

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht (BFG) hat durch die Richterin N.N. in der Beschwerdesache der Beschwerdeführerin über die Beschwerden vom 26.9.2014 gegen die Bescheide der belangten Behörde Finanzamt X vom 4.9.2014 betreffend Einkommensteuer 2011 und 2012 zu Recht erkannt:

Die Beschwerden werden gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide werden abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der festgesetzten Abgaben sind den als Beilagen angeschlossenen Berechnungsblättern zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

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

Entscheidungsgründe

Strittig ist im anhängigen Verfahren die Höhe der Absetzung für Abnutzung (AfA) im Rahmen der Ermittlung von Vermietungseinkünften der Beschwerdeführerin (Bf).

Das Finanzamt X (FA) vertritt in den zu den angefochtenen Bescheiden betreffend Einkommensteuer (ESt) für 2011 und 2012 ergangenen Beschwerdeentscheidungen (BVE) den Standpunkt, dass von der aus einem „*Verkehrswertgutachten*“ eines Immobilientreuhänders übernommenen AfA-Bemessungsgrundlage im Schätzungsweg ein auf den Grundstückswert entfallender Wertabschlag von 20% vorzunehmen ist.

Die Bf beharrt in den Vorlageanträgen auf einer AfA-Berechnung vom vollen „*Verkehrswert*“ lt. dem von ihr vorgelegten „*Gutachten*“, weil darin explizit nur der Wert des Gebäudes erfasst worden sei.

Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

I. Auf Basis der vorgelegten abgabenbehördlichen Unterlagen und des Ergebnisses der ergänzenden finanzgerichtlichen Datenbankrecherchen legt das BFG der Entscheidung im anhängigen Verfahren folgenden als erwiesen erachteten Sachverhalt zu Grunde:

Die Bf war bis zum Jahr 2006 nur mit nichtselbständigen Einkünften steuerlich erfasst.

Nachdem sie durch Schenkungsvertrag vom 26.März 2007 bzw. Einantwortungsbeschluss vom 6.April 2007 Alleineigentümerin eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes geworden war, wies sie in ihren ESt-Erklärungen ab 2007 - neben nicht selbständigen Einkünften - jeweils Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in veranlagungspflichtiger Höhe aus. Letztere stammten u.a. aus der Vermietung des zum 2007 geerbten/geschenkten Betrieb gehörenden Wohnhauses.

Im Zuge der Veranlagung 2007 hatte das FA, nach Überprüfung der erklärten Besteuerungsgrundlagen, die Zuordnung der aus der Vermietung dieses Wohnhauses erklärten Mieterträge zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung belassen, jedoch deren Höhe korrigiert und dabei u.a. „die *„normale AfA mit 1,5% vom Einheitswert (€ 1.864,06) des Grundstückes“* (= 27,96 € AfA p.a.) als Werbungskosten berücksichtigt (Quelle: Begründung zum ESt-Bescheid 2007 vom 28.März 2008, der ohne Rechtsmittel in Rechtskraft erwachsen war).

Das BFG sieht keine Veranlassung, das Veranlagungsergebnis 2007 in Zweifel zu ziehen und legt es der rechtlichen Beurteilung im anhängigen Rechtsmittelverfahren zur ESt 2011 und 2012 zu Grunde.

Im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Veranlagungen ergingen zunächst ein Erstbescheid für 2011 mit Korrekturen betreffend die AfA im Sinne der zuvor dargestellten ESt-Veranlagung 2007 bzw. ein erklärungskonformer Erstbescheid für 2012.

Am 4.Sept. 2014 erließ das FA für beide Jahre gemäß § 295 Abs. 1 BAO geänderte ESt-Bescheide zur Berücksichtigung einer auf Basis des § 188 BAO ergangenen Mitteilung betreffend den anteiligen Mietertrag der Bf aus einer gemeinsam mit ihrem Gatten betriebenen weiteren Vermietungstätigkeit (nicht verfahrensgegenständlich).

In den fristgerecht gegen diese geänderten Bescheide eingebrachten Beschwerden begehrte die Bf erstmals die Berechnung der AfA bei den hier zu beurteilenden Mieteinkünften vom „*Verkehrswert*“ des Mietobjekts und schloss dazu einen einseitigen, nicht unterfertigten Schriftsatz eines Immobilienreuhänders vom 13.Juni 2014 mit zwei 2 Gebäudefotos an. Die als „*Verkehrswertschätzung (Haus)*“ betitelte Beschwerdebeilage wies den Verkehrswert des verfahrensgegenständlichen Mietobjekts ohne nähere Erläuterung mit 94.200,- € aus.

In teilweise stattgebenden BVE legte das FA den solcherart von der Bf bekanntgegebenen „*Verkehrswert*“ ihres Mietobjekts – nach pauschaler Kürzung um den strittigen 20%igen Anteil für den Grundstückswert - als AfA-Bemessungsgrundlage zu Grunde.

Nach Vorlage der zur Abwehr der Berücksichtigung eines Grundanteils bei der AfA-Berechnung eingebrachten Vorlageanträge an das BFG reichte die Bf eine – ebenfalls einseitige - „*Ergänzung*“ des vorgelegten „*Verkehrswertgutachtens*“ nach, in welcher der Verfasser der ersten „*Verkehrswertschätzung*“ den ermittelten Gebäudewert mit Hinweisen auf eine „*einfache, solide*“ Bauausführung, einen als „*mittelmäßig – gut*“ beurteilten

Bauzustand sowie Angaben zur Wohnnutzfläche und Raumeinteilung erläuterte und abschließend anmerkte, dass alle Räume vermietet seien.

II. Für die Bemessung der Absetzung für Abnutzung von Gebäuden, die nicht zu einem Betriebsvermögen gehören, gilt im Fall eines unentgeltlichen Erwerbes vor dem 1. Juli 2008 folgendes:

„Wird ein Gebäude unentgeltlich erworben, dann ist der gesamte Einheitswert für den letzten Feststellungszeitpunkt vor dem unentgeltlichen Erwerb zugrunde zu legen. Auf Antrag sind auch die fiktiven Anschaffungskosten im Zeitpunkt des unentgeltlichen Erwerbes (§ 6 Z 9) anzusetzen“ (§ 16 Abs. 1 Z. 8 lit. b EStG 1988 in der gem. § 124b Z. 146c EStG 1988 für Gebäudeübertragungen bis 30. Juni 2008 anzuwendenden Fassung der BGBl. I Nr. 24/2007 und Nr. 99/2007).

Das durch die zitierte Bestimmung eingeräumte Wahlrecht, als Bemessungsgrundlage für die AfA an Stelle des Einheitswertes die fiktiven Anschaffungskosten heranzuziehen, hat nach der VwGH-Judikatur grundsätzlich in jenem Jahr zu erfolgen, in welchem der Steuerpflichtige erstmals Einkünfte aus der Vermietung des konkreten Mietobjektes erzielt. Lediglich im - hier nicht zutreffenden - Ausnahmefall, eines Steuerpflichtigen, der in Hinblick auf die Höhe der Einkünfte nicht verpflichtet ist, für dieses Jahr eine Steuererklärung einzureichen, und die Einreichung auch tatsächlich unterlässt, kann demnach das Wahlrecht im ersten nachfolgenden Jahr ausgeübt werden, in welchem die Verpflichtung zur Einreichung einer Steuererklärung besteht oder er tatsächlich eine Steuererklärung einreicht (vgl. VwGH 12.9.2001, 99/15/0152; 18.7.2001, 98/13/0003).

III. Da die Bf das verfahrensgegenständliche Mietobjekt im Frühjahr 2007, somit vor dem 1. Juli 2008, unentgeltlich erworben hatte und dem ESt-Bescheid 2007, in dem erstmalig daraus erzielte Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in veranlagungspflichtiger Höhe veranlagt wurden, nach der Bescheidebegründung explizit eine - von der Bf unbekämpft gebliebene – AfA-Berechnung vom Einheitswert zu Grunde liegt, ist damit das Wahlrecht zur Berechnung der AfA von fiktiven Anschaffungskosten verwirkt und die Bf für die Folgejahre zwingend an den Einheitswert als AfA-Bemessungsgrundlage gebunden.

In den Verfahrensjahren 2011 und 2012 beträgt die bei der Ermittlung der strittigen Vermietungseinkünfte zu berücksichtigende AfA somit – analog der Veranlagung 2007 - 27,96 € p.a.

Daraus resultieren für das Jahr 2011 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von 5.128,- € bzw. für 2012 von 5.243,18 €.

Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts-

hofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Eine gesicherte Rechtsprechung besteht bereits bei Vorliegen eines begründeten Erkenntnisses (vgl. OGH 1.8.2012, 4 Ob 119/12x).

Im vorliegenden Rechtsmittelverfahren wurden keine Rechtsfragen aufgeworfen, auf welche die genannten Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Revision zutreffen. Die Entscheidung folgt dem klaren Wortlaut der angeführten gesetzlichen Bestimmungen. Die zugrundeliegenden Rechtsfragen sind durch die zitierte VwGH-Rechtsprechung ausreichend beantwortet.

Graz, am 5. Juli 2019