

# TE Vwgh Erkenntnis 2007/12/13 2003/14/0015

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 13.12.2007

## Index

20/05 Wohnrecht Mietrecht;

32/04 Steuern vom Umsatz;

## Norm

MRG §3;

UStG 1994 §10 Abs2 Z4 litd;

WEG 1975 §14 Abs1 Z1;

WEG 2002 §28 Abs1;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Steiner und die Hofräte Mag. Heinzl, Dr. Fuchs, Dr. Zorn und Dr. Robl als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Pfau, über die Beschwerde der Gemeinschaft der Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft B in S, vertreten durch Dr. Wolfgang Gewolf, Dr. Gernot Murko, Rechtsanwälte in 9020 Klagenfurt, Herrngasse 6, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Kärnten (Berufungssenat II) vom 29. November 2002, GZ.RV550/1-6/02, betreffend Umsatzsteuer 2001, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Anlässlich der Veranlagung der Beschwerdeführerin, einer Wohnungseigentümergeinschaft, zur Umsatzsteuer 2001, wurde - einer abgabenbehördlichen Prüfung folgend - der im Zuge der Sanierung des Wohnobjektes durchgeführte wetterfeste Verbau der bis dahin offenen Balkonflächen als Schaffung von neuem Wohnraum beurteilt und für diese an die einzelnen Wohnungseigentümer erbrachte Leistung die Anwendung des begünstigten Steuersatzes im Sinne des § 10 Abs. 2 Z. 4 lit. d UStG 1994 verweigert.

In einer dagegen erhobenen Berufung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass man nicht "zur Gänze von Schaffung von Wohnraum ausgehen" könne. Es handle sich zum überwiegenden Teil um notwendige Instandhaltungsmaßnahmen. Lediglich den Einbau von Fenstern könne man in Verbindung mit der Schaffung von Wohnraum bringen.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung abgewiesen.

Begründend führte die belangte Behörde nach Wiedergabe des § 10 Abs. 2 Z. 4 lit. d UStG 1994 aus, bauliche Maßnahmen, durch die ein Zustand wiederhergestellt werde, wie er bereits einmal bestanden habe, seien Erhaltungsmaßnahmen in Sinne der genannten Bestimmung. Bauliche Maßnahmen, durch die ein neuer Zustand geschaffen werde, der noch nie zuvor bestanden habe, könnten nicht unter den Erhaltungsbegriff subsumiert werden. Im vorliegenden Fall sei an Stelle von Balkonen neuer Wohnraum und somit ein Zustand geschaffen worden, der vorher nicht bestanden habe. Daher könnten die strittigen Arbeiten nicht unter den Begriff der Erhaltung subsumiert werden. Der wetterfeste Verbau der Balkonflächen sei als einheitliche Leistung anzusehen, die bei der umsatzsteuerlichen Beurteilung nicht in ihre Teile (Einbau von Fenstern und "restliche Baumaßnahmen") zerlegt werden dürfe.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die dagegen erhobene Beschwerde erwogen:

Gemäß § 10 Abs. 2 Z. 4 lit. d UStG 1994 ermäßigt sich die Steuer auf 10% für die Leistungen von Personenvereinigungen zur Erhaltung, Verwaltung oder zum Betrieb der in ihrem gemeinsamen Eigentum stehenden Teile und Anlagen einer Liegenschaft, an der Wohnungseigentum besteht und die Wohnzwecken dienen, ausgenommen eine als Nebenleistung erbrachte Lieferung von Wärme.

Ausgehend davon, dass vor dem Hintergrund des Erhaltungsbegriffes im Sinne dieser Gesetzesstelle an Stelle der Erhaltung einer Anlage auch die Errichtung einer vergleichbaren neuen Anlage als Erhaltung beurteilt werden könne, wenn die Reparatur wirtschaftlich nicht vertretbar wäre, rügt die Beschwerdeführerin, dass die belangte Behörde keinerlei Erhebungen und Feststellungen dahingehend getroffen habe, welche Maßnahmen von der Beschwerdeführerin gesetzt worden seien. Die Beschwerdeführerin habe an Stelle der teureren Sanierung der "Balkonbrüstungen samt Balkonoberböden und Balkongeländer und Trennwände" die kostengünstigere Variante des Balkonverbaues gewählt. Die belangte Behörde gehe "undifferenziert" davon aus, dass die Beschwerdeführerin Balkone in Wohnraum umgewandelt habe. Mangels Beheizbarkeit und der geringen Balkonbreite (1,5 m) sei eine Nutzung als Wohnraum jedoch nicht möglich.

Mit diesem Vorbringen zeigt die Beschwerdeführerin auch unter Berücksichtigung der von ihr vor dem Hintergrund des hg. Erkenntnisses vom 12. April 1994, 93/14/0215, zutreffend angeführten Beurteilungskriterien eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht auf:

Nach dem zitierten Erkenntnis vom 12. April 1994 gilt bei Heranziehung des im Miet- und Wohnungseigentumsrecht maßgeblichen Erhaltungsbegriffes, dass der Ersatz einer nur mit unwirtschaftlichem Aufwand reparaturfähigen Anlage durch eine gleichartige neue noch Erhaltung darstellt.

Nach dem Beschwerdevorbringen ist nun unbestritten, dass die Beschwerdeführerin "Balkonverbaue", die bis dahin nicht bestanden hatten, somit solche (wetterfesten) Anlagen errichtet hat, von deren Errichtung auch die belangte Behörde sachverhaltsbezogen ausgegangen ist. Insofern wurde auch keine den alten Balkonen vergleichbaren Anlagen geschaffen. Ob die verbauten Balkone in der Folge als Wohnraum oder weiterhin als Balkone "verwendet" wurden, ist für die im Beschwerdefall zu entscheidende Frage, ob eine bestehende Anlage allenfalls durch Errichtung einer vergleichbaren Anlage erhalten oder eine neue Anlage errichtet wurde, nicht von Bedeutung. Dass aber insbesondere eine Balkonbrüstung (ein Balkongeländer) gegenüber einem mit Fenstern ausgestatteten "Balkonverbau" nicht vergleichbar ist, kann nicht zweifelhaft sein.

Zutreffend führt die Beschwerdeführerin aus, dass der Oberste Gerichtshof in seinem Beschluss vom 26. September 2000, 5Ob 64/00y, zum Ausdruck gebracht hat, dass wegen der Maßgeblichkeit des ortsüblichen Standards auch zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung des Hauses gehören. Die Beschwerdeführerin behauptet jedoch selbst nicht, dass die im Beschwerdefall neu errichteten Balkonverbaue - wie etwa die dem zitierten Beschluss des Obersten Gerichtshofes zu Grunde liegende Vollwärmedämmung (und Erneuerung bereits bestehender Außenfenster) - zum "ortsüblichen Standard" eines Hauses gehören.

Zum Erfolg verhelfen kann der Beschwerdeführerin auch nicht der Hinweis auf den Beschluss des Obersten Gerichtshofes vom 5. September 2000, 5Ob 202/00t. Darin brachte der Gerichtshof in Zusammenhang mit dem Austausch einer Glaswand durch zwei Fenster mit einer zusätzlichen Lichtleiste aus Glasbausteinen zum Ausdruck, dass auch konstruktive Änderungen (beim erforderlichen Austausch von Fenstern steht dem Vermieter etwa die Wahl

des Materials frei) an sanierungsbedürftigen allgemeinen Teilen des Hauses unter bestimmten Voraussetzungen dem Erhaltungsbegriff des § 3 MRG zu unterstellen sind. Auch hier wies der Oberste Gerichtshof aber auf die insofern gebotene Ortsüblichkeit des Ersatzes oder - wie oben ausgeführt im Beschwerdefall nicht gegebene - Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden "Varianten" hin.

Vor diesem Hintergrund bedurfte es aber keiner weiteren Feststellungen, welchen Zustand die Balkone vor der Sanierung hatten und wie die "Balkone" nach der Sanierung genutzt werden. Auch die Frage der Beheizbarkeit der durch die neu errichteten Anlagen abgeschlossenen Räumlichkeiten ist für die gegenständlich zu lösende Rechtsfrage nicht von Bedeutung.

Die Beschwerdeführerin ist daher - auch vor dem Hintergrund des Gemeinschaftsrechtes - nicht in ihren Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 13. Dezember 2007

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2007:2003140015.X00

**Im RIS seit**

17.01.2008

**Zuletzt aktualisiert am**

17.05.2013

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)