

TE Vwgh Erkenntnis 1986/2/19 84/13/0130

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 19.02.1986

Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

Norm

EStG 1972 §28;

1. EStG 1972 § 28 gültig von 23.12.1987 bis 31.12.2018 aufgehoben durch BGBl. I Nr. 61/2018
2. EStG 1972 § 28 gültig von 01.01.1985 bis 22.12.1987 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 483/1984
3. EStG 1972 § 28 gültig von 27.11.1982 bis 31.12.1984 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 570/1982
4. EStG 1972 § 28 gültig von 01.01.1982 bis 26.11.1982 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 520/1981
5. EStG 1972 § 28 gültig von 01.08.1974 bis 31.12.1981 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 409/1974
6. EStG 1972 § 28 gültig von 13.12.1972 bis 31.07.1974

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Hofstätter und die Hofräte Dr. Iro, Dr. Drexler, Dr. Pokorny und Dr. Fürnsinn als Richter, im Beisein des Schriftführers Oberkommissär Dr. Dorner über die Beschwerde des RO in W, vertreten durch Dr. Hans H. Schallaböck, Rechtsanwalt in Wien I, Stephansplatz 6/3/7, gegen die Berufungsentscheidung der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 27. März 1984, Zl. 6/3-1558/82, betreffend Einkommensteuer und Umsatzsteuer 1979 und 1980, zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Hofstätter und die Hofräte Dr. Iro, Dr. Drexler, Dr. Pokorny und Dr. Fürnsinn als Richter, im Beisein des Schriftführers Oberkommissär Dr. Dorner über die Beschwerde des RO in W, vertreten durch Dr. Hans H. Schallaböck, Rechtsanwalt in Wien römisch eins, Stephansplatz 6/3/7, gegen die Berufungsentscheidung der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 27. März 1984, Zl. 6/3-1558/82, betreffend Einkommensteuer und Umsatzsteuer 1979 und 1980, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 2.760,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer eines nach seiner Darstellung 1879, nach den Einheitswert-Akten 1887 erbauten Hauses mit fünf Wohnungen in Wien. Er ließ 1979 und 1980 in den freigewordenen und nunmehr wieder vermieteten Wohnungen top Nr. 1 und top Nr. 2 Arbeiten durchführen. Die dafür aufgelaufenen Kosten machte er in den

Einkommensteuererklärungen für 1979 und 1980 als Instandhaltungskosten geltend.

Der Betriebsprüfer, der beim Beschwerdeführer u.a. die Umsatzsteuer 1979 und 1980 sowie die Einkommensteuer 1979 und 1980 geprüft hatte, vertrat die Auffassung, daß es sich um Herstellungskosten handle.

Das Finanzamt, das die Verfahren hinsichtlich der Umsatzsteuer 1979 und 1980 sowie der Einkommensteuer 1979 und 1980 wieder aufnahm, folgte bei der Erlassung der neuen Sachbescheide der Auffassung des Betriebsprüfers und ließ nur eine der Restnutzungsdauer des Gebäudes entsprechende AfA zu.

Der Beschwerdeführer erhob dagegen Berufung. Es handle sich überwiegend um einen Instandhaltungsaufwand. Es seien alle erforderlichen Anschlüsse - Wasser, Gas, Strom, Kanal - sowie Badezimmer und WC vorhanden gewesen, doch hätten sich die beiden Wohnungen in schlechtem Zustand - Verputzabfall wegen Feuchtigkeit, elektrische Leitungen im Oberputz ohne Erdung, Holztüren vermorscht - befunden. Wände seien nur in untergeordnetem Umfang und nur zur Erreichung einer anderen Anordnung der Zimmer entfernt worden. Der Deckeneinzug habe sich erst im Laufe der Arbeiten als notwendig erwiesen. Neue Wasserleitungen seien "nur in äußerst geringem Umfang" gelegt worden. Die Neuverlegung des Fußbodens sei durch den Zustand des bisherigen Fußbodens bedingt gewesen. Ansonsten seien sämtliche Fenster repariert, die Türen neu gestrichen und die Wohnungen ausgemalt worden. Der Beschwerdeführer könnte sich lediglich mit der Aktivierung der eingezogenen Zwischendecken, der Küchenverbaue und der installierten Etagenheizung sowie eines darauf entfallenden anteiligen Architektenhonorars einverstanden erklären. Die Zwischendecken und Küchenverbaue seien als bewegliche Wirtschaftsgüter - Nutzungsdauer 10 Jahre - einzustufen.

Die Finanzlandesdirektion gab mit der nunmehr angefochtenen Berufungsentscheidung der Berufung in der Frage des Herstellungsaufwandes nur insoweit Folge, als die Zwischendecken und Küchenverbaue als bewegliche Wirtschaftsgüter mit einem AfA-Satz von 10 % anerkannt wurden. Der Betriebsprüfer habe folgende, mit den Bauplänen übereinstimmende Änderungen festgestellt:

Wohnungen top Nr. 1: 109,9 m², Zuwachs durch Einbeziehung eines Stiegenhausteiles ca. 1,8 m². Altbestand: Straßenfront: 2 Zimmer; Gartenfront: 1 Kabinett, Küche, Bad, WC, Vorraum; demnach 3 Wohnräume. Neubestand: Straßenfront: 2 Zimmer, Küche;

Gartenfront: 1 Zimmer, 2 Kabinette; Mittelteil: Bad, WC, Vorraum;

demnach 5 Wohnräume.

Wohnung top Nr. 2: 121,50 m². Altbestand: Straßenfront: 2 Zimmer; Gartenfront: 1 Zimmer, Küche, Bad, WC, Vorraum; demnach 3 Wohnräume. Neubestand: Straßenfront: 2 Zimmer, Küche; Gartenfront:

3 Zimmer; Mittelteil: Bad, WC, Vorraum; demnach 5 Wohnräume.

Der Mittelteil sei jener Teil der Wohnung, dessen Räume im Gegensatz zu früher nicht mehr an eine der beiden Fronten anschließen.

Die den Umbau betreffenden baupolizeilichen Bescheide würden lauten:

Wohnung top Nr. 1: "Die Wohnung im Erdgeschoß links vom Hausflur soll infolge Versetzens von Wänden und Türöffnungen umgestaltet werden, insbesondere sollen der Eingang, der Abort, die Küche und das Bad verlegt werden. Die Wohnung enthält in Hinkunft 5 Wohnräume, Küche, Bad, Abort, Abstellraum und Vorraum. In die Einfriedung wird eine Öffnung zwecks Herstellung eines Pkw-Abstellplatzes geschaffen."

Wohnung top Nr. 2: "Die Wohnung im Erdgeschoß rechts vom Hausflur soll infolge Versetzens von Wänden und Türen gleichfalls umgestaltet werden, insbesondere werden der Abort und die Küche verlegt, die Kanalanlage wird erweitert. In einem Teil der Wohnung wird eine abgehangte Decke eingezogen. Die Wohnung enthält in Hinkunft 5 Zimmer, Küche, Bad, Abort und Vorraum mit Abstellnische."

Aus den Bauplänen sei ersichtlich, daß der überwiegende Teil der vorhandenen Innenwände vom Umbau betroffen gewesen sei (Abreißen, Zumauern). In beiden Wohnungen seien zwecks Schaffung neuer Räume Innenwände neu aufgeführt worden. Zuzugabe Verlegung des Eingangs sei bei der Wohnung top Nr. 1 auch die Außenmauer verändert worden. Somit stehe fest, daß der Beschwerdeführer durch den Umbau zusätzliche Wohnräume geschaffen und Naßräume verlegt habe. In beiden Wohnungen seien erstmals auch Gasetagenheizungen errichtet und in der Wohnung top Nr. 1 eine weitere Wohnnutzfläche von 1,8 m² gewonnen worden. In der Wohnung top Nr. 1 seien 64 m

Kalt- und Warmwasserleitungen sowie 20 m Gasleitungen neu verlegt worden, in der Wohnung top Nr. 2 30 m Kalt- und Warmwasserleitungen sowie 20 m Gasleitungen. Eine Warmwasserleitung habe vorher überhaupt nicht bestanden; die Wohnung top Nr. 2 habe vordem für die Badewanne und den Waschtisch keinen Wasserablauf, sondern nur einen mit der Küche gemeinsamen Ausguß gehabt. In den beiden Wohnungen habe damit nicht eine "Wohnungssanierung" stattgefunden, sondern es seien vielmehr zwei in ihrer Wesensart und in ihrer Verwendbarkeit geänderte, dem gehobenen Standard entsprechende Wohnungen geschaffen worden. Der Umbau habe beide Wohnungen ihrer Funktion nach zu einem Wirtschaftsgut anderer Marktgängigkeit gemacht. Die Kosten der Änderung der Funktionsfähigkeit eines Wirtschaftsgutes seien Herstellungsaufwand. Auch Meliorationen einzelner Wohnungen, die über den Erhaltungsaufwand hinausgingen, und deren Charakter ändern, gehörten zum Herstellungsaufwand. Selbst Kosten für Arbeiten, die sonst Erhaltungsaufwand seien, würden dann zum Herstellungsaufwand zählen, wenn sie im Zusammenhang mit umfangreichen Herstellungsarbeiten stünden. So seien die Reparaturarbeiten an Fußböden, Verputz, Türen, elektrischen Leitungen, usw. im Zuge der Wohnungsumbauten Herstellungsaufwand. Im übrigen erfordere das Wegreißen und Neuaufführen von Mauern die Herstellung neuer Fußböden und neue Räume auch die Neuherstellung elektrischer Leitungen. Die Behauptung des Beschwerdeführers, es sei die Reparatur im Vordergrund gestanden und der Umbau nur eine Folge der Reparaturarbeiten, werde durch die hohen Kosten und die beachtliche Steigerung der Mieten gegenüber vordem widerlegt. Aufwendungen, die mit dem Umbau in keinem Zusammenhang gestanden seien und nur der Erhaltung gedient hätten - Streichen von Fenstern und alten Türen, Bautischlerarbeiten, Verglasungen, etc. - , habe bereits der Betriebsprüfer als Erhaltungsaufwand qualifiziert.

Der Beschwerdeführer behauptet in der gegen diese Berufungsentscheidung erhobenen Beschwerde, er erachte sich dadurch beschwert, daß der Aufwand nicht als Instandhaltungskosten qualifiziert worden sei, sondern als aktivierungspflichtiger Herstellungsaufwand.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über diese Beschwerde erwogen:

Der Beschwerdeführer führte die Arbeiten 1979 und 1980 durch; das von ihm mehrfach angesprochene Mietrechtsgesetz (MRG), BGBl. Nr. 520/1981, trat erst mit 1. Jänner 1982 in Kraft und ist schon deshalb hier unbeachtlich. Der Beschwerdeführer führte die Arbeiten 1979 und 1980 durch; das von ihm mehrfach angesprochene Mietrechtsgesetz (MRG), Bundesgesetzblatt Nr. 520 aus 1981,, trat erst mit 1. Jänner 1982 in Kraft und ist schon deshalb hier unbeachtlich.

Herstellungsaufwand liegt vor, wenn durch Umbauten in einer Wohnung die Wohnung vergrößert und modernisiert wird - z. B. Errichtung von Zwischenmauern, Versetzen von Tür- und Fensterstöcken, Einbau von Badezimmer und WC; Einbau zusätzlicher Türen und Fenster, etc. -, oder wenn bei Umbauten in einer Wohnung nicht nur der Austausch vorhandener Gebäudebestandteile - wie Türen, Fenster, Decken, Wände, etc. - vorgenommen wird, sondern neue Bestandteile eingebaut werden - z.B. Einbau neuer Türen oder Fenster, Abmauern bestehender Türen und Fenster, Errichtung neuer Badezimmer, Duschen oder Toiletten, etc. - oder bereits vorhandene Bestandteile an anderen Stellen eingebaut werden - Versetzen von Türen oder Fenstern, Vergrößerung bestehender Badezimmer durch Abbruch von Zwischenwänden, etc. (vgl. Kohler/Nidetzky, Steuerhandbuch zur Vermietung und Verpachtung, 208 f und 215). Herstellungsaufwand liegt vor, wenn durch Umbauten in einer Wohnung die Wohnung vergrößert und modernisiert wird - z. B. Errichtung von Zwischenmauern, Versetzen von Tür- und Fensterstöcken, Einbau von Badezimmer und WC; Einbau zusätzlicher Türen und Fenster, etc. -, oder wenn bei Umbauten in einer Wohnung nicht nur der Austausch vorhandener Gebäudebestandteile - wie Türen, Fenster, Decken, Wände, etc. - vorgenommen wird, sondern neue Bestandteile eingebaut werden - z.B. Einbau neuer Türen oder Fenster, Abmauern bestehender Türen und Fenster, Errichtung neuer Badezimmer, Duschen oder Toiletten, etc. - oder bereits vorhandene Bestandteile an anderen Stellen eingebaut werden - Versetzen von Türen oder Fenstern, Vergrößerung bestehender Badezimmer durch Abbruch von Zwischenwänden, etc. vergleiche , Kohler/Nidetzky, Steuerhandbuch zur Vermietung und Verpachtung, 208 f und 215).

Die belangte Behörde stellte - zusammenfassend - fest, daß die eine Wohnung geringfügig vergrößert und bei ihr auch die Außenmauer verändert wurde und daß in beiden Wohnungen der überwiegende Teil der vordem vorhandenen Innenwände vom Umbau betroffen wurde (Abreißen, Zumauern), zwecks Schaffung neuer Räume Innenwände neu aufgeführt wurden, die Naßräume (Bad, WC) an anderen Stellen neu errichtet wurden, Gasetagenheizungen eingebaut wurden und Kalt- und Warmwasserleitungen sowie Gasleitungen neu verlegt wurden; jede der beiden Wohnungen hat statt bisher drei Wohnräume nunmehr fünf Wohnräume.

Unter Beachtung der obigen Ausführungen über den Herstellungsaufwand kann der belangten Behörde damit nicht entgegengetreten werden, wenn sie den Aufwand des Beschwerdeführers, durch den die beiden Wohnungen in einem Ausmaß umgestaltet wurden, daß gegenüber den früheren Wohnungen von anderen Wohnungen gesprochen werden kann, nicht dem Erhaltungs-, sondern dem aktivierungspflichtigen Herstellungsaufwand zuzählte. Die vom Beschwerdeführer vermißte Einholung eines Sachverständigengutachtens aus dem Gebiet des Realitätenfaches war entbehrlich, weil der Frage, ob eine echte Mietzinssteigerung vorliegt, keine entscheidende Bedeutung zukommt. Die vom Beschwerdeführer weiter vermißte Einholung eines Sachverständigengutachtens aus dem Baufach war gleichfalls entbehrlich, weil auch die Beantwortung der Frage, in welchem Umfang der Aufwand für die bloße Erhaltung der Wohnungen gegenüber dem tatsächlich getätigten Aufwand geringer gewesen wäre, den Charakter einer Arbeit als Herstellungsarbeit oder als Erhaltungsarbeit nicht bestimmt. Soweit der Beschwerdeführer meint, "die aktivierungspflichtigen Herstellungskosten schlagen im Verhältnis zu den Instandhaltungskosten in den für die Wohnungen ausgegebenen Beträgen kaum zu Buche", fehlt es an der genauen Bezeichnung, welche - nicht schon von der Abgabenbehörde als Erhaltungsaufwand anerkannten, weiteren - Beträge neben der zugestandenen Herstellung der bloßen Erhaltung gedient haben sollen.

Die Beschwerde ist deshalb gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. Die Beschwerde ist deshalb gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers vom 30. Mai 1985, BGBl. Nr. 243. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers vom 30. Mai 1985, Bundesgesetzblatt, Nr. 243.

Wien, am 19. Februar 1986

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1986:1984130130.X00

Im RIS seit

19.02.1986

Zuletzt aktualisiert am

08.05.2014

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at