



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen des Bw. gegen die Bescheide des Finanzamtes Urfahr betreffend Einkommensteuer für die Jahre 1997 bis 2001 entschieden:

Den Berufungen wird teilweise Folge gegeben.

Die angefochtenen Bescheide werden abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Abgaben betragen:

Bemessungsgrundlage			Abgabe	
Jahr	Art	Höhe	Art	Höhe
1997	Einkommen	476.600,00 S	Einkommensteuer	146.838,54 S
			anrechenbare Lohnsteuer	-136.395,30 S
				10.443,00 S
ergibt folgende festgesetzte Einkommensteuer				758,92 €
1998	Einkommen	467.800,00 S	Einkommensteuer	142.322,65 S
			anrechenbare Lohnsteuer	-127.684,00 S
				14.638,00 S
ergibt folgende festgesetzte Einkommensteuer				1.063,78 €
1999	Einkommen	470.400,00 S	Einkommensteuer	143.581,79 S

			anrechenbare Lohnsteuer	-129.175,94 S
				14.406,00 S
ergibt folgende festgesetzte Einkommensteuer				1.046,92 €
2000	Einkommen	473.500,00 S	Einkommensteuer	132.960,95 S
			anrechenbare Lohnsteuer	-122.000,80 S
				10.960,00 S
ergibt folgende festgesetzte Einkommensteuer				796,49 €
2001	Einkommen	429.600,00 S	Einkommensteuer	107.842,17 S
			anrechenbare Lohnsteuer	-97.416,59 S
				10.426,00 S
ergibt folgende festgesetzte Einkommensteuer				757,69 €

Die Berechnung der Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Abgaben sind den als Beilage angeschlossenen Berechnungsblättern zu entnehmen, die einen Bestandteil dieses Bescheidspruches bilden.

Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

Entscheidungsgründe

Der Bw bezog in den streitgegenständlichen Veranlagungsjahren 1997 bis 2001 sowohl Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit als technischer Angestellter als auch Einkünfte aus selbstständiger Arbeit als Vortragender des WIFI und Mieteinkünfte.

Im Veranlagungsakt liegt ein von den drei Vertragsparteien zwar unterfertigter, jedoch undatierter, dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern aber im Jahr 1996 angezeigter Mietvertrag auf, welcher zwischen dem Bw als Vermieter und MM und EM als Mieter abgeschlossen worden ist. Als Mietgegenstand ist "Wohnung mit Garagenbenützung" angeführt, die Lage des Mietgegenstandes ist K, E 25. Die Dauer des Mietverhältnisses betrage vorerst fünf Jahre, das Mietverhältnis beginne somit am 1. November 1996 und ende am 31. Oktober 2001. Der zu entrichtende Mietzins setze sich aus dem monatlichen Hauptmietzins von 6.000,00 S inkl. 10 % USt und den monatlichen Betriebskosten von 1.500,00 S zusammen. Von den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben wie Müll- und Kanalgebühr entfalle auf die Mieter ein Anteil von 50 Prozent.

Im Zuge der Einkommensteuererklärung für das Jahr 1997 machte der Bw erstmalig negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 27.868,00 S geltend, wobei er Mieteinnahmen in Höhe von 72.000,00 S und Betriebskosten in Höhe von 18.000,00 S Ausgaben von insgesamt 117.868,00 S gegenüber stellte. Zur Untermauerung der geltend gemachten Ausgaben legte er die nachstehend angeführten Rechnungen bei:

a) maßgeblich für die Zehntelabsetzung:

Dachdeckerei und Spenglerei P	1988	Fassadenverkleidung	120.000,00 S	12.000,00 S
Dachdeckerei und Spenglerei P	1988		70.000,00 S	7.000,00 S
Dachdeckerei M	1991	Spengler- und Dachdeckerarbeiten	37.021,00 S	3.700,00
Dachdeckerei M	1990	Fassadenarbeiten	40.708,00 S	4.070,00 S

Sonnenschutz K	1993	Minirollladen	18.750,00 S	1.875,00 S
Sonnenschutz K	1992	Minirollladen	14.300,00 S	1.430,00 S
Sonnenschutz K	1990	Minirollladen	8.536,00 S	854,00 S
Sonnenschutz K	1996	Combi-Insekt Nachrüstelement	5.500,00 S	550,00 S
Heizung-Sanitär N	1996	Solaranlage	122.478,00 S	12.248,00 S
Gasversorgung F	1989	Flüssiggastank	33.300,00 S	3.330,00 S
Bauunternehmen D	1989	Kaminsanierung	17.130,00 S	1.713,00 S
Heizung-Sanitär N	1989	Umstellung der bestehenden Heizanlage auf Gasbetrieb	45.189,00 S	4.518,00 S
Elektrotechnik Sch	1991	Türsprechsystem	4.799,00 S	479,00 S
Fa. H (ohne Beleg)				302,00 S
Fa. Ka	1990	Sat-Anlage	14.224,00 S	1.422,00 S
AfA				10.500,00 S

b) sofort absetzbare Ausgaben:

Gasversorgung F	1997	Flüssiggas	35.156,00 S
Gemeinde E	1997	Grundsteuer, Abfall	3.853,00 S
Gemeinde G	1997	Wasser	1.525,00 S
Versicherung	1997	Feuer, Haushalt, Sturm, Haftpflicht, etc	10.936,00 S

Der zuständige Sachbearbeiter des Finanzamtes hielt am 11. März 1999 in einem Aktenvermerk fest, dass der Bw entsprechend einer telefonischen Auskunft jetzt in E 6 (Neubau) wohne und früher in E 25 gewohnt habe. Das Objekt in E 25 werde jetzt zur Gänze vermietet, sodass von den geltend gemachten Ausgaben kein Privatanteil auszuscheiden sei. Die beantragten Werbungskosten beträfen die Generalsanierung des Mietobjektes, die geltend gemachten Beträge entsprächen jeweils einem Zehntel des Rechnungsbetrages.

Nachdem die Veranlagung 1997 vorerst erklärungsgemäß erfolgt war, verfügte das Finanzamt im Jahr 2002 eine Wiederaufnahme des Verfahrens nach § 303 Abs. 4 BAO und schied von

den bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend gemachten Ausgaben einen Privatanteil von 50 % aus. Es kürzte die vorerst anerkannten Werbungskosten in Höhe von 117.868,00 S auf 58.474,00 S und setzte bei den Einkünften aus Vermietung einen Einnahmenüberschuss von 31.526,00 S an. Begründend führte das Finanzamt aus, dass im Falle der privaten Nutzung einer Liegenschaft durch einen Alleineigentümer nur jene Ausgaben Berücksichtigung finden könnten, die nicht die privat genutzten Teile des Hauses betreffen. Die mit der Nutzung einer solchen Wohnung in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Aufwendungen seien – einschließlich der auf diese Wohnung entfallenden AfA – als nichtabzugsfähige Aufwendungen für die Lebensführung anzusehen. Die Aufteilung werde primär durch die Zuordenbarkeit der Aufwendungen zum vermieteten oder privat genutzten Teil des Gebäudes bestimmt. Auf Grund der Vorhaltsbeantwortung vom 3. Juni 2002 sei davon auszugehen, dass das gegenständliche Objekt seit Beginn der Vermietungstätigkeit zur Hälfte privat genutzt worden sei. Diese Tatsache gehe auch aus dem vorliegenden Mietvertrag hervor, wonach die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben den Mieter nur zu 50 % belasteten. Die Ausgaben seien demnach um den Privatanteil von 50 % zu kürzen gewesen.

Die Einkommensteuerveranlagung für das Jahr 1998 erfolgte vorerst ebenfalls antragsgemäß. Den Mieteinnahmen (inkl. Betriebskosten) in Höhe von 90.000,00 S stellte der Bw Ausgaben in Höhe von 110.100,00 S gegenüber, sodass sich insgesamt negative Einkünfte aus Vermietung in Höhe von 20.100,00 S ergaben. Die Einkommensteuerfestsetzung erfolgte vorläufig, da der Umfang der Abgabepflicht nach dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens noch ungewiss sei.

Der Bw machte dabei - ohne weitere Rechnungsvorlage - nachfolgende Ausgaben geltend:

Fa. P	12.000,00 S
Fa. P	7.000,00 S
Fa. M	3.700,00 S
Fa. M	4.070,00 S
Fa. K	1.875,00 S
Fa. K	1.837,00 S
Fa. K	854,00 S
Fa. K	550,00 S

Fa. N	12.248,00 S
Fa. N	4.518,00 S
Fa. F	3.330,00 S
Fa. D	1.713,00 S
Fa. Sch	479,00 S
Fa. Ka	1.422,00 S
Fa. T	908,00 S
Gemeinde Kanalanschluss	6.926,00 S
Gemeinde	3.853,00 S
Wasser	1.525,00 S
Fa. H	302,00 S
Fa. F	19.554,00 S
Versicherung	10.936,00 S
AfA	10.500,00 S

Die Wiederaufnahme des Verfahrens und den wieder aufgenommenen Einkommensteuerbescheid für das Jahr 1998 betreffend verwies das Finanzamt auf die für das Jahr 1997 ergangene Begründung. Von den geltend gemachten Ausgaben in Höhe von 110.100,00 S anerkannte es einen Betrag von 54.846,00 S, wobei es von den beantragten Werbungskosten wiederum einen Privatanteil von 50 % ausschied und den vom Bw geltend gemachten Betrag von 1.837,00 S (Fa. K) auf Grund der im Jahr 1997 vorgelegten Rechnung auf 1.430,00 S abänderte.

In einer Beilage zur Einkommensteuererklärung für das Jahr 1999 gab der Bw an, Mieteinkünfte von insgesamt 90.000,00 S erzielt zu haben. Die Ausgaben bezifferte er mit 104.486,00 S.

In einer Beilage stellte er die Ausgaben - unter teilweiser Vorlage von Rechnungskopien - wie folgt dar:

Fa. M	1991	Spengler- und Dachdeckerarbeiten	37.021,00 S	3.700,00 S
Fa. M	1990	Fassadenarbeiten	40.708,00 S	4.070,00 S
Fa. K	1993	Minirollladen	18.750,00 S	1.875,00 S
Fa. K		<i>Keine Rechnung vorgelegt</i>		1.837,00 S
Fa. K	1992	Minirollladen	14.300,00 S	1.430,00 S
Fa. K	1990	Minirollladen	8.536,00 S	854,00 S
Fa. N	1996	Solaranlage	122.478,00 S	12.248,00 S
Fa. N	1989	Umstellung Heizungsanlage auf Gas	45.189,00 S	4.518,00 S
Fa. F	1989	Gastank	33.300,00 S	3.330,00 S
Fa. D	1989	Kaminsanierung	17.130,00 S	1.713,00 S
Fa. Sch	1991	Türsprechsystem	4.799,00 S	479,00 S
Fa. Ka	1990	Sat-Anlage	14.224,00 S	1.422,00 S
Fa. KKS		<i>Keine Rechnung vorgelegt</i>		750,00 S
Fa. T		<i>Keine Rechnung vorgelegt</i>		908,00 S
Fa. T	1999	Befestigung Hauszufahrt	3.912,00 S	391,00 S
Fa. T	1999	Leistensteine versetzen	16.002,00 S	1.600,00 S
Fa. Ma	1999	5 Stk. Kunststofffenster	58.284,00 S	5.828,00 S
Gemeinde Kanalanschluss		<i>Keine Rechnung vorgelegt</i>		6.926,00 S
Gemeinde		Grundsteuer, Müllabfuhr		3.853,00 S
Gemeinde		Wasser, Kanal		4.500,00 S
Fa. H		<i>Keine Rechnung vorgelegt</i>		302,00 S

Fa. F	1999	Flüssiggas		21.204,00 S
Versicherung				10.248,00 S
AfA				10.500,00 S

Die Zehntelbeträge von 12.000,00 S und 7.000,00 S machte der Bw wegen des Ablaufes der Zehnjahresfrist nicht mehr geltend; den noch als Ausgaben angeführten Zehntelbeträgen von 4.518,00 S, 3.330,00 S und 1.713,00 S versagte das Finanzamt wegen des Ablaufes der Zehnjahresfrist - die jeweiligen Anschaffungen waren im Jahr 1989 erfolgt - die Anerkennung.

Im Zuge einer telefonischen Rücksprache mit dem Bw gab dieser bekannt, dass die Kunststofffenster für das vermietete Gebäude angeschafft worden seien. Da tatsächlich nur ein Betrag von 56.535,00 S bezahlt worden war, anerkannte das Finanzamt eine Zehntelabsetzung in Höhe von 5.653,00 S.

Den vom Bw bekannt gegebenen Überschuss der Werbungskosten über die Mieteinnahmen für das Jahr 1999 in Höhe von 10.486,00 S reduzierte das Finanzamt demnach auf 750,00 S und setzte die Einkommensteuer wiederum vorläufig fest.

Im Zuge der Wiederaufnahme des Verfahrens für 1999 schied das Finanzamt von den im Erstbescheid anerkannten Ausgaben wiederum einen Privatanteil von 50 % aus, berücksichtigte Ausgaben in Höhe von 47.780,00 S, sodass sich positive Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 42.220,00 S ergaben und verwies zur Begründung wiederum auf das Jahr 1997.

In einer Beilage zur Einkommensteuererklärung für das Jahr 2000 stellte der Bw Mieteinnahmen in Höhe von 90.000,00 S Ausgaben in Höhe von 94.955,00 S gegenüber.

Die geltend gemachten Ausgaben stellen sich wie folgt dar:

Fa. M	3.700,00 S
Fa. K	1.875,00 S
Fa. K	1.430,00 S
Fa. N	12.248,00 S
Fa. Sch	479,00 S
Fa. KKS	750,00 S

Fa. T	908,00 S
Fa. T	391,00 S
Fa. T	1.600,00 S
Fa. Ma	5.828,00 S
Gemeinde Kanalanschluss	6.926,00 S
Gemeinde, Kanalgebühr	8.616,00 S
Wasser	1.955,00 S
Fa. H	302,00 S
Fa. F	27.199,00 S
Versicherung	10.248,00 S
AfA	10.500,00 S

Das Finanzamt ermittelte anstatt des geltend gemachten Werbungskostenüberschusses von 4.955,00 S einen solchen von 601,00 S und setzte die Einkommensteuer mit Bescheid vom 17. Mai 2001 vorläufig fest.

Im Zuge der auch für das Jahr 2000 vorgenommenen Wiederaufnahme anerkannte das Finanzamt lediglich Aufwendungen in Höhe von 45.650,00 S und ermittelte anstatt eines Werbungskostenüberschusses von 601,00 S einen Einnahmenüberschuss in Höhe von 44.350,00 S.

In seiner Einnahmen-Ausgaben-Aufstellung für das Jahr 2001 erklärte der Bw analog zu den Vorjahren Mieteinnahmen in Höhe von 90.000,00 S und beantragte die Berücksichtigung von Ausgaben in Höhe von 90.725,00 S.

An Werbungskosten wurden Folgende angeführt:

Fa. K	1.430,00 S
Fa. K	1.875,00 S
Fa. N	12.248,00 S
Fa. KKS	750,00 S

Fa. T	908,00 S
Fa. T	391,00 S
Fa. T	1.600,00 S
Fa. Ma	5.828,00 S
Gemeinde Kanalanschluss	6.926,00 S
Gemeinde, Kanalgebühr	6.732,00 S
Fa. H	302,00 S
Fa. F	30.987,00 S
Versicherung	10.248,00 S
AfA	10.500,00 S

Vor Durchführung der Veranlagung für 2001 leitete das Finanzamt ein Vorhalteverfahren ein. Über Vorhalt teilte der Bw im Juni 2002 u.a. mit, dass eine Mieterhöhung auf Grund der ländlich abgelegenen Lage, der Ausstattung des Mietobjektes sowie der derzeit eher fallenden Mietentendenz nicht durchsetzbar sei. Die Endabrechnung der Betriebskosten erfolge grundsätzlich gemäß der im Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen. Durch eine Störung der Heizungsanlage sei zusätzlicher Gasverbrauch entstanden, sodass der Mieter nur mit dem durchschnittlichen Verbrauch belastet worden sei. Flüssiggas sei in den letzten Jahren nicht nur extrem teuer geworden, sondern sei der hohe Gasverbrauch auch durch die noch nicht optimale Wärmedämmung des Gebäudes bedingt. Die von ihm bisher benützte Wohnung werde nun durch eine Familienangehörige weiter bewohnt.

Analog zu den Vorjahren anerkannte das Finanzamt von den geltend gemachten Ausgaben in Höhe von 90.725,00 S rund die Hälfte, nämlich 45.625,00 S, und setzte mit Bescheid vom 24. Juli 2002 bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung anstatt des erklärten Werbungskostenüberschusses in Höhe von 725,00 S einen Einnahmenüberschuss in Höhe von 44.375,00 S an.

Mit Eingaben vom 19. August 2002 brachte der Bw gegen die Einkommensteuerbescheide 1997 bis 2001, alle vom 24. Juli 2002, als Berufungen zu wertende Einsprüche ein und führte dazu aus, dass die Rechnungen für die Fassadenverkleidung nur den vermieteten Teil des Gebäudes betreffen. Das Jahr 1997 betreffend seien alle restlichen Positionen um einen Privatanteil von 50 % gekürzt worden. Im Beobachtungszeitraum von zwanzig Jahren werde

auf jeden Fall ein Gesamtüberschuss der Einnahmen angestrebt. Seit September 1998 sei das Mietobjekt zur Gänze vermietet, sodass keine Privatnutzung vorliege.

Im Zuge der Berufungen machte der Bw nunmehr nachfolgende Einnahmen und Ausgaben geltend:

Für das Jahr **1997** legte der Bw Mieteinnahmen in Höhe von 72.000,00 S und Betriebskosten in Höhe von 18.000,00 S offen und machte Ausgaben in Höhe von 81.774,00 S geltend. Der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten beträgt demnach 8.226,00 S.

Die Ausgaben wurden wie folgt aufgelistet:

		Anmerkungen
Fa. P	12.000,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. P	7.000,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. M	3.700,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. M	4.070,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. K	1.875,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. K	919,00 S	50 %, 1997 mit 1.837,00 S beantragt
Fa. K	427,00 S	50 %, 1997 mit 854,00 S beantragt
Fa. K	275,00 S	50 %, 1997 mit 550,00 S beantragt
Fa. N	6.124,00 S	50 %, 1997 mit 12.248,00 S beantragt
Fa. N	2.259,00 S	50 %, 1997 mit 4.518,00 S beantragt
Fa. F	1.665,00 S	50 %, 1997 mit 3.330,00 S beantragt
Fa. D	857,00 S	50 %, 1997 mit 1.713,00 S beantragt
Fa. Sch	479,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. Sch	1.090,00 S	neu, Lieferung Aufputzhausverteiler und Hausanschlusskasten, Re. v. 8.9.97, 21.800,00 S
Fa. Schau	1.575,00 S	neu, Zementestrich, Re.v.27.11.97, 31.500,00 S
Fa. Ka	1.422,00 S	100 %, bereits beantragt

Reinigung	4.900,00 S	neu, keine Rechnung vorgelegt
Gemeinde	1.927,00 S	50 %, 1997 mit 3.853,00 S beantragt
Wasser	763,00 S	50 %, 1997 mit 1.525,00 S beantragt
Fa. H	151,00 S	50 %, 1997 mit 302,00 S beantragt
Fa. F	17.578,00 S	50 %, 1997 mit 35.156,00 S beantragt
Versicherung	5.468,00 S	50 %, 1997 mit 10.936,00 S beantragt
AfA	5.250,00 S	50 %, 1997 mit 10.500,00 S beantragt

Für das Jahr **1998** erklärte der Bw Mieteinnahmen in Höhe von 82.000,00 S und Betriebskosten in Höhe von 24.000,00 S sowie Ausgaben in Höhe von 130.346,00 S, sodass sich für dieses Jahr ein Werbungskostenüberschuss von 24.346,00 S ergibt.

An Ausgaben machte der Bw nachfolgende Beträge geltend:

		Anmerkungen
Fa. P	12.000,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. P	7.000,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. M	3.700,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. M	4.070,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. K	1.875,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. K	1.837,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. K	854,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. K	550,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. N	12.248,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. N	4.518,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. F	3.330,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. D	1.713,00 S	100 %, bereits beantragt

Fa. Sch	479,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. Sch	2.180,00 S	100 %, in der Berufung 1997 mit 50 % beantragt
Fa. Schau	3.150,00 S	100 %, in der Berufung 1997 mit 50 % beantragt
Fa. L	2.063,00 S	neu, Alu-Türe, Re.v.13.7.98, 20.626,00 S
Fa. Ka	1.422,00 S	100 %, bereits beantragt
Reinigung	9.800,00 S	100 %, in der Berufung 1997 mit 50 % beantragt
Gemeinde	3.853,00 S	100 %, bereits beantragt
Wasser	1.237,00 S	bisher mit 1.525,00 S beantragt
Fa. H	302,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. F	30.729,00 S	bisher mit 19.554,00 S beantragt
Versicherung	10.936,00 S	100 %, bereits beantragt
AfA	10.500,00 S	100 %, bereits beantragt

Für das Jahr **1999** machte der Bw im Wege der Berufung Mieteinnahmen in Höhe von 102.000,00 S sowie Betriebskosten in Höhe von 36.000,00 S geltend und stellte diesen Einnahmen Ausgaben in Höhe von 135.902,00 S gegenüber, sodass sich für dieses Jahr ein Einnahmenüberschuss in Höhe von 2.098,00 S ergibt.

Die geltend gemachten Ausgaben gliedern sich auf wie folgt:

		Anmerkungen
Fa. L	2.062,00 S	100 %, erstmals in der Berufung 1998 beantragt
Fa. B	2.030,00 S	neu, Fliesen, Re.v.28.8.99, 20.297,00 S
Fa. K	1.875,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. K	1.837,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. K	1.430,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. K	854,00 S	100 %, bereits beantragt

Fa. N	12.248,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. N	4.518,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. N	7.860,00 S	neu, Behebung Kesselstörung, Re.v.22.10.99, 7.860,00 S
Fa. O	4.964,00 S	neu, WC + Bidet, Re.v.24.11.99, 15.568,00 S; Whirlpool-Badewanne, Re.v.7.9.99, 34.070,00 S
Fa. St	12.273,00 S	neu, Innentüren, Re.v.7.7.99, 114.912,00 S; Wandleuchte, Spiegel, Re.v.28.8.99, 7.819,00 S
Fa. Sch	2.569,00 S	erstmals in der Berufung 1997 beantragt
Fa. KKS	750,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. Schau	3.150,00 S	100 %, erstmals in der Berufung 1997 beantragt
Fa. Ka	1.422,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. T	908,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. T	391,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. T	1.600,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. Ma	5.828,00 S	100 %, bereits beantragt
Kanalanschluss	6.926,00 S	100 %, bereits beantragt
Reinigung	9.800,00 S	100 %, erstmals in der Berufung 1997 beantragt
Wasser/Kanal	4.500,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. H	302,00 S	100 %, bereits beantragt
Gemeinde	3.853,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. F	21.204,00 S	100 %, bereits beantragt
Versicherung	10.248,00 S	100 %, bereits beantragt
AfA	10.500,00 S	100 %, bereits beantragt

In der gegen den Einkommensteuerbescheid für das Jahr **2000** eingebrachten Berufung erklärte der Bw wiederum Mieteinnahmen inklusive Betriebskosten in Höhe von 138.000,00 S

und machte Ausgaben in Höhe von 131.477,00 S geltend. Der seitens des Bw ermittelte Einnahmenüberschuss beträgt für dieses Jahr daher 6.523,00 S.

Die Anerkennung nachfolgender Ausgaben wurde beantragt:

		Anmerkungen
Fa. L	2.062,00 S	100 %, erstmals in der Berufung 1998 beantragt
Fa. B	2.030,00 S	100 %, erstmals in der Berufung 1999 beantragt
Fa. K	1.875,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. K	1.430,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. N	12.248,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. O	4.964,00 S	100 %, erstmals in der Berufung 1999 beantragt
Fa. St	12.273,00 S	100 %, erstmals in der Berufung 1999 beantragt
Fa. Sch	2.569,00 S	erstmals in der Berufung 1997 beantragt
Fa. KKS	750,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. Schau	3.150,00 S	100 %, in der Berufung 1997 beantragt
Fa. T	908,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. T	391,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. T	1.600,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. Ma	5.828,00 S	100 %, bereits beantragt
Kanalanschluss	6.926,00 S	100 %, bereits beantragt
Wasser/Kanal	10.571,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. H	302,00 S	100 %, bereits beantragt
Reinigung	9.800,00 S	100 %, erstmals in der Berufung 1997 beantragt
Gemeinde	3.853,00 S	100 %, erstmals in der Berufung 1997 beantragt
Fa. F	27.199,00 S	100 %, bereits beantragt

Versicherung	10.248,00 S	100 %, bereits beantragt
AfA	10.500,00 S	100 %, bereits beantragt

Für das Jahr **2001** stellte schließlich der Bw den Einnahmen in Höhe von 138.000,00 S Ausgaben in Höhe von 132.662,00 S gegenüber und erklärte einen Einnahmenüberschuss in Höhe von 5.338,00 S.

Nachstehende Ausgaben wurden geltend gemacht:

		Anmerkungen
Fa. L	2.062,00 S	100 %, erstmals in der Berufung 1998 beantragt
Fa. B	2.030,00 S	100 %, erstmals in der Berufung 1999 beantragt
Fa. K	1.430,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. K	1.875,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. N	12.248,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. N	3.055,00 S	neu, Rep. Vaillant elektronischer Regler, Re.v.1.10.2001, 3.055,00 S
Fa. O	4.964,00 S	100 %, erstmals in der Berufung 1999 beantragt
Fa. St	12.273,00 S	100 %, erstmals in der Berufung 1999 beantragt
Fa. Sch	2.180,00 S	100 %, erstmal s in der Berufung 1997 beantragt
Fa. KKS	750,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. Schau	3.150,00 S	100 %, erstmals in der Berufung 1997 beantragt
Fa. T	908,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. T	391,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. T	1600,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. Ma	5.828,00 S	100 %, bereits beantragt
Kanalanschluss	6.926,00 S	100 %, bereits beantragt

Wasser/Kanal	6.732,00 S	100 %, bereits beantragt
Fa. H	302,00 S	100 %, bereits beantragt
Reinigung	9.800,00 S	100 %, erstmals in der Berufung 1997 beantragt
Gemeinde	3.853,00 S	100 %, erstmals in der Berufung 1997 beantragt
Fa. F	30.987,00 S	100 %, bereits beantragt
Versicherung	10.248,00 S	100 %, bereits beantragt
AfA	10.500,00 S	100 %, bereits beantragt

Gleichzeitig mit den Berufungen legte der Bw einen Mietvertrag vom 1. September 1998, abgeschlossen zwischen dem Bw als Vermieter und SK als Mieterin, vor, welcher jedoch nicht unterfertigt ist. Darin ist festgehalten, dass der Vermieter eine abgeschlossene Wohnung mit ca. 50 m² im ersten Stock des Hauses E 25, vermiete und die Mieterin sich verpflichte, monatlich den Mietzins von 2.500,00 S sowie Betriebskosten in Höhe von 1.500,00 S bis spätestens 10. jeden Monats zu überweisen. Die Mieterin sei zur gründlichen Reinigung des Stiegenhauses und Kellers (einmal pro Woche) sowie zur Schneeräumung im Winter verpflichtet. Der Mietvertrag sei vorerst auf die Dauer von fünf Jahren abgeschlossen. Die Mieterin erhalte den Haustür-, Wohnungs- und Postkastenschlüssel je zweifach.

Mit Ergänzungsersuchen vom 9. September 2004 ersuchte die Referentin den Bw, zu nachfolgenden Punkten Stellung zu nehmen:

Sie brachten in der Berufung vor, dass das Mietobjekt seit September 1998 vollständig vermietet sei und daher keine Privatnutzung vorliege. Ein mit SK abgeschlossener Mietvertrag vom 1. September 1998 wurde beigelegt.

In welchem Verwandtschaftsverhältnis stehen Sie zu SK? Wurden zusätzlich zur vorgelegten schriftlichen Vereinbarung mündliche Abreden getroffen? Falls ja, bitte um genaue Wiedergabe des Inhaltes.

Welche Überlegungen waren für Sie maßgebend, das Mietverhältnis mit SK erst im Zuge der im August 2002 eingebrachten Berufungen offen zu legen?

Wurde dieser Mietvertrag vergebührt? Wenn ja, geben Sie bitte die Erfassungsnummer oder Steuernummer bekannt bzw. legen Sie eine Kopie des Gebührenbescheides zur Einsichtnahme vor.

Wie viele Wohnungen befinden sich im Objekt E 25 und welche Größe weisen diese Wohnungen auf?

Aus welchen Gründen werden für die an MM und EM vermietete Wohnung (100 m²) und die an SK vermietete Wohnung (50 m²) Betriebskosten in gleicher Höhe (je 1.500,00 S) verrechnet?

In welcher Form erfolgten die Mietzahlungen durch MM und EM bzw. SK? Der Geldfluss möge belegmäßig nachgewiesen werden.

Seit wann genau wohnen Sie in E 6? Wann wurde für dieses Haus die Benützungsbewilligung erteilt? Die Benützungsbewilligung möge zur Einsicht vorgelegt werden.

Im Zuge des Einkommensteuerveranlagungsverfahrens für das Jahr 1997 teilten Sie dem zuständigen Sachbearbeiter mit, dass am Mietobjekt eine Generalsanierung durchgeführt worden sei. In welchen Jahren erfolgte diese Generalsanierung, und welche Maßnahmen wurden dabei genau durchgeführt?

Ab welchem Zeitpunkt hatten Sie die Absicht, das Objekt E 25 zu vermieten?

Laut Ihrem Berufungsvorbringen betreffen die für die Fassadenverkleidung vorgelegten Rechnungen nur den vermieteten Teil des Gebäudes. Vorgelegt wurde eine Rechnung der Fa. P über 120.000,00 S, eine Auftragsbestätigung der Fa. P über 70.000,00 S sowie zwei Rechnungen der Fa. M (37.021,20 S und 40.708,80 S). Die Rechnungen, welche für die Fassadenverkleidung des privat genutzten Teiles gelegt wurden, mögen zur Einsicht vorgelegt werden. Da aus der genannten Auftragsbestätigung der Fa. P die Art der durchgeführten Arbeiten nicht ersichtlich ist, möge die dazu gehörige Rechnung ebenfalls zur Einsichtnahme vorgelegt werden.

Nachstehende Beträge (offenbar Zehntelabsetzungen) wurden im bisherigen Abgabungsverfahren ohne Nachweis anerkannt. Die Rechnungsvorlage möge nunmehr im Zuge des Berufungsverfahrens nachgeholt werden:

<i>Fa. T</i>	<i>908,00 S</i>
<i>Gemeinde, Kanalanschluss</i>	<i>6.926,00 S</i>
<i>Gemeinde</i>	<i>3.853,00 S</i>
<i>Fa. H</i>	<i>302,00 S</i>
<i>Reinigung</i>	<i>4.900,00 S</i>
<i>Fa. KKS</i>	<i>750,00 S</i>

Die Rechtsmittelbehörde geht davon aus, dass nachfolgende Aufwendungen im Zuge der Errichtung des Neubaus in E 6 angefallen sind und daher nicht mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung in Zusammenhang stehen:

<i>Fa. Sch</i>	<i>Aufputzhausverteiler, Hausanschlusskasten</i>	<i>21.800,00 S</i>
<i>Fa. Schau</i>	<i>Einbringung eines Zementestrichs</i>	<i>31.500,00 S</i>
<i>Fa. L</i>	<i>Alu-Türe</i>	<i>20.626,00 S</i>
<i>Fa. O</i>	<i>WC, Bidet; Whirlpool-Badewanne</i>	<i>15.568,69 S 34.070,28 S</i>
<i>Fa. B</i>	<i>Fliesen</i>	<i>20.297,18 S</i>
<i>Fa. St</i>	<i>Innentüren; Wandleuchte, Spiegel</i>	<i>111.464,64 S 7.819,40 S</i>
<i>Fa. T</i>	<i>Leistensteine versetzen</i>	<i>16.002,00 S</i>
<i>Fa. T</i>	<i>Befestigung Hauszufahrt</i>	<i>3.912,00 S</i>

Sollten die vorgelegten Rechnungen entgegen der Ansicht der Referentin das vermietete Gebäude in E 25 betreffen, wären zum Nachweis dieses Umstandes die entsprechenden Anschaffungen (beispielsweise von Innentüren oder Fliesen) auch für das Wohnhaus in E 6 durch Rechnungsvorlage zu belegen.

Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass auch die Kanalanschlusskosten das private Wohnhaus in E 6 betreffen. Sollte der als Werbungskosten geltend gemachte Aufwand für den Kanalanschluss das vermietete Gebäude betreffen, wären wiederum auch die privat bedingten Kanalanschlusskosten durch Rechnungsvorlage nachzuweisen.

In Beantwortung des Ergänzungsvorhaltes teilte der Bw mit Schreiben vom 27. Oktober 2004 mit, dass das Mietobjekt seit September 1998 vollständig vermietet sei und eine Privatnutzung nicht vorliege. SK sei seine Nichte; der Mietvertrag mit ihr sei mündlich abgeschlossen worden. Die Einkommensteuerbescheide für die Jahre 1997 bis 2001 seien vom Finanzamt aufgehoben worden, da das Ergebnis aus der Vermietung knapp negativ gewesen sei. Laut Auskunft seines Steuerberaters sei jedoch eine 20-jährige Frist vorgesehen, innerhalb der ein Gesamtüberschuss erzielt werden müsse. Nach sieben Jahren sei die Vermietung bereits positiv gewesen, sodass die geforderten Bedingungen erfüllt seien. Im Haus E 25 befänden sich zwei Wohnungen mit jeweils 100 m². Da die Wohnungen gleich seien, seien auch die Betriebskosten gleich. Die Mietzahlungen sowohl der Familie M als auch von SK erfolgten auf sein Konto. Die letzten Kontoauszüge – von SK auch der erste Zahlungseingang – lägen bei. Er selbst wohne seit August 1998 im Haus E 6; eine Adressänderungsanzeige der Post liege ebenso bei wie die Benützungsbewilligung für das Objekt E 6. Das Objekt E 25 sei seit dem Jahr 1980 laufend saniert und erneuert worden. Die Sanierungsarbeiten hätten Böden, Malerarbeiten, den Anbau einer Doppelgarage, den Austausch von Fenstern, Türen, der Haustüre und vieles mehr umfasst.

Eine von der Fa. P, die Fassadenverkleidungs- und Dachdeckerarbeiten durchführe, für das Finanzamt ausgestellte Bescheinigung, aus der die Art der durchgeführten Arbeiten ersichtlich sei, liege bei. Das Finanzamt habe keine Rechnungen ohne Nachweis anerkannt. Alle Rechnungen seien wie vorgeschrieben dem Finanzamt übermittelt worden und lägen nun zur Information bei.

Die Rechnung der Fa. H (Rauchfangkehrer), die Abgabenvorschreibungen der Gemeinde sowie die laufenden Ausgaben für die Reinigung seien keine Zehntelabschreibungen, sondern laufende Ausgaben der jeweiligen Jahre.

Das Objekt E 6 verfüge über eine Erdwärmeheizungsanlage, weshalb Rauchfangkehrerrechnungen nicht anfielen. Die Rechnung der Fa. KKS (Tanküberprüfung) könne daher ebenfalls nur für das Objekt E 25 angefallen sein. Alle vorgelegten Rechnungen stünden im Zusammenhang mit dem vermieteten Objekt E 25. Für das Objekt E 6 getätigte Ausgaben seien nur angeführt worden, wenn Teile davon das Objekt E 25 betroffen hätten;

als Ausgaben seien dann nur die das Haus E 25 betreffenden Aufwendungen geltend gemacht worden.

Die Rechnung der Fa. Sch betreffe zur Hälfte Arbeiten, die im Zuge der Vermietung angefallen seien, wie den Umbau auf zwei Elektrozähler, den Einbau einer Gegensprechanlage und eines Türöffners sowie erforderliche Umbauarbeiten an der Elektroinstallation.

Der Estrich der Fa. Schau sei teilweise auch im Keller des Objektes E 25 eingebracht worden. Nach Abschluss der noch fertig zu stellenden Wärmedämmungsmaßnahmen habe im Dachboden des Hauses E 25 über die Isolierung ebenfalls noch einmal ein Estrich aufgebracht werden müssen. Estricharbeiten fielen daher nicht nur im Zusammenhang mit Neubauten an.

Die Befestigung der Hauszufahrt und das Versetzen der Leistensteine würden ebenfalls das Haus E 25 betreffen. Wie aus dem Rechnungstext eindeutig hervor gehe, werde vom erforderlichen Aufschneiden des Asphaltes gesprochen. Die Zufahrt zum Haus E 6 sei bis heute nicht asphaltiert, ein Aufschneiden des Asphaltes wäre daher unmöglich in Rechnung zu stellen gewesen.

Die Sanitäreinrichtungen und Fliesen, Wandleuchten und Spiegel sowie die Türen seien für Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten im Hause E 25 verwendet worden.

Das Objekt E 6 sei ein Fertighaus der Fa. Wolf Systembau. Die dafür gelegten Rechnungen lauteten auf beide Eigentümer, nämlich den Bw und EN. Die betreffenden Rechnungen lägen ebenfalls bei.

Der Kanalanschluss betreffe ebenfalls ausschließlich das Objekt E 25; die Vorschreibung für das Objekt E 6 liege zur Information bei. Die Kanalisation sei für beide Objekte gleichzeitig errichtet, aber selbstverständlich getrennt vorgeschrieben worden. Sämtliche Gebühren, Wasservorschreibungen, Gemeindeabgaben, Müllabfuhr, etc. seien streng getrennt für die Objekte E 25 und E 6 verrechnet worden, weshalb ein wie immer gearteter Zusammenhang zwischen den beiden Objekten nicht herstellbar sei.

Ein Besichtigungstermin könne jederzeit vereinbart werden. Nach Auskunft seines Steuerberaters könnten auch die Kosten für die Möblierung der Wohnungen, welche komplett möbliert vermietet würden, abgeschrieben werden. Er ersuche daher um Berücksichtigung nachfolgender, weiterer Rechnungen:

Fa. Ko	301,00 €für 1998
--------	------------------

Fa. P M	122,00 € für 1998, 2000 und 2001
Fa. Lu	188,00 € für 1998, 2000 und 2001
Fa. A	93,00 € für 1998, 2000 und 2001

Nach weiterer Auskunft seines Steuerberaters sei bei der Ermittlung der AfA ein viel zu geringer Wert angesetzt worden. Er ersuche daher, den Wert der AfA gemäß der Berechnungsmethode des gemeinen Verkehrswertes zu berücksichtigen. Der richtige Wert betrage für 1997 1.470,00 € und von 1998 bis laufend 2.940,00 €

Der Bw legte 22 Lastschriftanzeigen der Gemeinde G betreffend Wassergebühr für den Zeitraum 1997 bis 2001, ein Schreiben der Gemeinde E vom 18. März 1999 betreffend Anzeige der Baufertigstellung des Gebäudes E 6, für welches am 26. September 1996 die Baubewilligung erteilt worden war, eine Mitteilung an die PSK betreffend Adressänderung ab 14. September 1998, sieben Rauchfangkehrerrechnungen der Fa. H für den Zeitraum 1997 bis 2001 sowie 18 Rechnungen der Gemeinde E betreffend Grundsteuer, Kanalgebühr und Müllabfuhr zur Einsicht vor. Darüber hinaus belegte der Bw mit Kontoauszügen vom 14. September 1998 und vom 4. Oktober 2004 monatliche Mietzahlungen seiner Nichte SK in Höhe von 4.000,00 S bzw. 290,69 € sowie mit Kontoauszug vom 18. Oktober 2004 eine Mietzahlung der Familie M in Höhe von 545,05 €

Auf einem vorgelegten Kontoauszug vom 21. Dezember 1998 brachte der Bw zu einem abgebuchten Betrag von 42.442,40 S den handschriftlichen Vermerk "Kanalanschluss E 6" und zu einem Betrag von 69.260,40 S den Vermerk "Kanalanschluss E 25" an.

Weiters legte der Bw eine Bestätigung der Fa. P vom 3. Februar 1988 vor, wonach am Haus E 25 eine Fassade angebracht worden sei, sowie Rechnungen der Fa. Ko vom 21. August 1989 über 41.447,00 S (Schlafzimmer), der Fa. PM vom 11. April 1991 über 16.827,00 S, der Fa. Lu vom 19. Juni 1992 über 26.000,00 S (Jugendzimmer) und der Fa. A vom 23. März 1993 über 12.777,00 S (Sofa, Stuhl).

Mit weiterem Ergänzungsersuchen vom 10. Februar 2005 wurde der Bw um Stellungnahme zu nachfolgenden Punkten ersucht:

Ihr Berufungsvorbringen, wonach die vorgelegten Rechnungen betreffend Fassadenverkleidung nur den vermieteten Teil des Gebäudes betreffen (offenbar Rechnung Fa. P über 120.000,00 S, Auftragsbestätigung Nr. 8 Fa. P über einen Betrag von 70.000,00 S, Rechnungen der Fa. M über 37.021,30 S und 40.708,80 S), wurde nicht durch die Vorlage der entsprechenden Rechnungen für die Fassadenverkleidung des privat genutzten Teiles verifiziert, sodass Ihrem Vorbringen insoweit nicht gefolgt werden kann. Die zur Auftragsbestätigung Nr. 8 gehörige Rechnung, aus der die Art der durchgeführten Arbeiten ersichtlich wäre, wurde ebenfalls nicht vorgelegt.

Darüber hinaus wurden die Rechnungen, auf Grund derer offenbar nachfolgende Zehntelbeträge geltend gemacht wurden, trotz Anforderung nicht zur Einsicht vorgelegt:

<i>Fa. T</i>	<i>908,00 S</i>
<i>Reinigung</i>	<i>4.900,00 S</i>
<i>Fa. KKS</i>	<i>750,00 S</i>

Für das Jahr 1998 möge die in der Berufung angeführte Rechnung der Fa. F in Höhe von 30.729,00 S zur Einsicht vorgelegt werden, da im Zuge der Veranlagung ursprünglich ein Betrag von 19.554,00 S geltend gemacht worden ist.

In Ihrem Schreiben vom 27. Oktober 2004 führten Sie an, dass das Objekt in E 6 ein Fertighaus der Fa. Wolf Systembau sei und die Rechnungen der Fertighausfirma beilägen. Da tatsächlich keine derartigen Rechnungen bzw. Rechnungskopien beigelegt waren, möge dies nachgeholt werden.

Hinsichtlich der Kanalanschlusskosten ist darauf hinzuweisen, dass ein handschriftlicher Vermerk zu zwei Positionen auf einem Kontoauszug, dass es sich hierbei um die Kanalanschlusskosten für die Objekte E 6 und E 25 handle, die geforderte Vorlage der von der Gemeinde ausgestellten Rechnungen nicht zu ersetzen vermag.

Laut dem mit den Mietern MM und EM abgeschlossenen Mietvertrag werden die Betriebskosten mit Ende Juni des folgenden Kalenderjahres nach dem tatsächlichen Aufwand abgerechnet. Sie werden daher gebeten, die letzte Betriebskostenabrechnung für sämtliche Mieter (sowohl für MM und EM als auch für SK) zur Einsicht vorzulegen sowie sämtliche von Ihrer Nichte geleisteten Mietzahlungen des Jahres 2004 belegmäßig nachzuweisen.

Laut Ihren Angaben beträgt die jährliche AfA 2.940,00 € (40.455,28 S), während bisher eine jährliche AfA in Höhe von 10.500,00 S geltend gemacht wurde. Sie werden gebeten, genau darzustellen, wie dieser Betrag ermittelt wurde.

Der Bw teilte mit Antwortschreiben vom 15. Februar 2005 mit, dass für die Aufbewahrung von Rechnungen eine Frist von sieben Jahren vorgesehen sei, sodass länger zurück liegende Rechnungen nicht mehr vorgelegt werden könnten. Sowohl die Fa. P als auch die Fa. M seien aber ausschließlich auf Fassadenverkleidungen, Dachdecker- und Spenglerarbeiten spezialisiert.

Das Gebäude E 25 werde seit 1998 zur Gänze vermietet, sodass es keinen privat genutzten Teil mehr gebe. Vermietungsabsicht habe bereits ab Ende 1997 bestanden.

Die Kosten für Reinigung betreffen die Reinigung und laufende Pflege des Stiegenhauses, Kellers und Dachbodens inklusive Ausgaben für erforderliche Garten- und Schneeräumarbeiten sowie für Betriebsstoffe, Reparaturarbeiten und die gesetzlich vorgeschriebenen Überprüfungs- und Wartungsarbeiten an der Heizungs- und Flüssiggasanlage. Belege für Eigenleistungen und laufende geringwertige Betriebsausgaben seien nicht mehr vorhanden.

Die AfA sei nach Rücksprache mit seinem Steuerberater nach folgender Methode berechnet worden:

Der Einheitswert (laut Finanzamt: 24.490,75 €) sei mit 10 multipliziert und dabei angenommen worden, dass ein Anteil von 80 % auf das Gebäude entfalle. Für das Gebäude ergebe sich somit ein geschätzter Verkehrswert von 195.926,00 €. Bei einem AfA-Satz von 1,5 % ergebe sich bei vollständiger Gebäudevermietung eine jährliche AfA von 2.938,89 €

Eine weitere Berechnungsmethode zur Verkehrswertermittlung wäre, von den zwanzigfachen Jahresmieten auszugehen und eine 5 %-ige Kapitalverzinsung zu unterstellen. Diesfalls ergebe sich ein Verkehrswert des Gebäudes von 200.577,00 €

Der Beantwortung des Ergänzungsvorhaltes fügte der Bw nachfolgende Rechnungen bei:

Fa. T	10.9.1998	Herstellung des Hauskanalanschlusses	9.079,00 S
Fa. KKS	20.4.1999	Schallemissionsprüfung	7.500,00 S
Fa. KKS	31.3.1998	Schutzstrommessung	1.038,00 S
Fa. N	22.10.1999	Behebung Kesselstörung	7.860,00 S
Fa. K	29.9.2000	Rollladenreparatur	1.052,00 S
Fa. N	1.10.2001	Vaillant Elektronischer Regler	3.055,00 S
Fa. KKS	9.10.2001	Schutzstrommessung	1.140,00 S
Fa. F	1998	Flüssiggas	30.729,00 S
Fa. Wolf	11.11.1996	Keller-Bausatz	222.999,00 S
Fa. Wolf	23.9.1996	1. Teilrechnung Fertigteilhaus	51.900,00 S
Fa. Wolf	7.4.1997	2. Teilrechnung	359.372,00 S
Fa. Wolf	14.5.1997	3. Teilrechnung	359.372,00 S
Fa. Wolf	13.6.1997	Abrechnung	300.289,00 S
Gemeinde E	17.11.1998	Kanalanschluss E 6	42.442,00 S
Gemeinde E	17.11.1998	Kanalanschluss E 25	69.260,00 S

Der Bw legte darüber hinaus eine Auftragsbestätigung vom 12. November 1998 über einen Betrag von 3.996,00 S vor, welche als Empfängerin die O Fenster GmbH und als Auftraggeber den Bw in E ausweist.

Dem Antwortschreiben war ferner ein Kontoauszug vom 27. Juli 1998 angeschlossen, auf dem ein Abbuchungsbetrag von 9.926,00 S sowie der handschriftliche Vermerk "Rasenmäher" ersichtlich sind.

Auf ebenfalls beigelegten Kontoauszügen scheinen Mieteingänge für die Monate Jänner bis September und November 2004 in Höhe von jeweils 290,69 € auf.

Zwei mit 30. Jänner 2005 datierte Schreiben des Bw tragen die Überschrift "Betriebskostenabrechnung für Familie M bzw. SK zum 1. Jänner 2005" und weisen für beide Wohnungen ein Betriebskostenguthaben von 2,46 € aus. Darüber hinaus ist vermerkt, dass die monatliche Akontozahlung von 109,00 € für 2005 für beide Wohnungen unverändert bleibe.

Die bisherigen Verfahrensergebnisse und die beabsichtigte Berufungserledigung wurden dem Finanzamt zur Kenntnis und Stellungnahme übermittelt.

Der Finanzamtsvertreter teilte mit E-Mail vom 29. März 2005 mit, dass gegen die in Aussicht gestellte Erledigung keine Einwendungen bestünden.

Über die Berufung wurde erwogen:

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes werden Verträge zwischen nahen Angehörigen steuerlich nur anerkannt, wenn sie

- nach außen hin ausreichend zum Ausdruck kommen (Publizität),
- einen eindeutigen, klaren und jeden Zweifel ausschließenden Inhalt haben und
- zwischen Familienfremden unter den gleichen Bedingungen abgeschlossen worden wären.

Damit die steuerliche Abzugsfähigkeit derartiger Aufwendungen gegeben ist, müssen stets alle drei Voraussetzungen erfüllt sein.

Nahe Angehörige sind generell in einer Nahebeziehung stehende Personen. Zwar besteht an den Kreis der Angehörigen im Sinne des § 25 BAO keine formale Anknüpfung, doch zählen die dort angeführten Angehörigen regelmäßig zum Kreis der nahen Angehörigen (vgl. Doralt, Einkommensteuergesetz, Kommentar, Band I, Tz 159 zu § 2).

Der Grund für diese Anforderungen liegt zum einen darin, dass das zwischen Familienangehörigen typischerweise unterstellte Fehlen eines solchen Interessengegensatzes, wie er zwischen Fremden besteht, die Gefahr einer auf diesem Wege bewirkten willkürlichen Herbeiführung steuerlicher Folgen mit sich bringt, der im Interesse der durch § 114 BAO

gebotenen gleichmäßigen Behandlung aller Steuerpflichtigen begegnet werden muss (vgl. VwGH 1.7.2003, 98/13/0184). Es müssen daher eindeutige und objektiv tragfähige Vereinbarungen vorliegen, um der bei Verträgen zwischen nahen Angehörigen erhöhten Gefahr, durch Scheingeschäfte privat bedingte Zahlungen in einen steuerlich relevanten Bereich zu verlagern, entgegen zu wirken.

Zwar ist auch bei Vereinbarungen zwischen nahen Angehörigen die Schriftform eines Vertrages nicht zwingend erforderlich, doch kommt ihr im Rahmen der Beweiswürdigung besondere Bedeutung zu. Der Abschluss eines Mietvertrages bedarf nach dem Zivilrecht nicht der Schriftform, doch ist unter Fremden die Schriftlichkeit aus Gründen der Beweissicherung durchwegs üblich.

Der Fremdvergleich ist grundsätzlich an Hand von Leistungsbeziehungen zwischen einander fremd gegenüber stehenden Personen anzustellen und das übliche Verhalten zwischen Fremden in vergleichbarer Situation zu hinterfragen. Maßgeblich ist hierbei die im allgemeinen Wirtschaftsleben geübte Praxis.

Im vorliegenden Fall wurde an Hand einer Abfrage des Zentralen Melderegisters erhoben, dass die Nichte des Bw seit 28. August 1998 an der Adresse E 25 gemeldet ist. Der Bw brachte erstmals im Zuge einer telefonischen Rücksprache (Aktenvermerk vom 11. März 1999) vor, dass nunmehr das gesamte Objekt E 25 vermietet sei. Im Zuge der Beantwortung eines Ergänzungsvorhaltes präzisierte der Bw, nach der Nutzung des leer stehenden Teiles des Objektes E 25 befragt, dass die zuvor von ihm benützte Wohnung von einer Familienangehörigen bewohnt werde.

Während der Bw im Zuge seiner Berufungen einen mit 1. September 1998 datierten, zwischen ihm und seiner Nichte abgeschlossenen Mietvertrag vorlegte, der jedoch von keiner der Vertragsparteien unterfertigt ist, teilte er auf Vorhalt der Referentin mit, dass der Mietvertrag mündlich abgeschlossen worden sei. Die Frage, ob zusätzlich zur vorgelegten schriftlichen Vereinbarung mündliche Abreden getroffen worden seien, beantwortete der Bw nicht. Auch die Angaben zur Größe der seiner Nichte überlassenen Wohnung differieren zwischen 100 m² (Vorhaltsbeantwortung vom 27. Oktober 2004) und 50 m² laut dem vorgelegten Mietvertrag.

Abgesehen davon, dass auf Grund der divergierenden Angaben des Bw die Vermutung nahe liegend scheint, dass das als "Mietvertrag" bezeichnete Schreiben vom 1. September 1998 erst nachträglich verfasst und ein schriftlicher Mietvertrag zwischen ihm und seiner Nichte SK tatsächlich nicht abgeschlossen worden ist, müssen nach höchstgerichtlicher Judikatur auch bei einem mündlich geschlossenen Mietvertrag zumindest die wesentlichen Vertragsbestandteile (Bestandsgegenstand, zeitlicher Geltungsbereich, Mietzinshöhe,

Zahlungsmodalität, Wertsicherungsklauseln, Instandhaltungspflichten u.ä.) mit genügender Deutlichkeit fixiert sein.

Wie aus dem Akteninhalt hervorgeht, schloss der Bw im gegenständlichen Fall auch einen Mietvertrag mit Fremden (EM und MM), der hinsichtlich des Inhaltes wesentlich anders, nämlich detaillierter und ausführlicher, ist.

So ist der mit EM und MM abgeschlossene Mietvertrag in 31 Vertragspunkte unterteilt, wogegen der vorgelegte, mit SK abgeschlossene Mietvertrag weder den Beginn des Mietverhältnisses noch eine Wertsicherungsklausel, keine Instandhaltungspflichten, keinen Hinweis auf die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit einer Untervermietung, keinerlei Angaben die Betriebskostenabrechnung betreffend und auch keinen Hinweis darauf enthält, ob der in der Vereinbarung angeführte Mietzins von 2.500,00 S brutto oder netto zu verstehen ist.

Einem im Einheitswertakt EW-AZ X aufliegenden Bauplan ist zu entnehmen, dass sich im Erd- und Obergeschoß zwei gleich große Wohnungen befinden. Dennoch beträgt der monatliche Mietzins für die an die Fremdpartei vermietete, im Erdgeschoß gelegene Wohnung 6.000,00 S inkl. USt, der Mietzins für die an die Nichte des Bw vermieteten Wohnung jedoch nur 2.500,00 S.

Der bloße, wenn auch nachgewiesene Geldfluss lässt einen Rückschluss auf das Vorhandensein sämtlicher fremdüblicher Vertragsbestimmungen nicht zu.

Die zwischen dem Bw und seiner Nichte abgeschlossene Mietvereinbarung ist aber nicht nur, wie der Vergleich zu dem mit EM und MM abgeschlossenen Mietvertrag zweifellos belegt, fremdunüblich, sondern lässt auch einen eindeutigen und klaren Inhalt vermissen. Fehlen wesentliche Vertragsbestandteile, kann von einem klaren und eindeutigen Inhalt nicht gesprochen werden.

Eine Offenlegung des Mietverhältnisses erfolgte erst im Zuge des Berufungsverfahrens und somit nicht rechtzeitig, nämlich spätestens mit der Jahreserklärung für das Jahr, in dem das Vertragsverhältnis begonnen hat. Die erforderliche Publizität ist daher ebenfalls nicht gegeben.

Das zwischen dem Bw und seiner Nichte bestehende Mietverhältnis entspricht somit in keinem einzigen Punkt den erforderlichen Kriterien für Verträge zwischen nahen Angehörigen, sodass diesem Mietverhältnis mangels Fremdüblichkeit die steuerliche Anerkennung zu versagen ist.

Da, wie oben dargestellt und vom Bw mit Eingabe vom 27. Oktober 2004 bestätigt, beide Wohnungen gleich groß sind und von den Mietern EM und MM laut Mietvertrag die

Betriebskosten zu 50 % zu tragen sind, waren die beantragten Werbungskosten um einen Privatanteil von 50 % zu kürzen.

Zu den teils dem Grunde, teils der Höhe nach strittigen Werbungskosten, die teilweise erst im Rahmen der Beantwortung der Ergänzungsvorhalte erstmals geltend gemacht wurden, ist Folgendes festzuhalten:

- Dem in der Berufung gegen den Einkommensteuerbescheid 1997 erhobenen Einwand, die Rechnungen für die Fassadenverkleidung beträfen lediglich den vermieteten Gebäudeteil, konnte im Rahmen der freien Beweiswürdigung nach § 167 Abs. 2 BAO nicht gefolgt werden, da zum einen eine Fassadenverkleidung nur für den vermieteten Teil nicht glaubwürdig erscheint, zum anderen aber Rechnungen für die Fassadenverkleidung des privat genutzten Gebäudeteils nicht vorgelegt wurden. Von der Rechnung der Fa. P über 120.000,00 S und der Auftragsbestätigung der Fa. P über 70.000,00 S bzw. von den Rechnungen der Fa. M über 37.021,20 S und 40.708,80 S war daher ebenfalls ein Privatanteil von 50 % auszuscheiden. Obwohl aus der Auftragsbestätigung die durchgeführten Arbeiten nicht ersichtlich sind, konnte aus dem Umstand, dass es sich bei der Fa. P um eine Dachdeckerei handelt, der Werbungskostencharakter geschlossen werden.

Nach § 167 Abs. 2 BAO hat die Abgabenbehörde unter sorgfältiger Berücksichtigung der Ergebnisse des Abgabenverfahrens nach freier Überzeugung zu beurteilen, ob eine Tatsache als erwiesen anzunehmen ist oder nicht. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes genügt es dabei, von mehreren Möglichkeiten jene als erwiesen anzunehmen, die gegenüber allen anderen Möglichkeiten eine überragende Wahrscheinlichkeit für sich hat und andere Möglichkeiten zumindest weniger wahrscheinlich erscheinen lässt.

- Der Baubewilligungsbescheid für den Neubau E 6 datiert vom 26. September 1996, die Benützungsbewilligung erfolgte 1999. Da die geforderten Rechnungen für die Einbringung des Estrichs im Neubau nicht beigebracht wurden und somit nicht dokumentiert ist, dass die Rechnung der Fa. Schau vom 27. November 1997 über 31.500,00 S (Einbringung eines Zementestrichs) für das vermietete, bereits bestehende Gebäude E 25 verwendet wurde, war dieser Rechnung der Werbungskostencharakter abzusprechen.
- Hinsichtlich der Geltendmachung eines Betrages von 4.900,00 S im Jahr 1997 und je 9.800,00 S in den Jahren 1998 bis 2001 für Reinigung erfolgte trotz Aufforderung

keine entsprechende Belegvorlage, sodass dieser Betrag im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nicht anzuerkennen war.

- Die Rechnungen der Fa. O in Höhe von 15.568,69 S (Klosett, Spülkasten, Bidet) vom 24. November 1999 und von 34.070,28 S (Whirlpool Badewanne) vom 7. September 1999, der Fa. B in Höhe von 20.297,18 S (Fliesen) vom 28. August 1999 und der Fa. St in Höhe von 114.912,00 S (Innentüren) vom 7. Juli 1999 und in Höhe von 7.819,40 S (Wandleuchte, Spiegel) vom 28. August 1999 sind als durch den Neubau E 6 veranlasst anzusehen und nicht als Werbungskosten zu berücksichtigen. Zum einen befand sich im Zeitraum dieser Rechnungslegungen die Errichtung des Neubaus im Endstadium, zum anderen waren sämtliche Rechnungen an den Bw in E 6 adressiert und wurden entsprechende Rechnungen für den Neubau, welche geeignet gewesen wären, die Verwendung der angeführten Rechnungen für das vermietete Gebäude zu untermauern, trotz Aufforderung nicht beigebracht.

Nicht als Werbungskosten anzuerkennen waren ferner.

- -) Ein an die Fa. O Fenster GmbH überwiesener Betrag von 3.696,00 S, da aus der vorgelegten Auftragsbestätigung vom 12. November 1998 weder der Kaufgegenstand noch die Lieferadresse ersichtlich sind.
- -) Eine Rechnung der Fa. K vom 29. September 2000 über 1.072,60 S (Rolladenreparatur) und eine Rechnung der Fa. N vom 1. Oktober 2001 über 3.055,20 S (Vaillant Elektronischer Regler), da beide Rechnungen an E 6 adressiert sind.
- -) Eine auf einem Kontoauszug ersichtliche Abbuchung eines Betrages von 9.926,00 S vom 27. Juli 1998, auf dem handschriftlich "Rasenmäher" vermerkt ist, da aus diesem Beleg weder der Kaufgegenstand noch die Lieferfirma zu entnehmen sind.
- -) Die Rechnung der Fa. Lu vom 19. Juni 1992 über 26.000,00 S (Jugendzimmer), da als Lieferadresse E 25, erster Stock, angeführt ist. Die Wohnung im ersten Stock wurde bis 1998 vom Bw selbst und wird nunmehr von seiner Nichte bewohnt.

Als Werbungskosten im Rahmen der Vermietung und Verpachtung wurden dagegen berücksichtigt:

- Die Rechnung der Fa. Sch vom 8. September 1997 über 21.800,00 S (Aufputzverteiler, Hausanschlusskasten) betreffend erscheinen das Vorbringen des Bw und damit die Verwendung für das vermietete Gebäude E 25 glaubwürdig.

- Die mit Ergänzungsersuchen vom 9. September 2004 angeforderten Rechnungen der Fa. T über 9.079,20 S und der Fa. KKS über 7.500,00 S wurden ebenso beigebracht wie die Belege über die jährlichen Rauchfangkehrerkosten der Fa. H in Höhe von 302,00 S und über die jährlichen Gemeindeabgaben in Höhe von 3.853,00 S. Diese Beträge sind daher - unter Ausscheidung eines Privatanteiles von 50 % - als Werbungskosten anzuerkennen.
- Rechnung der Fa. L über 20.626,00 S vom 13. Juli 1998 (Alu-Türe)
- Rechnungen der Fa. T in Höhe von 3.912,00 S vom 6. Juli 1999 (Befestigung der Hauszufahrt) und in Höhe von 16.002,00 S vom 23. November 1999 (Versetzen der Leistensteine). Diesbezüglich erscheint das Vorbringen des Bw schlüssig und glaubwürdig.
- Rechnungen der Fa. KKS vom 31. März 1998 über 1.038,00 S und vom 9. Oktober 2001 über 1.140,00 S (Schutzstrommessung)
- Rechnung der Fa. N vom 22. Oktober 1999 über 7.860,00 S (Behebung einer Kesselstörung)
- Entsprechend der Belegvorlage sind für das Jahr 1998 – vor Ausscheidung des entsprechenden Privatanteils – Rechnungen der Fa. F im Gesamtbetrag von 30.729,00 S als Werbungskosten anzuerkennen.
- Im Rahmen der freien Beweiswürdigung sind auch die vom Bw geltend gemachten Zehntelbeträge für die angeschafften, mitvermieteten Möbel - mit Ausnahme der o.a. Rechnung der Fa. Lu - im Ausmaß von 50 % anzuerkennen [Rechnung Fa. Ko vom 21. August 1989 über 41.447,00 S (Schlafzimmer), Rechnung der Fa. PM vom 11. April 1991 über 16.827,00 S, Rechnung der Fa. A vom 23. März 1993 über 12.777,00 S (Sofa, Stuhl)], da in dem mit EM und MM abgeschlossenen Mietvertrag unter Punkt 5. "Bestandteile des Mietgegenstandes und mitvermietetes Zubehör" angeführt ist. Die Ausscheidung eines Privatanteils von 50 % war im Zweifel vorzunehmen, da nicht mehr nachvollziehbar ist, ob die angeführten Möbel tatsächlich für die im Erdgeschoß oder die im Obergeschoß gelegene Wohnung angeschafft worden sind.
- Gegen die Berechnung der AfA wurden auch seitens der Amtspartei keine Bedenken geäußert, sodass der vom Bw errechnete Wert von 2.938,89 € (40.440,00 S) jährlich zu 50 % als Werbungskosten Berücksichtigung finden kann (zur Zulässigkeit der vom Bw angewendeten Berechnungsmethode bzw. zur Zulässigkeit der Bemessung der

AfA von den fiktiven Anschaffungskosten vgl. Doralt, Einkommensteuergesetz, Kommentar, Tz 148 und 149 zu § 16 und die dort zitierte Literatur und Judikatur).

In den nachfolgenden Tabellen sind der Einfachheit halber lediglich die Rechnungen mit dem genauen Datum angeführt, welche im maßgeblichen Berufszeitraum für die Ermittlung der Halbjahres-AfA von Bedeutung sind.

Nach § 7 Abs. 2 EStG ist nur dann, wenn das Wirtschaftsgut im Wirtschaftsjahr mehr als sechs Monate genutzt wird, die gesamte auf ein Jahr entfallende AfA abzusetzen, sonst die Hälfte dieses Betrages.

Im Ergebnis sind daher für die berufungsgegenständlichen Veranlagungsjahre 1997 bis 2001 nachfolgende Werbungskosten im Rahmen der Vermietung und Verpachtung – bei unverändert gebliebenen Einnahmen laut Steuererklärungen in Höhe von 90.000,00 S – zu berücksichtigen:

1997:

Dachdeckerei und Spenglerei P	4.3.88	Fassadenverkleidung	120.000,00 S	6.000,00 S
Dachdeckerei und Spenglerei P	23.2.88		70.000,00 S	3.500,00 S
Dachdeckerei M	12.2.91	Spengler- und Dachdeckerarbeiten	37.021,00 S	1.850,00 S
Dachdeckerei M	20.12.90	Fassadenarbeiten	40.708,00 S	2.035,00 S
Sonnenschutz K	1993	Minirollladen	18.750,00 S	938,00 S
Sonnenschutz K	1992	Minirollladen	14.300,00 S	715,00 S
Sonnenschutz K	4.7.1990	Minirollladen	8.536,00 S	427,00 S
Sonnenschutz K	1996	Combi-Insekt Nachrüstelement	5.500,00 S	275,00 S
Heizung-Sanitär N	1996	Solaranlage	122.478,00 S	6.124,00 S
Gasversorgung F	14.9.89	Flüssiggastank	33.300,00 S	1.665,00 S
Bauunternehmen D	6.11.89	Kaminsanierung	17.130,00 S	857,00 S

Heizung-Sanitär N	6.11.89	Umstellung der bestehenden Heizanlage auf Gasbetrieb	45.189,00 S	2.259,00 S
Elektrotechnik Sch	7.1.91	Türsprechsystem	4.799,00 S	240,00 S
Elektrotechnik Sch	8.9.1997	Hausanschlusskasten	21.800,00 S	545,00 S
Fa. Ko	21.8.89	Schlafzimmer	41.447,00 S	2.073,00 S
Fa. P M	11.4.91	Möbel	16.827,00 S	842,00 S
Fa. A	1993	Sofa, Stuhl	12.777,00 S	639,00 S
Fa. Ka	19.12.90	Sat-Anlage	14.224,00 S	711,00 S
Fa. H	1997	Rauchfangkehrer	302,00 S	151,00 S
Gasversorgung F	1997	Flüssiggas	35.156,00 S	17.578,00 S
Gemeinde	1997	Grundsteuer, Abfall	3.853,00 S	1.927,00 S
Gemeinde	1997	Wasser	1.525,00 S	763,00 S
Versicherung	1997	Feuer, Haushalt, Sturm, etc	10.936,00 S	5.468,00 S
AfA	1997		40.440,00 S	20.220,00 S
Summe				77.802,00 S

1998:

Dachdeckerei M	12.2.91	Spengler- und Dachdeckerarbeiten	37.021,00 S	1.850,00 S
Dachdeckerei M	20.12.90	Fassadenarbeiten	40.708,00 S	2.035,00 S
Sonnenschutz K	1993	Minirollladen	18.750,00 S	938,00 S
Sonnenschutz K	1992	Minirollladen	14.300,00 S	715,00 S
Sonnenschutz K	4.7.90	Minirollladen	8.536,00 S	427,00 S
Sonnenschutz K	1996	Combi-Insekt Nachrüstelement	5.500,00 S	275,00 S
Heizung-Sanitär N	1996	Solaranlage	122.478,00 S	6.124,00 S

Gasversorgung F	14.9.89	Flüssiggastank	33.300,00 S	1.665,00 S
Bauunternehmen D	6.11.89	Kaminsanierung	17.130,00 S	857,00 S
Heizung-Sanitär N	6.11.89	Umstellung der bestehenden Heizanlage auf Gasbetrieb	45.189,00 S	2.259,00 S
Elektrotechnik Sch	7.1.91	Türsprechsystem	4.799,00 S	240,00 S
Elektrotechnik Sch	8.9.97	Hausanschlusskasten	21.800,00 S	1.090,00 S
Fa. Ko	21.8.89	Schlafzimmer	41.447,00 S	2.073,00 S
Fa. P M	11.4.91	Möbel	16.827,00 S	842,00 S
Fa. A	1993	Sofa, Stuhl	12.777,00 S	639,00 S
Fa. Ka	19.12.90	Sat-Anlage	14.224,00 S	711,00 S
Fa. T	10.9.98	Hauskanalanschluss	9.079,00 S	227,00 S
Gemeinde	17.11.98	Kanalanschluss	69.260,00 S	1.732,00 S
Fa. L	13.7.98	Alu-Türe	20.626,00 S	516,00 S
Fa. H	1998	Rauchfangkehrer	302,00 S	151,00 S
Gasversorgung F	1998	Flüssiggas	30.729,00 S	15.365,00 S
Gemeinde	1998	Grundsteuer, Abfall	3.853,00 S	1.927,00 S
Gemeinde	1998	Wasser	1.237,00 S	619,00 S
Versicherung	1998	Feuer, Haushalt, Sturm, etc	10.936,00 S	5.468,00 S
Fa. KKS	1998	Schutzstrommessung	1.038,00 S	519,00 S
AfA	1998		40.440,00 S	20.220,00 S
Summe				69.484,00 S

1999:

Dachdeckerei M	12.2.91	Spengler- und Dachdeckerarbeiten	37.021,00 S	1.850,00 S
----------------	---------	----------------------------------	-------------	------------

Dachdeckerei M	20.12.90	Fassadenarbeiten	40.708,00 S	2.035,00 S
Sonnenschutz K	1993	Minirollladen	18.750,00 S	938,00 S
Sonnenschutz K	1992	Minirollladen	14.300,00 S	715,00 S
Sonnenschutz K	4.7.90	Minirollladen	8.536,00 S	427,00 S
Sonnenschutz K	1996	Combi-Insekt Nachrüstelement	5.500,00 S	275,00 S
Heizung-Sanitär N	1996	Solaranlage	122.478,00 S	6.124,00 S
Elektrotechnik Sch	7.1.91	Türsprechsystem	4.799,00 S	240,00 S
Elektrotechnik Sch	8.9.97	Hausanschlusskasten	21.800,00 S	1.090,00 S
Fa. P M	11.4.91	Möbel	16.827,00 S	842,00 S
Fa. A	1993	Sofa, Stuhl	12.777,00 S	639,00 S
Fa. Ka	19.12.90	Sat-Anlage	14.224,00 S	711,00 S
Fa. T	1998	Hauskanalanschluss	9.079,00 S	454,00 S
Fa. T	6.7.99	Befestigung Hauszufahrt	3.912,00 S	98,00 S
Fa. T	23.11.99	Leistensteine versetzen	16.002,00 S	400,00 S
Gemeinde	1998	Kanalanschluss	69.260,00 S	3.463,00 S
Fa. L	1998	Alu-Türe	20.626,00 S	1.032,00 S
Fa. KKS	20.4.99	Schallemissionsprüfung	7.500,00 S	375,00 S
Fa. Ma	26.11.99	Fenster	56.535,00 S	1.414,00 S
Gasversorgung F	14.9.89	Flüssigtank	33.300,00 S	833,00 S
Bauunternehmen D	6.11.89	Kaminsanierung	17.130,00 S	428,00 S
Heizung-Sanitär N	6.11.89	Umstellung der bestehenden Heizanlage auf Gasbetrieb	45.189,00 S	1.130,00 S
Fa. Ko	21.8.89	Schlafzimmer	41.447,00 S	1.036,00 S
Fa. H	1999	Rauchfangkehrer	302,00 S	151,00 S

Gasversorgung F	1999	Flüssiggas	21.204,00 S	10.602,00 S
Gemeinde	1999	Grundsteuer, Abfall	3.853,00 S	1.927,00 S
Gemeinde	1999	Wasser, Kanal	4.500,00 S	2.250,00 S
Versicherung	1999	Feuer, Haushalt, Sturm, etc	10.248,00 S	5.124,00 S
Fa. N	1999	Kesselstörung	7.860,00 S	3.930,00 S
AfA	1999		40.440,00 S	20.220,00 S
Summe				70.753,00 S

2000:

Dachdeckerei M	12.2.91	Spengler- und Dachdeckerarbeiten	37.021,00 S	1.850,00 S
Sonnenschutz K	1993	Minirollladen	18.750,00 S	938,00 S
Sonnenschutz K	1992	Minirollladen	14.300,00 S	715,00 S
Sonnenschutz K	1996	Combi-Insekt Nachrüstelement	5.500,00 S	275,00 S
Heizung-Sanitär N	1996	Solaranlage	122.478,00 S	6.124,00 S
Elektrotechnik Sch	7.1.91	Türsprechsystem	4.799,00 S	240,00 S
Elektrotechnik Sch	1997	Hausanschlusskasten	21.800,00 S	1.090,00 S
Fa. P M	11.4.91	Möbel	16.827,00 S	842,00 S
Fa. A	1993	Sofa, Stuhl	12.777,00 S	639,00 S
Fa. T	1998	Hauskanalanschluss	9.079,00 S	454,00 S
Fa. T	1999	Befestigung Hauszufahrt	3.912,00 S	196,00 S
Fa. T	1999	Leistensteine versetzen	16.002,00 S	800,00 S
Gemeinde	1998	Kanalanschluss	69.260,00 S	3.463,00 S
Fa. L	1998	Alu-Türe	20.626,00 S	1.032,00 S

Fa. KKS	1999	Schallemissionsprüfung	7.500,00 S	375,00 S
Fa. Ma	1999	Fenster	56.535,00 S	2.827,00 S
Dachdeckerei M	20.12.90	Fassadenarbeiten	40.708,00 S	1.018,00 S
Sonnenschutz K	4.7.90	Minirollladen	8.536,00 S	214,00 S
Fa. Ka	19.12.90	Sat-Anlage	14.224,00 S	356,00 S
Fa. H	2000	Rauchfangkehrer	302,00 S	151,00 S
Gasversorgung F	2000	Flüssiggas	27.199,00 S	13.600,00 S
Gemeinde	2000	Grundsteuer, Abfall	3.853,00 S	1.927,00 S
Gemeinde	2000	Wasser	10.571,00 S	5.286,00 S
Versicherung	2000	Feuer, Haushalt, Sturm, etc	10.248,00 S	5.124,00 S
AfA	2000		40.440,00 S	20.220,00 S
Summe				69.756,00 S

2001:

Sonnenschutz K	1993	Minirollladen	18.750,00 S	938,00 S
Sonnenschutz K	1992	Minirollladen	14.300,00 S	715,00 S
Sonnenschutz K	1996	Combi-Insekt Nachrüstelement	5.500,00 S	275,00 S
Heizung-Sanitär N	1996	Solaranlage	122.478,00 S	6.124,00 S
Elektrotechnik Sch	1997	Hausanschlusskasten	21.800,00 S	1.090,00 S
Fa. A	1993	Sofa, Stuhl	12.777,00 S	639,00 S
Fa. T	1998	Hauskanalanschluss	9.079,00 S	454,00 S
Fa. T	1999	Befestigung Hauszufahrt	3.912,00 S	196,00 S
Fa. T	1999	Leistensteine versetzen	16.002,00 S	800,00 S
Gemeinde	1998	Kanalanschluss	69.260,00 S	3.463,00 S

Fa. L	1998	Alu-Türe	20.626,00 S	1.032,00 S
Fa. KKS	1999	Schallemissionsprüfung	7.500,00 S	375,00 S
Fa. Ma	1999	Fenster	56.535,00 S	2.827,00 S
Fa. H	2001	Rauchfangkehrer	302,00 S	151,00 S
Gasversorgung F	2001	Flüssiggas	30.987,00 S	15.494,00 S
Gemeinde	2001	Grundsteuer, Abfall	3.853,00 S	1.927,00 S
Gemeinde	2001	Wasser	6.732,00 S	3.366,00 S
Versicherung	2001	Feuer, Haushalt, Sturm, etc	10.248,00 S	5.124,00 S
Fa. KKS	2001	Schutzstrommessung	1.140,00 S	570,00 S
AfA	2001		40.440,00 S	20.220,00 S
Summe				65.780,00 S

Beilage: 5 Berechnungsblätter

Linz, 19. April 2005