

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Ri.in in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr*** vertreten durch Stb., über die Beschwerde vom 17.10.2011 gegen den Bescheid des Finanzamtes Lilienfeld St. Pölten vom 13.7.2011 betreffend Einkommensteuer 2009 nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO teilweise Folge gegeben.

Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der festgesetzten Abgabe sind dem dem Ende der Entscheidungsgründe als Beilage angeschlossenen Berechnungsblatt 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

Verfahrensablauf

Mit **Einkommensteuerbescheid für das Jahr 2009 vom 13.7.2011** wurde im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ein AfA-Satz von 1,5% im Hinblick auf die Vermietung eines Betriebsgebäudes berücksichtigt und wie folgt begründet:

Bei Gebäuden betrage der AfA-Satz grundsätzlich bis zu 1,5% (1,5% würden einer Nutzungsdauer von rund 67 Jahren entsprechen). Nicht maßgeblich sei die Nutzungsart durch den Mieter. Der AfA-Satz betrage daher auch dann bis zu 1,5%, wenn der Mieter sein Mietobjekt zu gewerblichen Zwecken nutze. Der AfA-Satz von 1,5% gelte auch für ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden (Superädifikat, VwGH 23.5.2007, [2004/13/0052](#)).

Mit **Fax vom 16.8.2011** wurde vom Beschwerdeführer beantragt, die Berufungsfrist betreffend Einkommensteuerbescheid 2009 bis zum 15.9.2011 zu verlängern.

Mit **Fax vom 14.9.2011** wurde vom Beschwerdeführer beantragt, die Berufungsfrist betreffend Einkommensteuerbescheid 2009 bis zum 30.9.2011 zu verlängern.

Mit **Fax vom 30.9.2011** wurde eine neuerliche Verlängerung der Berufungsfrist bis 15.10.2011 beantragt.

Mit **Fax vom 17.10.2011** wurde Berufung gegen den gegenständlichen Bescheid eingereicht und wie folgt begründet:

Die Abgabenbehörde hätte bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung den AfA-Satz mit 1,5% p.a. festgesetzt, der einer Nutzungsdauer von rund 67 Jahren entspreche. Weiters sei hingewiesen worden, dass der AfA-Satz auch dann bis zu 1,5 % betrage, wenn der Mieter sein Mietobjekt zu gewerblichen Zwecken benutze. Dies gelte auch für ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden.

Allerdings sei bei entsprechendem Nachweis die Herabsetzung der Nutzungsdauer möglich. Das gegenständliche Betriebsgebäude (Baujahr 1957) sei vom Beschwerdeführer im Jahr 2007 angeschafft (Anschaffungskosten 723.426,20 €) und mit einem AfA-Satz von 3% abgeschrieben worden. Dies entspreche einer Nutzungsdauer von 33,3 Jahren. Die Beweislast einer kürzeren Lebensdauer treffe nun den Beschwerdeführer.

Nach beiliegendem Gutachten bestehe bei dem gegenständlichen Objekt nur eine Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

Länger könne das gegenständliche Objekt vom technischen Zustand her nach heutiger objektiver Auffassung nicht genutzt werden. Die technische Abnutzung, die durch den materiellen Verschleiß bedingt sei (Substanzverzehr) bedinge das Aufhören der Verwendungsmöglichkeit des Wirtschaftsgutes, sodass gleichzeitig eine wirtschaftliche Nutzbarkeit von 33,3 Jahren vollauf begründet und vom Beschwerdeführer nachgewiesen sei. Zusätzlich werde eine Überschussrechnung von 2009 vorgelegt, aus der hervorgehe, dass bei der Veranlagung 2009 noch Finanzierungskosten in Höhe von 7.245,27 € laut beiliegender Abrechnung der Bank zu berücksichtigen sein würden.

Die Einkünfte aus Vermietung seien daher richtig mit 6.958,07 € statt mit 25.054,65 € anzusetzen. Damit vermindere sich das zu versteuernde Einkommen um 18.096,58 € auf 79.734,79 €, womit sich die Einkommensteuer auf 30.340,60 € verringere, was nach Abzug der Lohnsteuer eine Belastung von 6.078,24 € nach sich ziehe, sodass lediglich eine Abgabennachforderung in Höhe von 42,25 € statt von 9.090,54 € verbleibe.

Beigelegt wurde eine **Schätzung des Verkehrswertes** der gegenständlichen Liegenschaft zum 20.8.2011, durchgeführt von einer *"Realitätenkanzlei, Ankauf, Verkauf und Vermittlung von Baugründen, Villen, Zinshäusern, Industrieobjekten, Eigentums- und Mietwohnungen"*.

Zudem eine **Überschussrechnung** betreffend Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, aus der sich nach einem Ansatz von Finanzierungskosten in Höhe von 7.245,27 € ein Überschuss von 6.958,07 € im Jahr 2009 ergibt.

Mit **Beschwerdevorentscheidung vom 9.1.2012** wurde der Beschwerde teilweise Folge gegeben, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung mit 20.756,62 € festgesetzt und wie folgt begründet:

Bei der AfA-Basis (Anschaffungskosten) sei kein Grund und Boden ausgeschieden worden, laut Gutachten ergebe sich ein Verhältnis 27,16% Grund und 72,84% Gebäude. Dieses Aufteilungsverhältnis sei auf den Kaufpreis anzuwenden.

Daher würden die Anschaffungskosten Gebäude nicht 723.426,20 € sondern 526.943,64 € betragen. Gemäß [§ 28 EStG 1988](#) komme eine höherer AfA-Satz als die gesetzlichen 1,5 % nur dann in Betracht, wenn aufgrund des Bauzustandes eine durch Gutachten nachzuweisende kürzere Restnutzungsdauer anzunehmen sei. Das vorgelegte Gutachten treffe keine Aussagen über den konkreten Bauzustand des Gebäudes. Auch die Stellungnahme des Architekten bescheinige nur, dass keine Trockenlegungsarbeiten durchgeführt worden wären und daher "*wahrscheinlich*" mit einer kürzeren Restnutzungsdauer zu rechnen sei. Das vorliegende Gutachten und die ergänzende Stellungnahme seien daher nicht geeignet, eine kürzere Restnutzungsdauer nachzuweisen. Die AfA betrage daher 1,5% von 526.943,64 €, sohin 7.904,15 €. Die beantragten Fremdfinanzierungskosten seien berücksichtigt worden.

Mit **Schreiben vom 12.3.2012** wurde der **Antrag auf Vorlage** zur Entscheidung an den Unabhängigen Finanzsenat gestellt und wie folgt begründet:

Im gegenständlichen Fall sei für ein im Jahr 2007 angeschafftes Gebäude aus dem Jahre 1957 eine Restnutzungsdauer von 33,3 Jahren angesetzt worden.

Laut mehreren vorgelegten Gutachten sei eine Restnutzungsdauer von 31 Jahren errechnet worden. Ergänzend werde nun ein Prüfungsbericht eines Architekten vorgelegt, der genaue Aussagen über den technischen Zustand des Bestandsgebäudes insoweit treffe, dass zur Festsetzung der technischen Nutzungsdauer das Gebäudes das ursprüngliche Errichtungsdatum 1957 heranzuziehen sei, was eine Restnutzungsdauer von 17 Jahren (AfA-Satz 5,89% p.a.) bedeute.

Laut VwGH 17.12.2003, [2001/13/0277](#), könnten bei Gebäuden, die nicht zu einem Betriebsvermögen gehören würden (hier sei allerdings eine Vermietung an einen Betrieb gegeben, was wirtschaftlich betrachtet einem Betriebsgebäude gleichkomme) ohne Nachweis der Nutzungsdauer nur jährlich 1,5% der Bemessungsgrundlage geltend gemacht worden. Allerdings könne der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer mit einem Gutachten über den (technischen) Bauzustand erbracht werden.

Dieser Nachweis würde mit beiliegendem Gutachten erbracht sein, sodass beantragt werde, die Abschreibungsdauer entsprechend zu kürzen.

Beigelegt wurde ein **Schreiben eines Architektenbüros** im Hinblick auf die gegenständliche Liegenschaft **vom 29.2.2012** unter dem Betreff "*Technische Beschreibung Bestandsgebäude zum Zeitpunkt 2007*" wie folgt:

Beim Bestandsgebäude bei gegenständlicher Liegenschaft handle es sich um ein Gebäude aus 1957. Zum Zeitpunkt der Anschaffung Ende 2007 hätte sich dieses als ein dem Alter entsprechendes Bauwerk dargestellt. Es hätten auch keine umfassenden Sanierungstätigkeiten

festgestellt werden können. Es seien im Laufe der Zeit lediglich optische leichte Sanierungen durchgeführt worden. Das bestehende Fundament sei zwar als statisch ausreichend seitens Statiker bestätigt worden, entspreche aber in keiner Form dem heutigen Stand der Technik. Die Fundamenttiefe sei nicht entsprechend frostfrei ausgeführt. Beim Fundamentmaterial müsse davon ausgegangen werden, dass die Nutzungsdauer nicht dem eines neu errichteten Gebäudes entspreche. Der Bestand verfüge auch über keinerlei Feuchtigkeits- und Wärmeisolierung im Fundament und Fußbodenbereich des Erdgeschoßes.

Aus Kostengründen sei allerdings bei Beginn der Planungsarbeiten entschieden worden, lediglich eine "sanfte" Sanierung gemäß dem Schreiben vom 14.11.2011 durchzuführen. Es müsse daher davon ausgegangen werden, dass für die Berechnung der technischen Nutzungsdauer des Gebäudes das ursprüngliche Errichtungsdatum 1957 heranzuziehen sei.

Zudem liegt vor ein **Schreiben des mit dem Umbau der Liegenschaft beauftragten Architekten** zur verringerten Restnutzungsdauer von 31 Jahren **vom 14.11.2011** wie folgt:

Das bestehende Betriebsgebäude sei etwa im Jahr 1957 erbaut worden. Im Zuge der Planungstätigkeit sei aus Kostengründen entschieden worden, in diesem Bereich nur eine leichte Sanierung durchzuführen. Das hieße die bestehende Konstruktion sei im Bestand erhalten geblieben. Es seien keine Trockenlegungsarbeiten durchgeführt sowie der Erdgeschoßfußboden belassen worden. Lediglich die Fenster- und Türkonstruktionen seien erneuert worden sowie die Wand- und Deckenflächen den heutigen Bauvorschriften entsprechend gedämmt worden. Der Innenausbau sei ebenfalls erneuert worden.

Aufgrund der bestehenden Konstruktion sowie der nicht durchgeführten Trockenlegung sei wahrscheinlich mit einer verkürzten Restnutzungsdauer zu rechnen.

Aufgrund der geplanten Nutzung sei sie zum Zeitpunkt der Planung vom Beschwerdeführer auch zur Kenntnis genommen worden.

Es werde daher davon ausgegangen, dass in circa 15-20 Jahren mit größeren Sanierungsmaßnahmen zu rechnen sei. Die in der Liegenschaftsschätzung vom 20.8.2011 angegebene Restnutzungsdauer von 31 Jahren könne daher bestätigt werden.

Mit **Vorlagebericht vom 4.9.2018** wurde die obige Beschwerde dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vorgelegt und wie folgt ausgeführt:

Sachverhalt

Der Beschwerdeführer hätte 2007 ein Grundstück (mit Gebäude) gekauft, das er im Privatvermögen gehalten und vermietet hätte. Strittig sei die korrekte Höhe des AfA-Ansatzes für das darauf befindliche, vom Mieter betrieblich genutzte Gebäude. Der Beschwerdeführer hätte in der Steuererklärung 2009 zahlenmäßig die Anerkennung einer Nutzungsdauer von 33,3 Jahren begehrt, in der Beschwerde eine von 31 Jahren und im Vorlageantrag eine von 17 Jahren (5,89%). Bezüglich der AfA-Basis (Anschaffungskosten) wäre vom Beschwerdeführer 2009 überdies kein Anteil von Grund und Boden ausgeschieden worden. Bereits im Vorjahr (2008) wäre seitens des Finanzamtes die Anerkennung einer höheren AfA als 1,5% (circa 67 Jahre RND) verweigert worden, wogegen jedoch kein Rechtsmittel erhoben worden sei.

Beweismittel

Kaufvertrag, Mietvertrag, vom Beschwerdeführer im Zuge der Beschwerde vorgelegtes Wertgutachten zum Stichtag 20.8.2011, Schreiben des Architekten zur Restnutzungsdauer vom 14.11.2011 und vom 29.2.2012, Grundbuchsauszug vom 24.11.2011, vom Beschwerdeführer vorgelegtes Anlageverzeichnis, Aktenvermerk zur Beschwerdeentscheidung vom 15.12.2011

Stellungnahme

Laut dem vom Beschwerdeführer vorgelegten Gutachten zum Stichtag 20.8.2011 ergebe sich ein Verhältnis von 27,16% Grund zu 72,84% Gebäude. Dieses Aufteilungsverhältnis sei auf den Kaufpreis laut Kaufvertrag anzuwenden. Daher hätten die Anschaffungskosten für das Gebäude nicht 723.426,20 €, sondern 526.943,64 € betragen.

Gemäß § 16 iVm [§ 28 EStG 1988](#) komme ein höherer AfA-Satz als die gesetzlichen 1,5% nur dann in Betracht, wenn aufgrund des Bauzustandes (und nicht aufgrund des Alters: VwGH 22.11.2006, [2004/15/0139](#)) eine durch Gutachten nachzuweisende (VwGH 9.9.2004, [2002/15/0192](#)) kürzere Restnutzungsdauer anzunehmen sei. Das vom Beschwerdeführer vorgelegte Gutachten treffe jedoch keinerlei Aussagen über den konkreten Bauzustand des Gebäudes. Auch die Stellungnahme des Architekten bescheinige nur, dass keine Trockenlegungsarbeiten durchgeführt worden wären und daher "*wahrscheinlich*" mit einer kürzeren Restnutzungsdauer zu rechnen sein würde, stelle aber keine besonderen Umstände fest, die eine konkrete und zahlenmäßig nachvollziehbare Verkürzung der möglichen Nutzungsdauer belegen würden. Das im Vorlageantrag erwähnte Gutachten vom 29.2.2012 gehe zudem von einer fiktiven Gesamtnutzungsdauer aus, von der das Alter des Gebäudes abgezogen werde, was methodisch verfehlt sei und keine taugliche Grundlage zur Bemessung der Restnutzungsdauer biete.

Das eingangs erwähnte Gutachten und die beiden Stellungnahmen des Architekten seien daher (auch aufgrund ihres mangelnden Umfangs und Detailgrades) nicht geeignet, eine kürzere als die gesetzlich festgelegte (Rest-)Nutzungsdauer nachzuweisen. Dies würde aber für eine Berücksichtigung einer anderen, höheren AfA-Basis notwendig sein (VwGH 29.3.2007, [2004/15/0006](#); UFS 1.9.2011, [RV/0405-F/09](#)). Die AfA betrage daher 1,5% von 526.943,64 €, sohin 7.904,15 €.

Die in der Veranlagung vom Beschwerdeführer noch nicht berücksichtigten und per Beschwerde bekannt gegebenen Fremdfinanzierungskosten seien im Rahmen der Beschwerdeentscheidung berücksichtigt worden, die somit die korrekte steuerliche Beurteilung (1,5% AfA, Berücksichtigung der Fremdfinanzierungskosten) beinhalten würde. Es werde daher beantragt, im Sinne der Beschwerdeentscheidung zu entscheiden.

Mit **Auskunftersuchen an die Steuerberatungskanzlei**, der der beschwerdegegenständliche Bescheid zugestellt worden ist, **vom 22.7.2019** wurde wie folgt ausgeführt:

*"Der Einkommensteuerbescheid für das Jahr 2009 vom 13.7.2011 betreffend ***Bf1*** wurde Ihnen als steuerlicher Vertreter zugestellt.*

Sie werden nun aufgefordert, diesen Bescheid mit Eingangsstempel der Kanzlei in Kopie einzureichen.

Sollte kein Eingangsstempel vorhanden sein, ist anzugeben, wann der Bescheid zugestellt worden ist."

Mit **Schreiben vom 24.7.2019** wurde wie folgt geantwortet:

Es werde der Einkommensteuerbescheid 2009 mit Eingang am 15.7.2011 (Berufungsfrist mehrmals verlängert) übermittelt.

Es werde ergänzend mitgeteilt, dass am 11.1.2012 eine Berufungsvorentscheidung ergangen sei, die seit mehr als sieben Jahren rechtskräftig sei.

Mit **Ergänzungsvorhalt vom 5.8.2019** an den Beschwerdeführer wurde wie folgt ausgeführt:
"1.

Die beiliegenden Ermittlungsergebnisse werden im Rahmen des Parteiengehörs übermittelt.

2.

Mit 15.7.2011 wurde der gegenständliche Bescheid zugestellt.

Die Beschwerdefrist beträgt gemäß [§ 245 BAO](#) einen Monat.

Gemäß Abs. 3 leg.cit. ist die Beschwerdefrist auf Antrag von der Abgabenbehörde aus berücksichtigungswürdigen Gründen, erforderlichenfalls auch wiederholt, zu verlängern. Durch einen Antrag auf Fristverlängerung wird der Lauf der Beschwerdefrist gehemmt.

Nach Abs. 4 leg.cit. beginnt die Hemmung des Fristenlaufes mit dem Tag der Einbringung des Antrages (Abs. 2 oder 3) und endet mit dem Tag, an dem die Mitteilung (Abs. 2) oder die Entscheidung (Abs. 3) über den Antrag dem Antragsteller zugestellt wird.

Aktenkundig ist ein Antrag auf Verlängerung der Beschwerdefrist vom 14.9.2011, wonach die Frist bis 30.9.2011 verlängert werden möge.

Zudem ein Antrag auf Verlängerung der Beschwerdefrist vom 30.9.2011, wonach die Frist bis 15.10.2011 verlängert werden möge.

Am 17.10.2011 ist die vorliegende Beschwerde eingelangt.

Da zum Zeitpunkt der Einbringung des ersten Fristverlängerungsantrages die Beschwerdefrist bereits verstrichen war, ist die Beschwerde laut Aktenlage als verspätet anzusehen.

Nehmen Sie dazu Stellung!

3.

Wie ist die Mitteilung zu verstehen, dass die Beschwerde vorentscheidung vom 11.1.2012 rechtskräftig sei?"

Mit **Schreiben vom 10.9.2019** wurde unter anderem wie folgt geantwortet:

Es werde der zeitgerechte Verlängerungsantrag vom 16.8.2011 übermittelt.

Hieraus sei ersichtlich, dass die Beschwerde keineswegs als verspätet anzusehen gewesen wäre.

Mit **Ergänzungsvorhalt vom 15.10.2019** an den Beschwerdeführer wurde wie folgt ausgeführt:
"1.

Eine Absetzung für Abnutzung iSd [§ 16 EStG 1988](#) kann nur für abnutzbare Wirtschaftsgüter angesetzt werden.

Wie errechnen sich die von Ihnen als Basis angesetzten 723.426,20 €?

Die Amtspartei geht davon aus, dass es sich bei diesem Betrag um die gesamten Anschaffungskosten handelt und kein Wert für Grund und Boden ausgeschieden wurde. Nehmen Sie dazu Stellung.

Von der Amtspartei wird in Anlehnung an die von Ihnen eingereichte Liegenschaftsschätzung zum Stichtag 20.8.2011 eine Aufteilung 27,16% Grund und Boden und 72,84% Gebäude vorgeschlagen. Die AfA-Basis würde demnach 526.943,64 € betragen. Nehmen Sie auch dazu Stellung.

2.

[§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. e EStG 1988](#) idF [BGBl. I Nr. 85/2008](#) lautet:

"Bei Gebäuden, die der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen, können ohne Nachweis der Nutzungsdauer jährlich 1,5% der Bemessungsgrundlage als Absetzung für Abnutzung geltend gemacht werden."

Nach ständiger Rechtsprechung des VwGH (etwa 17.12.2003, 2001/13/0277; 23.5.2007, 2004/13/0052; 9.9.2004, 2002/15/0192) ist Voraussetzung für einen höheren Betrag an AfA, dass ein Nachweis über eine Nutzungsdauer abweichend von der vom Gesetzgeber angenommenen Nutzungsdauer erbracht wird. Die Beweislast in Ansehung einer kürzeren Nutzungsdauer trifft den Steuerpflichtigen. Der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer kann grundsätzlich nur mit einem Gutachten über den Bauzustand erbracht werden.

Wesentlich ist der Bauzustand im Zeitpunkt des Erwerbes.

Unter Nutzungsdauer ist die normale technische und wirtschaftliche Nutzungsdauer zu verstehen. Es handelt sich dabei nicht um eine errechenbare, sondern um eine schätzungsweise feststellbare Größe (VwGH 23.5.2007, [2004/13/0052](#)).

Abgesehen davon, dass die eingereichte Schätzung des Verkehrswertes zum Stichtag 20.8.2011 erfolgt ist und somit nicht zum Zeitpunkt des Erwerbes, finden sich darin keine Feststellungen zum konkreten Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudekomplexes. Aufgrund welcher Befunde für welche Gebäudeteile eine Restlebensdauer in welchem Ausmaß angenommen werden kann, ist nicht ersichtlich.

Die Schreiben des Architekten vom 20.2.2012 und vom 14.11.2011 verweisen auf eine fehlende Feuchtigkeits- und Wärmeisolierung im Fundament und im Fußbodenbereich Erdgeschoss und

gehen von einer wahrscheinlich verkürzten Lebensdauer aus, lassen aber ebenso konkrete Befunde die jeweiligen Gebäudeteile betreffend vermissen.

Die bisher eingereichten Beweismittel sind unschlüssig, weil konkrete Angaben zum Bauzustand der einzelnen Gebäudeteile fehlen.

Der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer ist nicht erbracht."

Mit **Schreiben vom 2.1.2020** wurde wie folgt geantwortet:

1.

Abschreibung für Abnutzung

Hier sei zweifellos die Abschreibung für den Grundwert auszuschneiden, das hieße die Bemessungsgrundlage sei um den Grundwert zu kürzen. Laut vorgelegten Gutachten der Realitätenkanzlei betrage der Grundanteil 25%.

Die Bemessungsgrundlage wäre daher mit 542.569,65 € anzusetzen.

2.

Der Abschreibungssatz sei laut vorgelegten Gutachten mit 3% p.a. statt mit 1,5% p.a. der Bemessungsgrundlage anzusetzen, das seien 16.277,10 €.

Der Beweis dieses Satzes sei zweifellos durch eine Schätzung erbracht worden (VwGH 23.5.2007, [2004/13/0052](#)).

Es handle sich hier nicht um die wirtschaftliche, sondern zweifellos um die technische Nutzungsdauer des vermieteten Objektes, die durch Gutachten von zwei Sachverständigen errechnet worden wäre.

Siehe hierzu das Erkenntnis VwGH 8.8.1996, [92/14/0092](#), wo die Kürzung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer nicht anerkannt worden wäre, aber im Umkehrschluss die technische Nutzungsdauer sehr wohl Bedeutung habe.

Zur Ergänzung der eingereichten Gutachten hätten noch zusätzliche Untersuchungen, den Bauzustand der einzelnen Gebäudeteile betreffend, geführt werden sollen.

Daher werde um zusätzliche Einvernahme der Gutachten und zwar von DI Zeuge2, AdresseZeuge2, und Herrn Zeuge1, AdresseZeuge1, beauftragt.

Mit **Ergänzungsvorhalt vom 13.1.2020** wurden folgende Fragen an den Beschwerdeführer gerichtet:

"1.

Die in der Beschwerdevorentscheidung vorgenommene Aufteilung Grund 27,16% und Gebäude 72,84% findet ihre Grundlage im vorgelegten Gutachten zum Stichtag 20.8.2011.

Der Verkehrswert ergibt sich aus Punkt 3 in Höhe von 1,966.000,00, der Grundwert aus Punkt 1.1 in Höhe von 534.006,00 € und der Wert des Gebäudes mit 1,431.994,00 €.

Die von Ihnen im Schreiben vom 2.1.2020 vorgenommene Aufteilung 25% zu 75% lässt sich aus diesem Gutachten nicht ableiten.

Nehmen Sie dazu ausführlich Stellung.

2.

Laut Ihrem Schreiben vom 2.1.2020 wurden Stellungnahmen der beiden Gutachter beauftragt. Deren Ergebnis wäre zu übermitteln.

Nochmals wir darauf hingewiesen, dass die Beweislast für eine kürzere Nutzungsdauer als jene, die in [§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. e EStG 1988](#) vorgesehen ist, beim Steuerpflichtigen liegt."

Mit **Schreiben vom 23.1.2020** wurde wie folgt geantwortet:

1.

Der Aufteilung von Grund 27,16% und Gebäude 72,84% laut Gutachten vom 20.8.2011 werde zugestimmt.

2.

Die bereits vorliegenden Gutachten würden Auskunft über die verkürzte technische Nutzungsdauer der Liegenschaft geben und sich über den technischen Bauzustand aussprechen und würden eine kürzere Nutzungsdauer begründen.

Laut Bundesfinanzgericht seien diese Erläuterungen (Die Begründung fehle eigentlich warum?) nicht schlüssig. An und für sich sollten fehlende Isolierungen um Fundament und Erdgeschoß genügen, um eine kürzere Nutzungsdauer auch für das restliche Gebäude zu begründen (wenn das Fundament schon Mängel aufweisen würde, hätte dies ohne Zweifel auch Auswirkungen für das Gesamtgebäude). Betreffend den Bauzustand im Zeitpunkt des Erwerbes hätte man noch zusätzliche mündliche Erläuterungen beantragt.

Mit **Schreiben vom 28.1.2020** wurden die obigen Ermittlungsergebnisse dem Finanzamt zur Stellungnahme übersendet.

Eine solche erfolgte nicht.

Mit **Beschluss vom 28.1.2020** wurden die Parteien zur **mündlichen Verhandlung am 3.3.2020** geladen.

Mit **Schreiben vom 21.2.2020** wurde vom Beschwerdeführer die Einvernahme des Zeuge2, AdresseZeuge2, und des Zeuge1, AdresseZeuge1, zum Beweis eines Abschreibungssatzes von 3% beantragt. Zudem wurde die Verschiebung der angesetzten mündlichen Verhandlung „bis nach Ostern“ angeregt.

Mit **Beschluss vom 24.2.2020** wurde die mündliche Verhandlung am 3.3.2020 abberaumt.

Mit **Schreiben vom 25.2.2020** wurde an Zeuge1 eine **schriftliche Zeugeneinvernahme** zum Beweisthema AfA-Satz von 3% für die auf der Liegenschaft EZGST bestehenden Gebäude laut Gutachten betreffend Feststellung des Verkehrswertes zum Stichtag 20.8.2011 der Liegenschaft AdresseKG versendet.

Ausgeführt wurde wie folgt:

„Mit Schreiben vom 21.2.2020 wurde vom Beschwerdeführer Ihre Einvernahme als Zeuge im gegenständlichen Verfahren beantragt.

Beweisthema soll ein von Ihnen im oben zitierten Gutachten zum 20.8.2011 berechneter AfA-Satz von 3% sein.

Nach [§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. e EStG 1988](#) können bei Gebäuden, die der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen, ohne Nachweis der Nutzungsdauer jährlich 1,5% der Bemessungsgrundlage als Absetzung für Abnutzung geltend gemacht werden.

Nach ständiger Judikatur des VwGH (17.12.2003, 2001/13/0277; 22.6.2001, 2000/13/0175; 29.3.2007, 2004/15/0006) kann der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer grundsätzlich nur mit einem Gutachten über den Bauzustand erbracht werden.

Die Restnutzungsdauer hängt im Wesentlichen vom Bauzustand im Zeitpunkt des Erwerbes ab. In Punkt "2. Ertragswertermittlung" wird von Ihnen eine Restnutzungsdauer der Gebäude mit 31,25 Jahren angegeben.

Dabei beziehen Sie sich auf nicht näher zitierte Fachliteratur.

Reichen sie diese nach.

Es finden sich in Ihrem Gutachten keine Feststellungen zur Qualität der Bauausführung der einzelnen Gebäude. Die Restlebensdauer der Gebäude wurde nicht gesondert ermittelt.

Es finden sich keine Feststellungen betreffend den tatsächlichen Zustand der Bausubstanz.

Zudem bezieht sich Ihr Gutachten auf den Stichtag 20.8.2011. Wesentlich wäre der Zustand zum Zeitpunkt des Erwerbes, somit im Jahr 2007.

Dem von Ihnen erstellten Gutachten fehlt ein nachvollziehbarer Bezug zwischen dem Befund und der angesetzten Restnutzungsdauer.

Das vorliegende Gutachten ist folglich nicht geeignet, eine kürzere Nutzungsdauer iSd [§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. e EStG 1988](#) abzuleiten.

Nehmen Sie dazu ausführlich Stellung.“

Mit **Schreiben vom 25.2.2020** wurde an DI Zeuge2 eine **schriftliche Zeugeneinvernahme** zum Beweisthema AfA-Satz von 3% für die auf der Liegenschaft EZGST bestehenden Gebäude laut den Schreiben an die ***Bf1*** GmbH vom 14.11.2011 und vom 29.2.2012 versendet.

Ausgeführt wurde wie folgt:

„Mit Schreiben vom 21.2.2020 wurde vom Beschwerdeführer Ihre Einvernahme als Zeuge im gegenständlichen Verfahren beantragt.

Beweisthema soll ein von Ihnen berechneter AfA-Satz von 3% sein.

Nach [§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. e EStG 1988](#) können bei Gebäuden, die der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen, ohne Nachweis der Nutzungsdauer jährlich 1,5% der Bemessungsgrundlage als Absetzung für Abnutzung geltend gemacht werden.

Nach ständiger Judikatur des VwGH (17.12.2003, 2001/13/0277; 22.6.2001, 2000/13/0175; 29.3.2007, 2004/15/0006) kann der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer grundsätzlich nur mit einem Gutachten über den Bauzustand erbracht werden.

Die Restnutzungsdauer hängt im Wesentlichen vom Bauzustand im Zeitpunkt des Erwerbes ab.

Es wird von Ihnen eine Restnutzungsdauer der Gebäude mit 31,25 Jahren mit Bezug auf ein Gutachten des Zeuge1 zum Stichtag 20.8.2011 bestätigt.

Zum einen ist unklar, zu welchem Zeitpunkt Ihre Befundaufnahme erfolgte und worauf sich

daher der Beginn der 31,25 Jahre Restnutzungsdauer bezieht.

Zum anderen liegen keine konkreten umfassenden Feststellungen den Zustand der Bausubstanz die jeweiligen konkreten Gebäude betreffend vor. Dass "aufgrund der bestehenden Konstruktion sowie der nicht durchgeführten Trockenlegung wahrscheinlich mit einer verkürzten Restnutzungsdauer zu rechnen sein wird" ist keine Feststellung, die eine nachvollziehbare Schätzung der Restnutzungsdauer zulässt. Ebenso wenig, dass "sich zum Zeitpunkt der Anschaffung Ende 2007 das Bestandsgebäude als ein dem Alter entsprechendes Bauwerk dargestellt hätte".

Vielmehr wird bestätigt, dass seitens des Statikers das Fundament als statisch ausreichend befunden wurde.

Dass im Hinblick auf das Fundamentmaterial die Nutzungsdauer nicht einem neu errichteten Gebäude entsprechen wird und keine Feuchtigkeits- und Wärmeisolierung bestanden hat, wurde zur Kenntnis genommen. Einen konkreten Befund, auf dem die Schätzung einer Restnutzungsdauer aufgebaut werden kann, stellen diese Feststellungen jedoch nicht dar. Die Ausführungen lassen einen nachvollziehbaren Bezug zwischen einem Befund und der angesetzten Restnutzungsdauer vermissen.

Die vorliegenden Schreiben sind folglich nicht geeignet, eine kürzere Nutzungsdauer iSd [§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. e EStG 1988](#) abzuleiten.

Nehmen Sie dazu ausführlich Stellung.“

Mit **Schreiben vom 13.3.2020 und vom 4.5.2020** wurden **Fristverlängerungen** zur

Beantwortung der angeführten Fragen bis letztlich 30.6.2020 beantragt.

Der steuerliche Vertreter des Beschwerdeführers tritt dabei als Vertreter der Zeugen auf.

Von den Zeugen wurden **keine Fragebeantwortungen** eingereicht.

Mit **Beschluss vom 8.6.2020** wurden die Parteien zur **mündlichen Verhandlung am 16.7.2020** geladen

Mit **E-Mail vom 2.7.2020** wurde wie folgt ausgeführt:

Es werde beantragt, den Verhandlungstermin am 16.7.2020 corona-bedingt bis 30.09.2020 zu verschieben.

Begründung:

Infolge der seit März 2020 bestehenden corona-bedingten Einschränkungen in der gewerblichen Tätigkeit aller Beteiligten (Beschwerdeführer, bevollmächtigter Vertreter und Gutachter) wäre es zu Verzögerungen in der beruflichen Tätigkeit gekommen, die nunmehr schleppend aufgeholt werden müssen (zusätzlich zur laufenden Tätigkeit). Aus diesen Gründen sei es für unseren Mandanten (Baugewerbe) nicht möglich, einen Sommertermin bei Gericht wahrzunehmen bzw. für die beantragten Zeugen Gutachtensänderungen rechtzeitig vorzubereiten. Ebenfalls komme es zu Verzögerungen in ihrer Betreuungstätigkeit aus folgenden Gründen: Die Mitarbeiterinnen (bis auf eine) würden aus dem ehemaligen Jugoslawien kommen und hätten einen Sonderurlaub zum Besuch der Verwandten im Juli

beantragen müssen, weil derzeit die Gefahr bestehe, dass u.U. die Grenzen wieder geschlossen werden würden und die Verwandten erst wieder zu Weihnachten besucht werden könnten. So sei der bevollmächtigte Vertreter sicher im Monat Juli unabkömmlich.

In Anbetracht der Tatsache, dass die Beschwerde bereits am 12.3.2012 (also vor ACHT Jahren) vorgelegt und bis dato nicht bearbeitet worden wäre, erscheine eine Verschiebung des Gerichtstermins vollauf gerechtfertigt. Es sei noch zu betonen, dass die urlaubsbedingten Ausfälle erst jetzt (siehe Corona-Erneuerungen) kürzlich aufgetreten seien, sodass es uns früher nicht möglich gewesen wäre, eine entsprechende Verlängerung zu beantragen. Ende September/Anfang Oktober würden alle Hindernisse beseitigt sein.

Zu der am **16.7.2020** durchgeführten **mündlichen Verhandlung** ist weder der Beschwerdeführer, noch sein steuerlicher Vertreter erschienen.

Vom Vertreter der Amtspartei wurde eine teilweise Stattgabe im Sinne der Beschwerdeentscheidung beantragt.

Dem Erkenntnis zugrunde gelegter Sachverhalt

Strittig ist die **Nutzungsdauer** von durch den Beschwerdeführer vermieteten Betriebsgebäuden (Geschäftslokal, Büro und Lager).

Beantragt wird eine Absetzung für Abnutzung abweichend von den in [§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. e EStG 1988](#) i d F [BGBl. I Nr. 85/2008](#) vorgegebenen 1,5 %.

Die gegenständlichen Gebäude wurden im Jahr 1957 errichtet und vom Beschwerdeführer im Jahr 2007 gekauft. Die Anschaffungskosten haben 723.426,20 € betragen.

Unstrittig sind die Anschaffungskosten im Verhältnis 27,16% Grund zu 72,84% Gebäude aufzuteilen. Als Basis für eine Abschreibung für Abnutzung ergeben sich daher **526.943,64 €**.

Ein **Gutachten vom 20.8.2011** des Zeuge1 (in Punkt 2. Ertragswertermittlung) geht von einer Restnutzungsdauer von 31,25 Jahren aus. Dabei bezieht sich der Gutachter auf nicht näher zitierte Fachliteratur.

Es finden sich im Gutachten keine Feststellungen zur Qualität der Bauausführung der einzelnen Gebäude. Die Restlebensdauer der Gebäude wurde nicht gesondert ermittelt.

Es finden sich keine Feststellungen betreffend den tatsächlichen Zustand der Bausubstanz. Zudem bezieht sich das Gutachten auf den Stichtag 20.8.2011. Wesentlich wäre der Zustand zum Zeitpunkt des Erwerbes, somit im Jahr 2007.

Dem Gutachten fehlt ein nachvollziehbarer Bezug zwischen dem Befund und der angesetzten Restnutzungsdauer.

Das vorliegende Gutachten ist demnach unschlüssig und **nicht geeignet**, eine kürzere Nutzungsdauer i S d [§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. e EStG 1988](#) abzuleiten.

Vorliegend sind weiters zwei Schreiben des DI Zeuge2.

Darin wird eine Restnutzungsdauer der Gebäude mit 31,25 Jahren mit Bezug auf das oben

angeführte Gutachten des Zeugen zum Stichtag 20.8.2011 bestätigt.

Zum einen ist unklar, zu welchem Zeitpunkt die Befundaufnahme erfolgte und worauf sich daher der Beginn der 31,25 Jahre Restnutzungsdauer bezieht.

Zum anderen liegen keine konkreten umfassenden Feststellungen den Zustand der Bausubstanz die jeweiligen konkreten Gebäude betreffend vor. Dass *"aufgrund der bestehenden Konstruktion sowie der nicht durchgeführten Trockenlegung wahrscheinlich mit einer verkürzten Restnutzungsdauer zu rechnen sein wird"* ist keine Feststellung, die eine nachvollziehbare Schätzung der Restnutzungsdauer zulässt. Ebenso wenig, dass *"sich zum Zeitpunkt der Anschaffung Ende 2007 das Bestandsgebäude als ein dem Alter entsprechendes Bauwerk dargestellt hätte"*.

Vielmehr wird bestätigt, dass seitens des Statikers das Fundament als statisch ausreichend befunden wurde.

Dass im Hinblick auf das Fundamentmaterial die Nutzungsdauer nicht einem neu errichteten Gebäude entsprechen wird und keine Feuchtigkeits- und Wärmeisolierung bestanden hat, blieb unbestritten. Einen konkreten Befund, auf dem die Schätzung einer Restnutzungsdauer aufgebaut werden kann, stellen diese Feststellungen jedoch nicht dar.

Die Ausführungen lassen einen nachvollziehbaren Bezug zwischen einem Befund und der angesetzten Restnutzungsdauer vermissen.

Die vorliegenden Schreiben sind folglich unschlüssig und **nicht geeignet**, eine kürzere Nutzungsdauer iSd [§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. e EStG 1988](#) abzuleiten.

Im Hinblick auf die Anregung per E-Mail vom 2.7.2020, den Verhandlungstermin 16.7.2020 zu verschieben, wird auf Folgendes verwiesen:

Die gegenständliche Beschwerde wurde am 4.9.2018 dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vorgelegt (nicht wie behauptet am 12.3.2012, was dem Datum des Vorlageantrages entspricht), weshalb dem Bundesfinanzgericht keine Verzögerung von 8 Jahren angelastet werden kann.

Bereits im Vorlagebericht vom 4.9.2018 (der dem Beschwerdeführer auch zugestellt wurde) wird dem vorgelegten Gutachten sowie den beiden Schreiben des Architekten die Eignung abgesprochen, eine kürzere als die gesetzlich festgelegte Nutzungsdauer zu belegen.

Spätestens dann wäre es für den Beschwerdeführer an der Zeit gewesen, ein geeignetes Gutachten einzureichen.

Im Ergänzungsvorhalt des Bundesfinanzgerichtes vom 15.10.2019 wurde der Beschwerdeführer explizit dazu aufgefordert.

Die im Schreiben vom 2.1.2020 angekündigten Ergänzungen durch den Gutachter bzw. den Architekten wurden nicht eingereicht.

Die für 3.3.2020 anberaumte mündliche Verhandlung wurde nach Ersuchen des Beschwerdeführers abberaumt.

Die beantragten Zeugeneinvernahmen wurden mit 25.2.2020 im Rahmen von schriftlichen Zeugeneinvernahmen versendet.

Der steuerliche Vertreter des Beschwerdeführers tritt auch als Vertreter der Zeugen auf und

beantragte mehrmals, die Fristen zur Beantwortung der Fragen zu verlängern.

Fragebeantwortungen wurden nicht eingereicht.

Die Ladungen zur mündlichen Verhandlung am 16.7.2020 wurden bereits am 8.6.2020 versendet.

Rechtliche Begründung

1.

Gemäß [§ 85 Abs. 1 BAO](#) sind Anbringen zur Geltendmachung von Rechten oder zur Erfüllung von Verpflichtungen (insbesondere Erklärungen, **Anträge**, Beantwortungen von Bedenkenvorhalten, Rechtsmittel) vorbehaltlich der Bestimmungen des Abs. 3 schriftlich einzureichen (Eingaben).

Gemäß § 86a Abs. 1 1. und 2. Satz BAO können Anbringen, für die Abgabenvorschriften Schriftlichkeit vorsehen oder gestatten, auch telegraphisch, fernschriftlich oder, soweit es durch Verordnung des Bundesministers für Finanzen zugelassen wird, im Wege automatisationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise eingereicht werden. Durch Verordnung des Bundesministers für Finanzen kann zugelassen werden, dass sich der Einschreiter einer bestimmten geeigneten öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Übermittlungsstelle bedienen darf. Gemäß § 86a Abs. 2 lit. a BAO kann der Bundesminister für Finanzen durch Verordnung im Sinne des Abs. 1 erster Satz bestimmen, unter welchen Voraussetzungen welche Arten der Datenübertragung an Abgabenbehörden zugelassen sind.

Auf § 86a Abs. 2 BAO gestützte Verordnungen sind die Verordnung des Bundesministers für Finanzen über die Zulassung von Telekopierern zur Einreichung von Anbringen an das Bundesministerium für Finanzen, an den unabhängigen Finanzsenat, an die Finanzlandesdirektionen sowie an die Finanzämter und Zollämter, BGBl. 1991/494 idF BGBl. II 2002/395, sowie Verordnung des Bundesministers für Finanzen über die Einreichung von Anbringen, die Akteneinsicht und die Zustellung von Erledigungen in automatisationsunterstützter Form (FinanzOnline-Verordnung 2006 - FonV 2006, BGBl. II 2006/9).

Die erstgenannte Verordnung betrifft die Einreichung von Anbringen unter Verwendung eines Telekopierers (Telefaxgerätes).

Der vorliegende Antrag auf Vertagung der mündlichen Verhandlung wurde **per E-Mail** eingebracht.

Einer E-Mail kommt im Anwendungsbereich der BAO nicht die Eigenschaft einer Eingabe zu, wobei es sich nicht einmal um eine einem Formgebrechen unterliegende, der Mängelbehebung gemäß § 85 BAO zugängliche Eingabe handelt. Ein mit E-Mail eingebrachtes Anbringen löst weder eine Entscheidungspflicht der Behörde aus, noch berechtigt es die Behörde, eine bescheidmäßige Entscheidung zu fällen, die von einem Anbringen abhängig ist. Die Abgabenbehörde ist nicht einmal befugt, das "Anbringen" als unzulässig zurückzuweisen,

weil es sich bei einer solchen E-Mail eben nicht um eine Eingabe an die Behörde handelt (VwGH 27.04.2017, [Ra 2015/15/0007](#), unter Hinweis auf die vorangegangene Rechtsprechung).

Dem Vertagungsantrag vom 2.7.2020 kommt daher **keinerlei Relevanz** zu.

2.

[§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. e EStG 1988](#) idF [BGBl. I Nr. 85/2008](#) lautet:

Bei Gebäuden, die der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen, können ohne Nachweis der Nutzungsdauer jährlich 1,5% der Bemessungsgrundlage als Absetzung für Abnutzung geltend gemacht werden.

Nach ständiger Rechtsprechung des VwGH (etwa 17.12.2003, 2001/13/0277; 23.5.2007, 2004/13/0052; 9.9.2004, 2002/15/0192) ist Voraussetzung für einen höheren Betrag an AfA, dass ein Nachweis über eine Nutzungsdauer abweichend von der vom Gesetzgeber angenommenen Nutzungsdauer erbracht wird. **Die Beweislast in Ansehung einer kürzeren Nutzungsdauer trifft den Steuerpflichtigen.** Der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer kann grundsätzlich nur mit einem Gutachten über den Bauzustand erbracht werden.

Wesentlich ist der Bauzustand im Zeitpunkt des Erwerbes.

Unter Nutzungsdauer ist die normale technische und wirtschaftliche Nutzungsdauer zu verstehen. Es handelt sich dabei nicht um eine errechenbare, sondern um eine schätzungsweise feststellbare Größe (VwGH 23.5.2007, [2004/13/0052](#)).

Im Hinblick auf die in [§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. e EStG 1988](#) aufgestellte Vermutung eines Abschreibungssatzes von 1,5% war die Abgabenbehörde nicht gehalten, von sich aus Ermittlungen anzustellen, ob eine kürzere Nutzungsdauer der Gebäude vorliegen könnte. Die Annahme einer kürzeren Nutzungsdauer ist bis zu deren Nachweis unrichtig (VwGH 23.5.2007, [2004/13/0052](#)).

Eine Verpflichtung, ein Gegengutachten erstellen zu lassen, besteht nicht (VwGH 23.2.2010, [2008/15/0027](#)). Der Beschwerdeführer kann sich durch einen Beweisantrag auf Einholung eines Gutachtens nicht von der bei ihm liegenden Beweislast befreien (VwGH 28.2.2014, [2012/16/0180](#)).

Der **Nachweis** einer kürzeren Nutzungsdauer wurde **nicht erbracht**.

Im Zuge der Einreichung der gegenständlichen Berufung wurden zusätzlich Finanzierungskosten in Höhe von 7.245,27 € beantragt.

Der Beschwerde war **im Sinne der Beschwerdevorentscheidung vom 9.1.2012 teilweise Folge zu geben**.

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 Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche

Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Ob der Nachweis einer kürzeren – als der in [§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. e EStG 1988](#) vorgesehenen - Nutzungsdauer eines Gebäudes gelungen ist, ist eine auf Ebene der Sachverhaltsermittlung zu lösende Tatfrage, die zu keiner Lösung einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung führt.

Linz, am 16. Juli 2020