Rücklage sowie die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, und die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen bekannt zu geben sind.</i>
(3)	<i>Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern nach den Regelungen des § 34 eine ordentliche und richtige Abrechnung sowie gegebenenfalls nach den Regelungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes die Abrechnung über die Heiz- und Warmwasserkosten zu legen.</i>
(4)	<i>Beabsichtigt der Verwalter den Abschluss eines Rechtsgeschäfts mit einer Person, die mit ihm durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden ist, so hat er die Wohnungseigentümer auf dieses Naheverhältnis hinzuweisen. Der Verwalter hat für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, und für größere Verbesserungsarbeiten mindestens drei Angebote einzuholen.</i>
(5)	<i>Der Verwalter hat rückständige Zahlungen eines Wohnungseigentümers auf die Aufwendungen für die Liegenschaft einzumahlen und nötigenfalls Klage nach § 27 Abs. 2 binnen der dort genannten Frist zu erheben und die Anmerkung der Klage zu beantragen.</i>
(6)	<i>tritt mit 1. 1. 2003 in Kraft: Der Verwalter hat alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen über ein auf die Gemeinschaft lautendes und für jeden Wohnungseigentümer einsehbares gesondertes Konto durchzuführen. Eigentümer eines auf diesem Konto vorhandenen Guthabens ist die Eigentümergemeinschaft.</i>
(7)	<i>Die dem Verwalter als Machthaber nach dem 22. Hauptstück des Zweiten Teils des ABGB auferlegten Verbindlichkeiten können weder aufgehoben noch beschränkt werden.</i>

(8)	<i>Wenn der Verwalter seine Pflichten grob verletzt, kann die Eigentümergemeinschaft - neben allfälligen Schadenersatzansprüchen - auch eine Herabsetzung des mit dem Verwalter vereinbarten Entgelts nach Maßgabe der mit dem Pflichtverstoß einhergehenden Minderung des Nutzens aus der Verwaltungstätigkeit verlangen."</i>
-----	---

Die „Kündigung der Verwaltung“ ist in § 18 WEG 1975, BGBl. Nr. 417/1975 wie folgt geregelt:

„(1)	<i>Für die Kündigung der Verwaltung gilt unabdingbar folgendes:</i>
1.	<i>Wurde der Verwalter auf unbestimmte Zeit bestellt, so können sowohl die Mehrheit der Miteigentümer als auch der Verwalter die Verwaltung unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Letzten eines jeden Kalendermonats kündigen.</i>
2.	<i>Sofern der Verwalter nicht auf kürzere Zeit als fünf Jahre bestellt worden ist, kann ein auf bestimmte Zeit bestellter Verwalter mit Ablauf von fünf Jahren ohne Angabe von Gründen von der Mehrheit der Miteigentümer unter gleichzeitiger Bestellung eines anderen Verwalters gekündigt werden. Diese Frist beginnt mit dem erstmaligen Bezug der Baulichkeit, in allen übrigen Fällen ab dem Zeitpunkt der Bestellung des Verwalters durch die Miteigentümer. Die Kündigung ist zum 31. Dezember des Jahres, in dem die fünfjährige Frist abläuft, auszusprechen und ist dem Verwalter spätestens drei Monate vorher mitzuteilen. Unterbleibt die fristgerechte Kündigung, so verwandelt sich die Bestellung in eine solche auf unbestimmte Zeit, und es können sowohl die Mehrheit der Miteigentümer als auch der Verwalter die Verwaltung unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum 31. Dezember eines jeden Jahres kündigen.</i>
3.	<i>Im übrigen kann der Verwalter aus wichtigen Gründen von der Mehrheit der Miteigentümer oder im Fall der groben Vernachlässigung seiner Pflichten vom Gericht auf <b>Antrag eines Miteigentümers</b> jederzeit abberufen werden.</i>
(2)	<b><i>Wird der Verwalter vom Gericht auf Antrag eines Miteigentümers abberufen, so ist seine Wiederbestellung unzulässig."</i></b>

§ 18 WEG 2002, BGBl. I Nr. 70/2002, enthält betreffend „Eigentümergemeinschaft, Verwalter, Vorzugspfandrecht“ folgende Bestimmungen:

„(1)	<i>Die Eigentümergemeinschaft kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Für Klagen gegen die Eigentümergemeinschaft ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist. Bei diesem Gericht kann auch ein Wohnungseigentümer von der Eigentümergemeinschaft geklagt werden. <b>Forderungen gegen die Eigentümergemeinschaft können gegen die einzelnen Wohnungseigentümer nur nach Maßgabe des Abs. 3 zweiter Satz</b> und nur durch gesonderte Klagsführung geltend gemacht werden.</i>
(2)	<i>Die Eigentümergemeinschaft wird vertreten:</i>
1.	<i>wenn ein Verwalter bestellt ist,</i>
a)	<i>durch den Verwalter,</i>
b)	<i>bei Bestellung eines Eigentümervertreters nach § 22 in dem von der Interessenkollision betroffenen Geschäftsbereich nur durch den Eigentümervertreter;</i>
2.	<i>wenn kein Verwalter bestellt ist,</i>
a)	<i>durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Wohnungseigentümer,</i>
b)	<i>bei Bestellung eines vorläufigen Verwalters nach § 23 nur durch diesen.</i>
(3)	<i>Ein gegen die Eigentümergemeinschaft ergangener Exekutionstitel kann nur in die Rücklage (§ 31) oder in die von den Wohnungseigentümern geleisteten oder geschuldeten Zahlungen für Aufwendungen (§ 32) vollstreckt werden. <b>Soweit die Forderung durch eine solche Exekution nicht hereingebracht werden kann,</b></i>

	<b>haften die Wohnungseigentümer für den Ausfall im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile."</b>
--	--

§ 30 WEG 2002 BGBl. I Nr. 70/2002 mit dem Titel „Minderheitsrechte und Anzeigepflicht des einzelnen Wohnungseigentümers“ lautet:

„(1)	<b>Jeder Wohnungseigentümer</b> kann - über die Rechte zur Anfechtung von Beschlüssen nach § 24 Abs. 6 und § 29 hinaus – mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag die Entscheidung des Gerichts darüber verlangen, dass
1.	Arbeiten im Sinne des § 28 Abs. 1 Z 1 binnen einer angemessenen Frist durchgeführt werden,
2.	eine angemessene Rücklage gebildet oder der bereits festgelegte Beitrag zur Bildung der Rücklage angemessen erhöht oder gemindert wird,
3.	ihm die Entrichtung des auf ihn entfallenden Teils der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in längeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Erhaltungsarbeit in angemessenen, den Verteilungszeitraum von zehn Jahren nicht übersteigenden Monatsraten gegen Bestellung einer Hypothek auf seinem Miteigentumsanteil und Zahlung der ortsüblichen Hypothekarzinsen gestattet wird, soweit ihm die sofortige Entrichtung des auf ihn entfallenden Teilbetrags der Erhaltungsarbeit unmöglich oder unzumutbar ist,
4.	eine angemessene Feuerversicherung und Haftpflichtversicherung abgeschlossen wird,
5.	dem Verwalter bei Verstößen gegen § 20 Abs. 2 bis 6 die Einhaltung dieser Pflichten aufgetragen wird,
6.	ein Verwalter (§§ 19 ff.) oder ein vorläufiger Verwalter (§ 23) bestellt oder der Verwaltungsvertrag wegen grober Verletzung der Pflichten des Verwalters aufgelöst wird (§ 21 Abs. 3),
7.	jene Bestimmungen der Hausordnung aufgehoben oder geändert werden, die seine schutzwürdigen Interessen verletzen oder ihm bei billigem Ermessen unzumutbar sind,
8.	jene Bestimmungen einer Gemeinschaftsordnung aufgehoben oder geändert werden, die § 26 widersprechen, und
9.	- sofern er Wohnungseigentümer einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit ist - ein nach § 28 Abs. 1 Z 8 über einen Kraftfahrzeug-Abstellplatz geschlossener Mietvertrag wegen eines bei ihm vorliegenden Bedarfs gekündigt wird.
(2)	Wenn ein einzelner Wohnungseigentümer die Mehrheit der Miteigentumsanteile hat und zum unverhältnismäßigen Nachteil eines anderen Wohnungseigentümers Maßnahmen trifft oder unterlässt beziehungsweise dem Verwalter aufträgt oder untersagt, kann der andere dagegen mit einem gegen den Mehrheitseigentümer zu richtenden Antrag - im Fall einer bereits getroffenen oder aufgetragenen Maßnahme innerhalb von drei Monaten ab deren Erkennbarkeit- das Gericht anrufen, auch wenn es sich nur um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung (§ 28 Abs. 1) handelt. Das Gericht kann dem Mehrheitseigentümer die Unterlassung beabsichtigter, die Rücknahme bereits getroffener oder die Durchführung verabsäumter Maßnahmen auftragen. Der Anteilsmehrheit eines einzelnen Wohnungseigentümers ist es gleichzuhalten, wenn die Mehrheit der Miteigentumsanteile im Eigentum mehrerer Personen steht, die miteinander durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden sind.
(3)	Jeder Wohnungseigentümer hat Schäden an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft und ernste Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt bei sonstiger Schadenersatzpflicht ohne Verzug dem Verwalter oder dem vorläufigen Verwalter anzuzeigen, sofern dieser nicht bereits Kenntnis von dem Schaden hat. Bei Gefahr im Verzug darf jeder Wohnungseigentümer auch ohne Zustimmung der übrigen

	<i>Wohnungseigentümer die zur Abwehr notwendigen Maßnahmen treffen."</i>
--	--

§ 31 Abs. 1 WEG 2002 regelt „Rücklagen“ wie folgt:

„(1)	<i>Die Wohnungseigentümer haben eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen (§ 32) zu bilden. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen.</i>
(2)	<i>Die Rücklage ist als Vermögen der Eigentümergemeinschaft auf einem auf die Gemeinschaft lautenden und für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren gesonderten Konto fruchtbringend anzulegen und für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden.</i>
(3)	<i>Bei Beendigung eines Verwaltungsvertrags hat der Verwalter ohne Verzug über die Rücklage Rechnung zu legen und den Überschuss an den neuen Verwalter oder bei Fehlen eines solchen an die Eigentümergemeinschaft herauszugeben. Wird der Verwaltungsvertrag durch das Gericht aufgelöst, so ist dem Verwalter die Herausgabe des festgestellten Überschusses binnen 14 Tagen bei Zwangsvollstreckung aufzutragen.</i>
(4)	<i>Für abweichende Abrechnungseinheiten und gesondert abzurechnende Anlagen (§ 32 Abs. 6) können gesonderte Rücklagen gebildet werden."</i>

§ 31 Abs. 2 WEG, BGBl. I Nr. 70/2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006

(„Rücklagen“) lautet.

„(2)	<b><i>Die Rücklage ist für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden. Sie ist entweder auf einem für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder auf einem ebenso einsehbaren Anderkonto fruchtbringend anzulegen. "</i></b>
------	--

§ 32 WEG, BGBl. I Nr. 70/2002 („Aufteilung der Aufwendungen“) lautet:

„(1)	<b><i>Die Aufwendungen für die Liegenschaft <b>einschließlich der Beiträge zur Rücklage</b> sind von den Wohnungseigentümern <b>nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen.</b> Besteht aber ein vor Wohnungseigentumsbegründung über ein wohnungseigentumstaugliches Objekt geschlossener Hauptmiet- oder Nutzungsvertrag (§ 1 Abs. 1 MRG, § 13 WGG) nach diesem Zeitpunkt weiter, so sind - soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist - <b>nur die Beiträge zur Rücklage sowie die Kosten für die Erhaltung und Verbesserung nach der Regelung des ersten Satzes, die übrigen Aufwendungen jedoch nach dem Aufteilungsschlüssel zu tragen, der für das vor Wohnungseigentumsbegründung eingegangene Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis maßgeblich ist; hinsichtlich der diesem Aufteilungsschlüssel unterliegenden Aufwendungen kann jeder Wohnungseigentümer eine Überprüfung der Aufteilung gemäß § 37 MRG beziehungsweise § 22 WGG beantragen.</b></i></b>
(2)	<i>Sämtliche Wohnungseigentümer können einen von der Regelung des Abs. 1 abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festlegen; für die nur diese abweichende Abrechnungseinheit betreffenden Angelegenheiten kann auch eine von der Liegenschaft abweichende Abstimmungseinheit festgelegt werden. Solche Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform; sie werden frühestens für die ihrem Abschluss nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam.</i>
(3)	<i>Wenn einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und die Anteile der Wohnungseigentumsobjekte am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Messvorrichtungen ermittelt werden können, können die Wohnungseigentümer mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile eine Aufteilung dieser Aufwendungen nach den Verbrauchsanteilen festlegen; dieser Beschluss wird</i>

	<i>frühestens für die ihm nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam. Bei Vorliegen eines solchen Beschlusses hat jeder Wohnungseigentümer die Erfassung der Verbrauchsanteile in seinem Objekt zu dulden. Konnten trotz zumutbarer Bemühungen Verbrauchsanteile nicht erfasst werden, so sind sie, sofern dies dem Stand der Technik entspricht, durch rechnerische Verfahren zu ermitteln; die Nutzfläche, für die auf diese Weise die Verbrauchsanteile ermittelt werden, darf 20 vH nicht übersteigen. Der Teil der Aufwendungen, der dem auf die allgemeinen Teile der Liegenschaft entfallenden Verbrauchsanteil zuzuordnen ist, ist nach dem Schlüssel des Abs. 1 aufzuteilen.</i>
(4)	<i>Können bei Gemeinschaftsanlagen die Energiekosten den Benützern zugeordnet werden, so kann die Mehrheit der Wohnungseigentümer festlegen, dass diese Energiekosten in pauschalierter Form (zum Beispiel durch Münzautomaten) von den Benützern eingehoben werden. Diese Entgelte sind in der Abrechnung als Einnahmen auszuweisen.</i>
(5)	<i>Das Gericht kann bei einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeit seit einer Vereinbarung nach Abs. 2 oder bei erheblich unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten den Aufteilungsschlüssel auf Antrag eines Wohnungseigentümers nach billigem Ermessen neu festsetzen. Eine solche Festsetzung ist ab der der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam.</i>
(6)	<i>Das Gericht kann auf Antrag eines Wohnungseigentümers eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festsetzen, wenn auf der Liegenschaft mehr als fünfzig Wohnungseigentumsobjekte oder eine gesondert abzurechnende Anlage, wie etwa eine Waschküche, ein Personenaufzug oder eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage, vorhanden sind. Eine solche Festsetzung ist ab der der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam. Mit der Festsetzung einer abweichenden Abrechnungseinheit kann auch die Einrichtung einer von der Liegenschaft abweichenden Abstimmungseinheit für die nur diese Abrechnungseinheit betreffenden Angelegenheiten verbunden werden.</i>
(7)	<i>Durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers werden der Aufteilungsschlüssel, die Abrechnungseinheit und die Abstimmungseinheit nicht berührt.</i>
(8)	<i>Von der Regelung des Abs. 1 abweichende Aufteilungsschlüssel sowie von der Liegenschaft abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten sind bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschrift auch nur eines Wohnungseigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers im Grundbuch ersichtlich zu machen.</i>
(9)	<i>Mangels anderslautender Vereinbarung sind die den Wohnungseigentümern vorgeschriebenen Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft am Fünften eines jeden Kalendermonats fällig.</i>
(10)	<i>Soweit die Eigentümergemeinschaft ihre Umsätze steuerpflichtig behandelt, hat <b>jeder Wohnungseigentümer</b> die auf sein Wohnungseigentumsobjekt nach der jeweiligen Nutzungsart entfallende Umsatzsteuer zu entrichten."</i>

Nach dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 20. September 2001, 96/15/0231, ist der Werbungskostenbegriff im Sinn des § 16 EStG 1988 bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach Schrifttum und Rechtsprechung weit zu fassen; er nähert sich bei dieser Einkunftsart dem Begriff der Betriebsausgaben. Dementsprechend können Aufwendungen auf zur Einkünfterzielung bestimmte Objekte auch dann als Werbungskosten berücksichtigt werden, wenn ihnen gerade (vorübergehend) keine Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung gegenüberstehen. Abzugsfähige Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung sind jedoch nicht anzunehmen, wenn Objekte überhaupt nicht als Einkunftsquelle anzusehen sind. Derartige Aufwendungen sind steuerlich unbeachtliche Kosten einer

Vermögensanlage, nicht jedoch Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung von Einnahmen. Werbungskosten können unter Umständen bereits steuerlich berücksichtigt werden, bevor noch Einnahmen aus Vermietung erzielt werden. Für diese Berücksichtigung reichen allerdings weder bloße Absichtserklärungen über eine künftige Vermietung aus, noch der Umstand, dass bloß die Möglichkeit zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung besteht. Voraussetzung einer Berücksichtigung von Werbungskosten vor der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist, dass die ernsthafte Absicht zur späteren Erzielung positiver Einkünfte (auf Grund bindender Vereinbarungen oder sonstiger, über die Absichtserklärung hinausgehender Umstände) als klar erwiesen angesehen werden kann.

Der Unabhängige Finanzsenat hat nach Vorlage des Verwaltungsakts (samt dazugehörigen Arbeitsbogen), der Erstattung einer Vorhaltsbeantwortung durch den Bw. und einer mündlichen Berufungsverhandlung erwogen:

Im Fall der Verwendung einer Eigentumswohnung für Bestandzwecke ist für die abgabenrechtliche Anerkennung von auf das Objekt entfallende Kosten als Werbungskosten entscheidend, dass diese Ausgaben nicht zu welchen Zweck auch immer, sondern zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen beispielsweise aus einem Mietvertrag getätigt wurden. Von Werbungskosten kann bei den Zahlungen der Bw. an den in Rede stehenden Fond daher keine Rede sein, weil diese Zahlungen durch die Eigenschaft der Bw. als Mitbeteiligte an der Wohnungseigentumsgemeinschaft und daher nicht durch die Inbestandgabe der Eigentumswohnung veranlasst waren. Dass diese Zahlungen in Hinblick auf Bestandverhältnisse weder notwendig, noch zweckmäßige Aufwendungen waren, wenn nicht einmal der Bestand eines Zusammenhanges zwischen den abgeführten Beträgen zu einer Einkunftsquelle vor Eintritt des Zeitpunkts des Kostenanfalls mit Sicherheit angenommen werden kann, sei bemerkt.

Die obigen Ausführungen stehen in Einklang mit den Angaben von Prof. W. anlässlich der Berufungsverhandlung: *„Nach Ansicht des Bundesministeriums für Finanzen hat der Wohnungseigentümer wirtschaftliches Eigentum an den aliquoten Rücklagenbetrag und spätestens im Zeitpunkt des Verkaufs muss er wohl dieses wirtschaftliche Eigentum verlieren. Würde die Rechtsansicht des BMF zutreffen, müsste dann in diesem Zeitpunkt der aliquote Rücklagenbetrag als Werbungskosten abgesetzt werden können.“*

Die auf den Kaufvertrag Bezug habenden Ausführungen stellten eine Sachverhaltsvariante dar, weil der Gegenstand eines durch Einigung über Ware und Preis zustande gekommenen Kaufvertrages jede Sache sein kann; neben beweglichen und unbeweglichen körperlichen Sachen auch unkörperliche wie Forderungen und sonstige Rechte. Insofern wird es am Verhandlungsgeschick der Bw. im Fall des Verkaufs der Anteile an der Wohnungseigentumsgemeinschaft liegen, dem Käufer dieses wirtschaftliche Eigentum als den Kaufpreis



erhöhenden Faktor zu präsentieren, wenn die Gelder bis dahin nicht zur Tragung von abgabenrechtlich relevanten Kosten verbraucht worden sind.

Auch bei Anwendung einer zivilrechtlichen Betrachtungsweise auf Grundlage der oben zitierten Bestimmungen sowie den vom steuerlichen Vertreter angeführten mietrechtlichen Entscheidungen MietSlg. Nr. 50600 und 51.566 war die Annahme eines Werbungskostencharakters bei den in abgabenrechtlicher Hinsicht überschüssigen Zahlungen an den Reparaturfond zu verneinen, weil der Verwalter hinsichtlich seiner Handlungen jedem einzelnen Wohnungseigentümer Rede und Antwort zu stehen hat. Auf die „Minderheitsrechte und Anzeigepflicht des einzelnen Wohnungseigentümers“ (vgl. § 30 WEG 2002 BGBl. I Nr. 70/2002 sei verwiesen.

Hingegen ist der Bestandgeber gem. § 1096 Abs. 1 ABGB verpflichtet, die Sache dem Bestandnehmer in brauchbaren Zustand zu übergeben und in diesem Zustand zu erhalten; der Bestandnehmer ist gem. § 1098 ABGB berechtigt, die Sache sorgfältig und sachgemäß zu gebrauchen. Macht der Bestandnehmer einen Aufwand, der dem Bestandgeber obliegt, oder einen nützlichen Aufwand, so wird er nach § 1097 ABGB als Geschäftsführer ohne Auftrag (§§ 1036, 1037 leg. cit.) behandelt. Er muss aber den Ersatz binnen sechs Monaten nach Zurückstellung des Bestandgegenstandes fordern, sonst ist die Klage erloschen. Werden Ausbesserungen nötig, welche dem Bestandgeber obliegen, so ist der Bestandnehmer bei sofortiger Haftung verpflichtet, dem Bestandgeber ohne Verzug Anzeige gem. § 1097 ABGB zu erstatten. Damit war der Bestand eines UNMITTELBAREN Zusammenhangs zwischen dem Bestandnehmer der Bw. und der WEG, auch wenn deren Beteiligter die Bw. immer noch ist, auszuschließen.

Wenn Gelder in einen Fond einbezahlt worden sind und ein Nachweis dafür, dass mit den in den Fond einbezahlten Geldern auch tatsächlich Kosten für Instandhaltungsarbeiten an der Einkunftsquelle der Bw. in der als Werbungskosten im jeweiligen Streitjahr geltend gemachten Höhe bedeckt worden sind, fehlt, erfolgte die Abfuhr der Gelder der Höhe nach auf Basis einer Vereinbarung, welche nicht zwischen der Bw. und deren Bestandnehmer(in) bzw. dem Verwalter der WEG, sondern zwischen der Bw. und sonstigen Beteiligten an der WEG abgeschlossen wurde.

Wesentliche Voraussetzung für das Zustandekommen einer solchen Vereinbarung ist die Übereinstimmung der von den Wohnungseigentümern abgegebenen Willenserklärungen. (Anmerkung: Soweit es sich um Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung handelt, entscheidet die Mehrheit der Wohnungseigentümer). Der besondere im Schuldrecht geltende Grundsatz der Privatautonomie gestattet es den Beteiligten an der Wohnungseigentumsgemeinschaft, die Bestimmung ihrer Zahlungen an den Reparaturfond der Höhe nach weitgehend selbst zu gestalten. Ist die Zahlung erfolgt, so befinden sich die abgeführten Gelder

im Gemeinschaftsvermögen solange, als die Wohnungseigentumsgemeinschaft besteht; es sei denn, die Gelder werden vorher dem Fond entnommen.

Fallen Kosten beispielsweise aus Anlass eines Wasserrohrbruchs beim Bestandnehmer an, so hat der Bestandgeber diese Kosten dem Bestandnehmer zu ersetzen. Da der Bestandnehmer in keinem Bestandvertragsverhältnis zur WEG steht, hat er keine Ansprüche aus dem Bestandvertrag gegen die WEG. In abgabenrechtlicher Hinsicht ist die Bw. nicht dazu verpflichtet, die Kosten aus dem Rechtstitel „Geschäftsführung ohne Auftrag“ mit Geldern aus dem in Rede stehenden Reparaturfond zu verrechnen; eine Bedeckung dieser Kosten mit sonstigen Geldern wäre zulässig. Damit war die Annahme, die (bloßen) Zahlungen an den Reparaturfond wären für den abgabenrechtlichen Bestand auch nur eines einzigen Bestandsverhältnisses notwendig, zu verneinen.

Zur Zahlung bedarf es generell einer entsprechenden Rechnung als Nachweis für das Vorliegen von (sofort abzugsfähigen) Instandhaltungsaufwendungen, Instandsetzungsaufwendungen bzw. Herstellungsaufwendungen. Insofern war aus der Thematisierung der Rechtsnatur der WEG - juristische Person - und der Pflicht der Bw. zu Zahlungen an den in Rede stehenden Fond für die Bw. nichts zu gewinnen, weil allein ein Wertabgang noch nicht ausreichend ist, Gewissheit über den tatsächlichen Verwendungszweck der Fondgelder zu verschaffen. Beweisen heißt, ein behördliches Urteil über die Gewissheit des Vorliegens einer entscheidungswesentlichen Tatsache herbeizuführen (vgl. Ritz, BAO<sup>3</sup>, Tz 4 zu § 138, und das dort zitierte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofs vom 13. November 1986, 85/16/0109). Einen solchen Beweis blieb der steuerliche Vertreter schuldig, weil er dem Berufungsbegehren entsprechende Rechnungen anlässlich der Außenprüfung nicht vorgelegt hatte. Ist ein Verwalter einer WEG zur Rechnungslegung verpflichtet, so war im Abfluss der in Rede stehenden Gelder die bloße Erfüllung von Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, welche die Verwaltung des Vermögensstammes regeln, zu erkennen (vgl. die Ausführungen des Bw. in der Berufung betreffend das Schicksal der an den Fond abgeführten Gelder, samt den von Prof. W. zitierten Bestimmungen aus dem WEG 2002).

Auch wenn der steuerliche Vertreter die Einflussnahme der Bw. auf die Verwendung der Fondgelder bestreitet, ist Wohnungseigentum im Sinn des § 1 Abs. 1 WEG das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen. Jeder Wohnungseigentümer hat ein dingliches Nutzungs- und Verfügungsrecht an bestimmten Räumlichkeiten, verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum. Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Ist ein gemeinsamer Wohnungseigentumsverwalter bestellt, so kann dessen

Entlassung durch das Gericht auf Antrag **eines** Miteigentümers - beispielsweise der Bw. - erfolgen, wenn der Verwalter seine Pflichten grob vernachlässigt (Als Beispiel für solch ein sorgfaltswidriges Verhalten seien „fehlende oder falsche Informationen an die Wohnungseigentümer“, „Verschleierung“, „Unterlassung der Rechnungslegung“, „finanzielle Unregelmäßigkeiten“, genannt). Von den Pflichten des Verwalters einer Wohnungseigentumsgemeinschaft sind einzelne beispielsweise im oben zitierten § 17 WEG aufgezählt. Im Übrigen sind die §§ 1002 ff. ABGB zwingend.

Aufgrund der Bestimmungen des WEG hat im Rahmen der ordentlichen Verwaltung **jeder**, der die Verwaltung wahrnimmt, insbesondere die Pflichten, **Rechnung(en) zu legen**, eine **Vorausschau aufzulegen und für bestimmte Arbeiten mehrere Anbote einzuholen**. Gehen mit der Zahlung die in Rede stehenden Beiträge von der Rechtszuständigkeit der Bw. in die Rechtszuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft über, so sind diese Gelder im Verwaltungsvermögen gebunden. Werden die in den Fond einbezahlten Beträge vom Verwalter für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verausgabt, mit dem auch die im Eigentum des Miteigentümers befindliche Wohnung verbunden ist, so können die geleisteten Beiträge beim einzelnen Wohnungseigentümer erst dann als Werbungskosten abgezogen werden, wenn der Verwalter seiner Pflicht zur Rechnungslegung entsprochen hat. Erst mit dem Abfluss der Gelder aus dem gemeinschaftlichen Eigentum gegen Rechnung ist der abgabenrechtliche Kostencharakter des verausgabten Betrages anhand der dazugehörigen Rechnungen bestimmbar. Von den verschiedenen Sphären (Verwaltung des Vermögensstamms; Einkunftsquelle) war darauf zu schließen, dass bei der Ermittlung der Einkünfte aus einer Eigentumswohnung lediglich die durch den Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum verursachten Aufwendungen, soweit sie für den unmittelbaren Bestand eines Mietvertrages in abgabenrechtlicher Hinsicht notwendig sind, als Werbungskosten anzuerkennen sind.

Die Rechtsansicht der Bw. ist im Gegensatz zu jener des Finanzamts verfassungsrechtlich bedenklich, weil sie einer gleichmäßigen Besteuerung der Einkünfte von Wohnungseigentümern mit Einkünften beispielsweise von Zinshausbesitzern widersprechen würde.

Aufgrund der obigen Ausführungen war die Berufung im gegenständlichen Berufungspunkt als unbegründet abzuweisen.

- **Wiederaufnahme des Verfahrens gem. § 303 Abs. 4 BAO hinsichtlich der Feststellung der Einkünfte gem. §188 BAO jeweils für die Jahre 2001 bis 2004**

Gemäß § 303 Abs. 4 BAO ist eine Wiederaufnahme des Verfahrens von Amts wegen u. a. in allen Fällen zulässig, in denen Tatsachen oder Beweismittel neu hervorkommen, die im

Verfahren nicht geltend gemacht worden sind, und die Kenntnis dieser Umstände allein oder in Verbindung mit dem sonstigen Ergebnis des Verfahrens einen im Spruch anders lautenden Bescheid herbeigeführt hätte.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs ist es Aufgabe der Abgabenbehörden, die von ihnen verfügte Wiederaufnahme durch unmissverständliche Hinweise darauf zu begründen, welche Tatsachen und Beweismittel auf welche Weise neu hervorgekommen sind (vgl. z.B. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofs vom 30. September 1987, 87/13/0006). Soll eine amtswegige Wiederaufnahme des Verfahrens im Sinne des § 303 Abs. 4 BAO auf Grund einer abgabenbehördlichen Prüfung zulässig sein, dann muss aktenmäßig erkennbar sein, dass dem Finanzamt nachträglich Tatumstände zugänglich gemacht wurden, von denen es nicht schon zuvor Kenntnis gehabt hatte (vgl. z.B. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofs vom 5. April 1989, 88/13/0052).

Tatsachen im Sinne des § 303 Abs. 4 BAO sind nicht nur sinnlich wahrnehmbare Umstände, sondern auch innere Vorgänge, soweit sie rational feststellbar sind (Ansichten, Absichten oder Gesinnungen wie beispielsweise die Zahlungswilligkeit, Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofs vom 14. Juni 1982, 82/12/0056). Solche Tatsachen sind beispielsweise die Nichtverausgabung von geltend gemachtem Erhaltungsaufwand (vgl. Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofs vom 16. Februar 1994, 90/13/0071).

Die Bereitstellung von Geldern, ohne deren Abfluss aus dem Verwaltungsvermögen der WEG in Zusammenhang mit der Betätigung der Bw. anhand von den Abgabenerklärungen entsprechenden Rechnungen nachzuweisen, stellte eine neue Tatsache im Sinne des § 303 Abs. 4 BAO dar, deren Kenntnis allein einen im Spruch anders lautenden Bescheid herbeigeführt hätte, weshalb die Wiederaufnahme der Verfahren (betreffend Feststellung der Einkünfte gem. § 188 BAO jeweils für die Jahre 2001 bis 2004) von Amts wegen gemäß § 303 Abs. 4 BAO zulässig war. Auf die Ausführungen im vorangegangenen Begründungspunkt dieser Berufungsentscheidung sei verwiesen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 29. Februar 2008