



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vom 7. November 2008 gegen die Bescheide des Finanzamtes Wien 1/23 vom 7. Oktober 2008 betreffend Umsatzsteuer und Einkommensteuer 2006 entschieden:

Den Berufungen wird teilweise Folge gegeben.

Die angefochtenen Bescheide werden abgeändert und ergehen endgültig.

Die Höhe der Abgaben beträgt:

Einkommensteuer 2006 – 0,00 Euro

Umsatzsteuer 2006 – 0,00 Euro.

Entscheidungsgründe

Der in Österreich beschränkt steuerpflichtige Berufungswerber (Bw.), der sich hauptsächlich in New York aufhält, wurde aufgrund von Einkünften bzw. Umsätzen aus der Vermietung einer Eigentumswohnung in 1180 Wien, zur Einkommen- und Umsatzsteuer veranlagt.

Für das Jahr 2006 wurden keine Steuererklärungen für Umsatz- bzw. Einkommensteuer abgegeben, sodass die Bemessungsgrundlagen gem. § 184 BAO durch die Abgabenbehörde erster Instanz im Schätzungswege ermittelt wurden. Die Umsätze wurden iHv Euro 5.000,00 und die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung iHv Euro 3.000,00 geschätzt. Die Festsetzung der entsprechenden Umsatz- bzw. Einkommensteuer erfolgte mit Bescheiden vom 7. Oktober 2008.

Mit Schreiben vom 2. November 2008, einlangend am 7. November 2008, wurde rechtzeitig gegen die o. a. Bescheide Berufung erhoben. Der Bw. verwies auf die bereits versandten Erklärungen für Einkommen- und Umsatzsteuer für das Jahr 2006 und beantragte die Stattgabe der Berufung.

Mit den vorgelegten Erklärungen wurden keine Umsätze erklärt, jedoch Vorsteuern iHv Euro 1.607,52 geltend gemacht. Diese resultieren laut einer der Einkommensteuererklärung beiliegenden Auflistung über Werbungskosten iHv Euro 16.936,61 aus Ausgaben für Öl, Gas, Strom, die Hausverwaltung, Post, Telefon und Anwaltskosten. Belege oder Unterlagen liegen dazu nicht vor.

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung wurden in der Einkommensteuererklärung mit Null erklärt.

Die Abgabenbehörde erster Instanz erließ die Berufungsvorentscheidung (BVE) mit Bescheiden vom 19. November 2008. Es wurde der Berufung teilweise stattgegeben und die angefochtenen Bescheide wurden abgeändert.

Sowohl die Einkommensteuer als auch die Umsatzsteuer wurde mit Null festgesetzt. Die beantragten Vorsteuern iHv Euro 1.607,52 wurden nicht anerkannt. In der Begründung wurde dazu angeführt, dass die Wohnung seit ca. 5 Jahren nicht mehr vermietet sei. Ein Vorsteuerabzug für Energie- und Telefonkosten sei im Zusammenhang mit privater Nutzung nicht zulässig.

Im Vorlageantrag vom 11. Dezember 2008, einlangend am 16. Dezember 2008, brachte der Bw. vor, dass die Wohnung wegen eines Bauschadens zur Zeit nicht benutz- und vermietbar sei. Die Wohnung sei mehr als 30 Jahre vermietet worden und werde dies auch wieder nach Abschluss der Reparaturarbeiten werden. Die Zahlungen seien für den Erhalt der Wohnung zu leisten. Liebhaberei liege in diesem Fall nicht vor.

Der seitens der Abgabenbehörde erster Instanz am 4. Februar 2009 an den Bw. gerichtete Vorhalt mit Frist 11. März 2009 blieb bis dato unbeantwortet. Darin wurde ersucht, zum Nachweis der tatsächlichen Vermietung den letzten Mietvertrag vorzulegen und weiters darzulegen, worum es sich bei dem Bauschaden handelt und wie lange die Wohnung noch leer stehen werde.

Aus einem Aktenvermerk vom 27. März 2009 betreffend Erhebungen der Abgabenbehörde erster Instanz vor Ort geht u.a. hervor, dass die Wohnung in 1180 Wien schon seit Jahren leer stehe. Dies wurde von einer Hauspartei bestätigt. Die Wohnung wirke von außen desolat. Ersichtlich seien kaputte Außenjalousien, das Fehlen von Vorhängen und die verschmutzten Fenster.

Dem Veranlagungsakt ist zu entnehmen, dass Umsätze aus der Vermietung bis zum Jahr 2002 und noch geringfügig im Jahr 2003 erklärt wurden. Danach wurden keine Einnahmen mehr erzielt. Die Vermietung führte, zumindest ab dem Jahr 2000, zu jährlichen Verlusten. Für das Jahr 2004 ist aktenkundig, dass eine Sanierung der Dachterrasse des Hauses und die anteilige Verrechnung der Kosten an den Bw. erfolgt sind.

Über die Berufung wurde erwogen:

§ 2 Abs 3 EStG 1988 führt unter den der Einkommensteuer unterliegenden Einkünften u.a. jene aus Vermietung und Verpachtung (VuV) iSd § 28 EStG an. Insbesondere zählt dazu die entgeltliche Überlassung von unbeweglichem Vermögen zum Gebrauch bzw. zur Nutzung, wie z.B. einer Eigentumswohnung.

Aus der Sicht der Umsatzsteuer gilt gem. § 2 Abs 1 UStG 1994 als – vorsteuerabzugsberechtigter – Unternehmer, wer eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbstständig ausübt. Gewerblich oder beruflich ist im Sinne dieser Bestimmung jede nachhaltige Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen.

Nach dem maßgeblichen Sachverhalt hat das Vermietungsobjekt, die Eigentumswohnung in 1180 Wien, dem Bw. bis 2002 und in geringem Umfang auch noch im Jahr 2003 der Erzielung von Einkünften aus VuV gedient. Im Ergebnis wurden ab dem Jahr 2000 jährliche Verluste erzielt.

Nun ist zu beurteilen, ob im berufungsgegenständlichen Jahr 2006 überhaupt noch eine der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung zuzurechnende Betätigung vorliegt oder ob diese als beendet anzusehen ist. Im Bezug auf die Umsatzsteuer ist zu prüfen, ob der Bw. mit seiner Tätigkeit als Unternehmer iSd § 2 UStG tätig geworden ist.

Nach herrschender Lehre und Rechtsprechung ist es nicht grundsätzlich ausgeschlossen, dass Aufwendungen im Zusammenhang mit einem zur Vermietung bestimmten Objekt als Werbungskosten Berücksichtigung finden, auch wenn aus diesem zeitweilig keine Mieteinnahmen erzielt werden. Wesentlich ist jedoch, dass das Fehlen von Mieteinnahmen nur vorübergehend ist und die ernsthafte Absicht besteht, wiederum Einkünfte aus VuV zu erzielen.

Der VwGH hat im Erkenntnis vom 23.6.1992, 92/14/0037 ausgeführt, dass für die steuerliche Berücksichtigung von Werbungskosten und Vorsteuern weder eine bloße Absichtserklärung über eine künftige Vermietung, noch der Umstand, dass der Steuerpflichtige bloß die Möglichkeit der Erzielung von Einkünften ins Auge fasst, ausreichend sind.

Vorsteuern und Aufwendungen, denen keine Einnahmen gegenüberstehen, können steuerlich nur ausnahmsweise dann Anerkennung finden, wenn die ernsthafte Vermietungsabsicht entweder in bindenden Vereinbarungen ihren Niederschlag gefunden hat oder diese aufgrund sonstiger, über die Absichtserklärung hinausgehende Umstände mit „ziemlicher Sicherheit“ feststeht (vgl. VwGH 18.3.1997, 96/14/0045; 4.6.2003, 99/13/0173).

Wird für eine Betätigung eine ernsthafte, nach außen erkennbare Absicht zur Erzielung von Einkünften oder Einnahmen nicht glaubhaft gemacht, so liegt keine Betätigung im Sinne einer der Einkunftsarten des § 2 Abs 3 EStG 1988 und folglich keine unternehmerische Tätigkeit iSd § 2 UStG 1994 vor. Kann ein Objekt nicht als Einkunftsquelle angesehen werden, sind damit in Zusammenhang stehende Aufwendungen als steuerlich unbeachtliche Kosten einer Vermögensanlage zu beurteilen und ein Vorsteuerabzug scheidet mangels Unternehmereigenschaft aus.

Im Fall des Bw. werden im Jahr 2006 keine Einkünfte aus der Vermietung der Eigentumswohnung erzielt. Bereits 2004 liegen keine Mieteinkünfte mehr vor. Die seitens des Bw. im Vorlageantrag vorgebrachte Behauptung, dass nötige Reparaturen der Vermietung hinderlich seien, wurde weder durch nähere Ausführungen erklärt noch mittels Unterlagen nachgewiesen. Die aktenkundigen, schon im Jahr 2004 erfolgten und abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen der Dachterrasse des Hauses lassen nicht auf eine weitergehende Beeinträchtigung der Vermietungsmöglichkeit schließen.

Der Vorhalt vom 4.2.2009, der Auskunft über Art und Umfang der Reparaturen sowie die Dauer der Mietunterbrechung verlangte, blieb unbeantwortet.

Nach der Aktenlage ist weder im berufungsgegenständlichen Jahr 2006 noch in den vorangegangenen bzw. den folgenden Jahren ein nach außen, gegenüber Dritten ersichtliches Verhalten des Bw. gegeben bzw. glaubhaft gemacht worden, um von einer ernsthaften Vermietungsabsicht ausgehen zu können. Die reine Absichtserklärung gegenüber der Abgabenbehörde, das Objekt (wieder) vermieten zu wollen, ist für die Beurteilung, dass eine steuerlich beachtliche Betätigung vorliegt, nicht ausreichend.

Aufgrund der bereits mehrere Jahre andauernden Leerstehung und mangels nach außen offensichtlicher und nachhaltiger Bemühungen der Wiedervermietung der Eigentumswohnung wird die Einkunftsquelleneigenschaft des Objektes jedenfalls im Jahr 2006 als beendet angesehen. Es liegt somit auch keine zum Vorsteuerabzug berechtigende unternehmerische Betätigung des Bw. vor.

Da im Jahr 2006 keine Einkunftsquelle und somit keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gegeben sind, wird die Einkommensteuer mit Null festgesetzt.

Mangels Unternehmereigenschaft scheidet auch ein Vorsteuerabzug aus. Die Umsatzsteuer wird mit Null festgesetzt.

Die Entscheidung über die Berufung war spruchgemäß zu treffen.

Wien, am 6. August 2010