

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht erkennt durch seine Richterin MMag. Elisabeth Brunner über die Beschwerde der A***B*** und Mitbesitzer, vertreten durch Rudolf Stark, Steuerberater, Taborstraße 10, 1020 Wien, gegen den Bescheid des Finanzamtes Wien 4/5/10 vom 9. Jänner 2014 betreffend Feststellung von Einkünften betreffend das Kalenderjahr 2009 gemäß § 188 BAO nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht:

Der Beschwerde wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die im Kalenderjahr 2009 erzielten Einkünfte werden gemäß § 188 BAO festgestellt:

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung **- 33.470,04 €**

Anteile:	A***B***	- 16.735,02 €
	A***D***	- 16.735,02 €

Die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG ist nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Verfahrensgang:

Die Beschwerdeführer haben in der Einnahmen/Ausgabenrechnung für das Jahr 2009 einen Restbuchwert für ein im Jahr 1995 erworbenes Holzhaus iHv € 62.391,96 ausgebucht.

Die Betriebsprüfung stellte fest, dass es sich bei dem Haus um ein einfach gestaltetes Holzgartenhaus im Ausmaß von 31 m² gehandelt habe, welches keine Anschaffungskosten von € 78.977,20 gehabt haben könne und schätzte die Anschaffungskosten mit € 15.000,00. Der Restbuchwert wurde entsprechend berichtigt. Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung wären daher laut Betriebsprüfung mit € – 13.720,04 festzustellen.

Gegen den auf Grundlage dieser Feststellung erlassenen Bescheid über die Feststellung von Einkünften gemäß § 188 BAO richtet sich die gegenständliche Beschwerde. Der Beschwerde war ein Sachverständigengutachten beigelegt, mit dem Anschaffungskosten für das Gebäude iHv rund € 59.000,00 errechnet wurden. Dementsprechend beantragten die Beschwerdeführer den Restbuchwert mit € 46.610,00 anzunehmen und die Einkünfte mit € - 48.480,04 (Verlust) festzustellen.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Die Beschwerdeführer haben ein bebautes Grundstück erworben. Es besteht Streit über die Höhe der auf das Gebäude entfallenden Anschaffungskosten.

Auszugehen ist von nachstehendem **Sachverhalt**:

Die Beschwerdeführer haben im Jahr 1995 ein bebautes Grundstück zu einem Kaufpreis von ATS 1.400.000,00 (€ 101.742,00) erworben und in der Folge vermietet.

Das Grundstück ist ca 420 m² groß. Auf dem Grundstück befand sich ein ebenerdiges Holzhaus mit einer Grundfläche von ca 31 m² und ein ca 6 m² großes Nebengebäude mit Abstellraum, Dusche und WC.

Vom im Jahr 1995 gezahlten Kaufpreis iHv (umgerechnet) € 101.742,00 entfielen € 40.000,00 auf die Gebäude. Der auf Grund und Boden fallende Anteil beträgt daher € 61.742,00, was einen Quadratmeterpreis von € 147,00 ergibt. Das von den Beschwerdeführern vorgelegte Gutachten enthält auch den Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer für das Jahr 1995. Aus diesem sind die Verkaufspreise von Baugründen zur Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu entnehmen. Der unterste Wert für Wien in mäßiger Lage beträgt ATS 2.200,00 (€ 161,33). Davon ausgehend berücksichtigt der angenommene Quadratmeterpreis von € 147,00 die ungünstige Grundstücksgröße des gegenständlichen Grundstücks.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein unmittelbares Nachbargrundstück des Privatgrundstücks der Beschwerdeführer.

Im März 2009 wurde das (bis zuletzt vermietete) Holzhaus samt Nebenräumen abgerissen und mit dem Bau eines Appartementhauses begonnen.

Der Sachverhalt ist unstrittig.

Rechtlich folgt daraus:

Bei Gebäuden, die zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen, kann die Absetzung für Abnutzung (AfA) bei der Ermittlung der Einkünfte als Werbungskosten in Abzug gebracht werden. Wird ein derartiges (noch verwendbares) Gebäude abgerissen, so ist der Restbuchwert sofort als Werbungskosten abzugsfähig (Jakom/Ehgartner EStG 2022, § 28 Rz 64).

Die Anschaffungskosten des gegenständlichen Gebäudes betrugen wie festgestellt € 40.000,00. Nach Abzug der AfA iHv € 8.400,00 (=1,5% von 40.000 * 14) verbleibt ein Restbuchwert für das Jahr 2009 von € 31.600,00, der bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung als Werbungskosten zum Abzug gebracht wird. Der Hinzurechnungsbetrag beträgt demnach € 30.791,96 (62.391,96 – 31.600,00). Daraus ergibt sich ein Werbungskostenüberschuss iHv € - 33.470,04.

Gemäß § 188 BAO werden ua die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unbeweglichen Vermögens festgestellt, wenn an den Einkünften mehrere Personen beteiligt sind.

Gegenstand der Feststellung ist auch die Verteilung des festgestellten Betrages auf die Teilhaber.

Der Werbungskostenüberschuss von € 33.470,04 ist daher auf die Beschwerdeführer im Verhältnis 1 : 1 (€ 16.735,02 : € 16.735,02) aufzuteilen.

Zur Unzulässigkeit der 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.

Im Beschwerdefall liegt keine Rechtsfrage vor, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die zu lösenden Rechtsfragen beschränken sich einerseits auf Rechtsfragen, welche bereits in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes beantwortet wurden und solche, welche im Gesetz nicht eindeutig gelöst sind. Im Übrigen hängt der Beschwerdefall von der Lösung von nicht über den Einzelfall hinausgehenden Sachverhaltsfragen ab. Tatfragen sind kein Thema für eine ordentliche Revision. Die ordentliche Revision ist daher nicht zuzulassen.

Der Beschwerde ist daher gemäß § 279 BAO teilweise Folge zu geben.

Wien, am 15. Juni 2022

