



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 209, vertreten durch die J. B.GmbH , Immobilienmakler und -verwalter, 1010 Wien, Riemergasse 14/10, gegen den Bescheid des Finanzamtes XY., betreffend Feststellung von Einkünften gemäß § 188 BAO für das Jahr 2007 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Im Zuge eines Ermittlungsverfahrens betreffend die Einkünfte von Personengemeinschaften für das Jahr 2007 ersuchte das Finanzamt die verfahrensgegenständliche Personengemeinschaft (Hausgemeinschaft) um Vorlage der Rechnungen ab einen Betrag in Höhe von € 1.500,00, die als anzuerkennende Werbungskosten für Instandhaltung, Instandsetzung, Lehrgänge und Studien sowie Kreditvertrag und Bankbestätigung über die Zinsen geltend gemacht wurden.

Diesem Ersuchen kam die Hausgemeinschaft nach und erließ das Finanzamt einen Bescheid betreffend Feststellung von Einkünften gemäß § 188 BAO für das Jahr 2007. Darin kürzte es die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, nämlich die Einkünfte des Herrn TS. um einen Betrag in Höhe von € 6.153,50 und führte begründend aus, dass Werbungskosten solche Aufwendungen seien, die zur Erzielung, Erhaltung und Sicherung der Einnahmen

dienten. Gegenständliche Hausgemeinschaft würde von einer Hausverwaltung vertreten werden.

Die Aufwendungen für Seminargebühren der A. GmbH seien nicht belegmäßig nachgewiesen und aus diesem Grund nicht berücksichtigt worden.

Die Kosten für das Seminar an der Liegenschaftsbewertungsakademie seien nicht als Werbungskosten zu den Vermietungseinkünften zu qualifizieren. Die Rechnungen seien ausschließlich an einen Miteigentümer ausgestellt worden und habe dieser wiederum selbst Einkünfte aus nichtselbständiger Tätigkeit bei einer Gebäude- bzw. Hausverwaltung. Die Teilnahme an einem Seminar für Liegenschaftsbewertung diene nicht der Erzielung, Erhaltung und Sicherung der Vermietungseinnahmen.

In der rechtzeitig eingebrachten **Berufung** wandte die Hausgemeinschaft (Berufungswerberin) ein, dass im Vorhalteverfahren lediglich die Rechnungen ab € 1.500,00 abverlangt worden seien, welche auch fristgerecht übermittelt worden seien.

Mit Berufungsschriftsatz wurden schließlich auch die Rechnungskopien der A. GmbH für die Seminare vom 9. Februar 2007, 18. April 2007, 24. April 2007, 25. April 2007, 21. Mai 2007, 4. Juli 2007, 7. August 2007, 9. August 2007 und 5. + 6. September 2007 übermittelt.

In der abweisenden **Berufungsvorentscheidung** führte die Amtspartei aus, dass nur solche Ausgaben abzugsfähig seien, die der Erzielung, Sicherung und Erhaltung der Mieteinnahmen dienten. Der Miteigentümer TS. beziehe selbst Einkünfte aus nichtselbständiger Tätigkeit bei einer Gebäudeverwaltung, weshalb die Teilnahme an den Seminaren der Berufssphäre des Miteigentümers zuzurechnen sei und nicht die Vermietungstätigkeit der Hausgemeinschaft betreffe.

Im rechtzeitig eingebrachten **Vorlageantrag** begründete die Berufungswerberin (Bw.) die Anerkennung der seitens des Finanzamtes gekürzten Werbungskosten damit, dass es für Hauseigentümer wichtig sei, gut informiert zu sein, da das Mietrechtsgesetz den Mietern viele Rechte gebe. Alle nicht von Anfang an geschlossenen Vereinbarungen würden im Streitfall zu Anwalts- und Gerichtskosten führen und diese Rechtsanwalts- und Gerichtskosten einer Hausgemeinschaft würden sicherlich nicht als Werbungskosten angezweifelt werden. Aus diesem Grund würden die Informationskosten eines Hauseigentümers Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung darstellen.

Die in Frage stehenden Seminare seien in der Zeitung des Reformverbandes der Hausbesitzer angekündigt worden. Die Seminare, wie z.B. bei der A. GmbH, seien nicht nur an rechtsberatende Berufe, sondern auch an Hauseigentümer gerichtet gewesen.

Auch hätten die Bw. in den diversen Seminaren immer wieder Hauseigentümer getroffen, die in anderen Berufen, außerhalb der Hausverwaltung tätig gewesen seien.

Des Weiteren veranstalte der Reformverband der Hausbesitzer auch Seminare zur Information seiner Mitglieder, wonach nur Hausbesitzer und keine Hausverwalter daran teilnehmen würden.

Auch wenn Herr TS. derzeit Einkünfte aus nichtselbständiger Tätigkeit bei einer Hausverwaltung erziele, würden die Kosten für das Seminar zum Thema „Mietrecht für Fortgeschrittene“ Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung darstellen. Bei dem Seminar mit dem Titel „Landunter für Vermieter“ spreche schon der Titel für sich, da es nicht heiße „Landunter für Hausverwalter“.

Durch das umfangreiche Sanierungsvolumen an der gegenständlichen Liegenschaft würden die Kosten für die Seminare "Vertragsrecht aktuell", "Bauvertrag und Bauvorhaben richtig managen", Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung bleiben.

Dies gelte umso mehr, als Herr TS. seit geraumer Zeit versuche, die Branche zu wechseln, um außerhalb des Hausverwaltungsbereiches zu arbeiten.

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

Gemäß § 16 Abs. 1 Einkommensteuergesetz (EStG) 1988 sind Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen, Werbungskosten.

Wenn das Finanzamt die Ansicht vertritt, dass die geltend gemachten Aufwendungen in Höhe von € 6.153,50 keine Werbungskosten hinsichtlich der Vermietungseinkünfte darstellen, ist ihm nicht entgegenzutreten. Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung stellen nur solche Aufwendungen Werbungskosten dar, die durch die Vermietung veranlasst sind; also wie etwa Instandsetzungs- oder Instandhaltungsaufwendungen, Maklergebühren für die Vermittlung von Mietern, Prozesskosten wegen Nichtbezahlung der Miete oder wegen Streitigkeiten über die Miethöhe. Die von Herrn TS. verausgabten Aufwendungen sind jedoch durch sein persönliches Informationsbedürfnis veranlasst. Denn hätte Herr TS. diese Kurse nicht besucht, hätte er trotzdem Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt. Aus

diesen Gründen sind die geltend gemachten Aufwendungen nicht bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abzugsfähig.

Wie oben bereits erwähnt, geht der unabhängige Finanzsenat mit der Meinung der Bw. konform, wenn Anwaltskosten und Gerichtsgebühren einer Hausgemeinschaft anfallen, sind diese als Werbungskosten der Hausgemeinschaft anzuerkennen.

Wenn die Bw. verneinen, die Seminare seien in der Zeitung des Reformverbandes der Hausbesitzer angekündigt worden und damit auch an Hauseigentümer gerichtet gewesen, ändert es nichts an der Tatsache, dass der Besuch dieser Seminare aus persönlichem Interesse des Herrn TS. erfolgt ist, zumal auch aus dem aktenkundigen Sachverhalt nicht hervorgeht, dass Herr TS. von der Hausverwaltung B.GmbH der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft angehalten wurde, die in Streit stehenden Kurse zu besuchen.

Soweit die Bw. vorbringen, an den vom Reformverband der Hausbesitzer veranstalteten Kurse hätten nur Hausbesitzer teilgenommen, ist darauf hinzuweisen, dass die Bw. selbst angeben, diese Kurse seien zur Information der Mitglieder des Reformverbandes der Hausbesitzer durchgeführt worden. Allein daraus lässt sich nicht auf eine Zuordnung der Aufwendungen zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung schließen; denn Informationskosten könnten genauso gut auch nichtabzugsfähige Aufwendungen im Sinne des § 20 EStG 1988 darstellen.

Wenn die Bw. die Ansicht vertreten, auch wenn Herr TS. derzeit Einkünfte aus nichtselbständiger Tätigkeit erziele, seien die Kosten für das Seminar zum Thema Mietrecht für Fortgeschrittene Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung, ist zu entgegnen, dass diese Ansicht so nicht zutrifft. § 28 Abs. 1 EStG 1988 normiert nämlich, dass folgende Einkünfte, soweit sie nicht zu den Einkünften im Sinne des § 2 Abs. 3 Z 1 bis 5 gehören, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung darstellen. Zu den Einkünften im Sinne des § 2 Abs. 3 Z. 1 bis 5 zählen die Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, die Einkünfte aus selbständiger Arbeit, die Einkünfte aus Gewerbebetrieb, die Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit und die Einkünfte aus Kapitalvermögen. Mit diesem Einleitungssatz gilt im Bereich der Vermietung und Verpachtung das Subsidiaritätsprinzip; dies bedeutet, dass Aufwendungen, die zu den betrieblichen Einkünften oder nichtselbständigen Einkünften oder Einkünften aus Kapitalvermögen gehören, bei diesen zu erfassen sind. Da Herr TS. im streitgegenständlichen Jahr Einkünfte aus nichtselbständiger Tätigkeit erzielte, finden seine geltend gemachten Aufwendungen jedenfalls nicht bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ihre Berücksichtigung. Auch die einschlägigen Titel und Themen der von ihm besuchten Kurse und Seminare ändern daran nichts.

Soweit die Bw. vorbringen, durch das umfangreiche Sanierungsvolumen an der gegenständlichen Liegenschaft würden die Kosten der namentliche genannten Seminare Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung bleiben, ist darauf hinzuweisen, dass die Anerkennung von Werbungskosten für Vermietung und Verpachtung nicht von der Höhe des durchgeführten bzw. durchzuführenden Sanierungsaufwandes der Liegenschaft abhängt. Insofern führt dieser Einwand ins Leere.

Hinsichtlich des Vorbringens, Herr TS. versuche seit geraumer Zeit, die Branche zu wechseln, um außerhalb des Hausverwaltungsbereiches zu arbeiten, ist zu erwidern, dass dieser Hinweis im Verfahren über die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung keine Berücksichtigung findet. Im gegenständlichen Verfahren werden nämlich die Einkünfte (der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten) aus Vermietung und Verpachtung unbeweglichen Vermögens festgestellt, da an den Einkünften mehrere Personen beteiligt sind. Zweck der einheitlichen und gesonderten Feststellung von Einkünften ist es, die Grundlagen für die Besteuerung in einer Weise zu ermitteln, die ein gleichartiges Ergebnis für alle Beteiligten gewährleistet und die Abführung von Parallelverfahren in den Abgabenverfahren der Beteiligten vermeidet. Gegebenenfalls sind verschiedene Verhältnisse einzelner Beteiligter, wie z.B. andere AfA-Bemessungsgrundlagen oder unterschiedliche Zinsen aus einem Darlehen zur Anschaffung eines Miteigentumsanteiles eines Beteiligten zu berücksichtigen. Aufwendungen betreffend das berufliche Fortkommen eines Miteigentümers sind der beruflichen Sphäre des Miteigentümers zuzuordnen und daher nicht als Werbungskosten im Feststellungsbescheid zu berücksichtigen.

Somit war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 1. Dezember 2009