

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache NN Graz vertreten durch Dr. Hans M. Slawitsch Wirtschaftstreuhandgesellschaft KG, Strauchergasse 16, 8020 Graz gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Stadt vom 22. November 2013, betreffend Einkommensteuer für das Jahr 2012 zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird teilweise Folge gegeben.

Der Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der Abgabe sind dem als Beilage angeschlossenen Berechnungsblatt zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe:

Der Beschwerdeführer (Bf.) erklärte im Streitjahr einen Überschuss der Werbungskosten über die Einnahmen aus der Vermietung der mit Kaufvertrag vom 21. März 2012 erworbenen Anteile an einem dreigeschossigen, im Jahr 1903 in Massivbauweise errichteten Zinshaus und weiterer Objekte im Gesamtbetrag von 12.867,18 Euro. Strittig ist die Höhe der AfA für die am 21. März 2012 erworbenen Anteile.

Mit Bescheid vom 15. November 2013 setzte das Finanzamt die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung mit 5.254,12 Euro fest und führte begründend aus, dass der Gesamtkaufpreis für die am 21. März 2012 erworbenen Anteile mit 2.382.433,42 Euro angegeben worden sei. Davon seien 13,02% für Grund und Boden abgezogen worden. Laut Grundbuch betrage der Anteil aus verbauter begrünter Fläche 70% (begrünt) zu 30% (bebaut), was aus der Luftaufnahme zu sehen sei. Aufgrund der guten Lage in Graz werde ein Anteil von 30% angesetzt. Die AfA wurde wie folgt berechnet:

Kaufpreis 2,383.433,00 Euro

-30% 714.729,90 Euro

Basis 1,667.703,10 Euro

2% 33.354,06 Euro AfA

Mit gemäß § 295 (1) BAO geänderten Bescheid vom 22. November 2013 setzte das Finanzamt die Einkünfte aus Vermietung in Höhe von 5.800,01 Euro fest.

Dagegen wandte sich der Bf. mit *Beschwerde* und beantragte darin die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in der erklärten Höhe zu erfassen.

Begründend führte er aus, dass die Gebäudeabschreibung 43.171,68 Euro betrage, vom Finanzamt jedoch mit 33.354,06 Euro errechnet worden sei. Die Verminderung der Abschreibung gründe sich im Wesentlichen auf den Umstand, dass das Finanzamt den Grundanteil mit 30% angenommen habe, obwohl dieser laut einem vorgelegten Gutachten 13,02% betrage. Bei der Beurteilung des AfA-Satzes stütze sich das Finanzamt auf die Ausführungen im Gutachten, dass das Haus laufend renoviert worden und sehr gepflegt worden sei und zu den schönsten Zinshäusern in diesem Bezirk zähle. Der Bauzustand sei erstklassig. Alle diese Argumente würden aber zeigen, dass ein 30%iger Grundanteil weitaus überhöht wäre, zumal seitens der Finanzverwaltung selbst bei durchschnittlichen Verhältnissen generell ein Grundanteil von 20% angenommen werde.

Der AfA-Satz laut Steuererklärung beziehe sich auf die gutachtliche festgestellte Restnutzungsdauer von 48 Jahren und betrage 2,08%.

In der *Beschwerdevorentscheidung* vom 30. Jänner 2014 führte das Finanzamt zur Höhe des Grundanteiles aus, der Grundanteil in Höhe von 30% sei im Bescheid ausreichend begründet. Die Einwände dagegen seien ohnehin berücksichtigt worden, weil der Wert der bebauten Fläche in dieser Gegend höher sei als in anderen Lagen in Graz und dadurch der Gesamtpreis (inkl. Grundstück) deutlich höher liege und das Gebäude einen höheren Wert durch die Lage erziele und die Grünfläche, die nicht mehr verbaut werden könne den Wohnwert in dieser Gegend sogar aufwerte. Lt. VwGH stehen bei der Verhältnismethode Grund und Gebäude in einem Wertverhältnis, das man nicht trennen könne. Der steuerliche Vertreter argumentiere im Sinne der Differenzmethode und bewerte den Grund und Boden abgekoppelt vom Gesamtpreis.

In seinem dagegen gerichteten *Vorlageantrag* dokumentierte der Bf., dass er basierend auf einem Gutachten den Kaufpreis iHv 2.300.000 Euro nach der Verhältnismethode in Grund und Boden und Gebäude aufgeteilt habe und dabei von einem Grundanteil von 13,02% ausgegangen sei. Das Finanzamt behaupte, der angenommene Grundanteil von 30% der Gesamtanschaffungskosten sei im Bescheid ausreichend begründet. Tatsächlich enthalte die Bescheidbegründung lediglich den Hinweis, der Anteil an verbauter Fläche belaufe sich auf 30% und jener der unbebauten Fläche auf 70%. Die Behauptung eines Grundanteiles von 30% der Anschaffungskosten hat das Finanzamt weder im ursprünglichen Einkommensteuerbescheid noch in der Beschwerdevorentscheidung auch nur ansatzweise begründet, sondern lediglich auf allgemeine Umstände - der Grundwert sei in dieser Gegend höher als in anderen Lagen, die unverbaubare Grünfläche erhöhe den Wohnungswert - hingewiesen. Seitens des Finanzamtes liege offenbar ein grundlegendes Missverständnis vor, da immer wieder behauptet werde, es sei die

Differenzmethode angewendet und der Grund und Boden abgekoppelt vom Gesamtpreis bewertet worden. Genau das Gegenteil sei der Fall. Jene Relation zwischen Grund und Boden und Gebäudewert, die vom Sachverständigen festgestellt worden sei, sei auf die tatsächlichen Anschaffungskosten angewendet worden. In der Folge sei eine weitere Sachverständigensozietät mit einem weiteren Gutachten zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft beauftragt worden. Darin gelange der Sachverständige zu einem Anteil des Wertes des Grund und Bodens am Verkehrswert von 20,08%.

Abschließend ersuchte der Bf., einen Mittelwert aus den beiden vorgelegten Gutachten heranzuziehen. Das wäre ein Mittel aus 20% und 13%, somit ein Grundanteil von 16,5%, maximal aber 20% laut Gutachten.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Gemäß § 16 Abs. 1 Z 8 EStG 1988 sind Werbungskosten die Absetzungen für Abnutzung und für Substanzverringerung. Der AfA unterliegt nur das Gebäude; der Grund und Boden ist daher aus der Bemessungsgrundlage auszuscheiden (Doralt, EStG, § 16, Tz 163/2).

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hat die Aufteilung eines Kaufpreises einer bebauten Liegenschaft nach streng objektiven Maßstäben zu erfolgen. Hiezu ist jeweils der Verkehrswert des bloßen Grund und Bodens einerseits und des Gebäudes andererseits zu schätzen und der Kaufpreis im Verhältnis dieser Werte aufzuteilen (Methode des Sachwertverhältnisses) (VwGH 19.12.2013, 2012/15/0033 und VwGH 29.10.2003, 2000/13/0088 und VwGH 23.4.1998, 96/15/0063 mit weiteren Verweisen).

Gegenständlichenfalls hat die Ermittlung des Wertes des Grund und Bodens sowie des Gebäudes nach der Verhältnismethode zu erfolgen. Das Bundesfinanzgericht geht von den im zweiten Gutachten entwickelten Werten aus, da hier die erforderlichen Basiswerte für die Liegenschaftsbewertung fundiert und nachvollziehbar dargestellt wurden. Es wurden substantiierte Feststellungen getroffen sowohl was die Werte für Grund und Boden (Ermittlung von Verkaufspreisen vergleichbarer Liegenschaften) als auch den Sachwert betrifft und auch vom Finanzamt keine Bedenken dagegen vorgebracht.

Darin geht der Ersteller von einem durchschnittlichen Grundstückspreis in Höhe von 360 Euro/m² aus. Der daraus resultierende Anteil des Bodenwertes am Sachwert wird mit 20,08% errechnet.

In diesem Ausmaß (478.392,63 Euro) sind, den oben wieder gegebenen Vorgaben des Verwaltungsgerichtshofes folgend, die tatsächlichen Anschaffungskosten iHv 2.382.433,42 Euro als auf Grund und Boden entfallend zu kürzen und ergeben eine AfA-Basis von 1.904.040, 79 Euro (dazu Prodingner/Ziller in Immobilienbewertung im Steuerrecht, 2. Auflage, 2014, 6.Wertermittlung).

Für ein vor dem Jahr 1915 errichtetes Gebäude kann, wie auch das Finanzamt in der Begründung vom 18. November 2013 bereits ausgeführt hat, ein AfA-Satz von 2% angesetzt werden (Doralt, EStG¹³, § 16, Tz 161).

Die im Streitjahr als Werbungskosten zu berücksichtigende AfA für dieses Objekt beträgt folglich 38.080,82 Euro.

Zur Zulässigkeit einer Revision

Gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG ist die Revision gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Vorliegendenfalls werden keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Das Erkenntnis beruht auf der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH 19.12.2013, 2012/15/0033 und VwGH 29.10.2003, 2000/13/0088 und VwGH 23.4.1998, 96/15/0063 mit weiteren Verweisen).

Es war somit wie im Spruch ersichtlich zu entscheiden.

Graz, am 13. April 2015