

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag. Michael Gleiss in der Beschwerdesache ***Bf***, ***Bf Adresse***, vertreten durch Sommer & Zarits Steuerberatung GmbH, Ruster Straße 82a, Top 5, 3. Stock, 7000 Eisenstadt, über die Beschwerde vom 6. Oktober 2020 gegen den Bescheid des Finanzamtes ***FA*** vom 9. Juli 2020 betreffend Feststellung der Einkünfte § 188 BAO 2018, Steuernummer ***Steuernummer***, zu Recht erkannt:

- I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.
- II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Hinweis für Feststellungsbescheide:

Dieses Erkenntnis wirkt gegen alle Beteiligten, denen im Spruch Einkünfte zugerechnet bzw nicht zugerechnet werden (§ 191 Abs 3 BAO). Mit der Zustellung dieses Erkenntnisses an die nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person oder einen Zustellungsbevollmächtigten nach § 9 Abs 1 ZustG gilt die Zustellung an alle Beteiligten als vollzogen (§ 101 Abs 3 und 4 BAO).

Entscheidungsgründe

I. Vorbemerkung

Strittig ist im Wesentlichen die Nutzungsdauer der Gebäude einer Reitsportanlage und daraus resultierend die geltend gemachte AfA bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Für die Vorjahre (2013 – 2017) siehe die Entscheidung RV/7100512/2020, die auch am heutigen Tage ergangen ist.

II. Verfahrensgang

Nachdem bereits die Nutzungsdauer der Gebäude der verfahrensgegenständlichen Reitsportanlage für die Vorjahre zwischen den Parteien strittig war (Vorlage der Beschwerde

an das BFG am 3. Februar 2020, siehe im Detail die Entscheidung BFG 24.2.2026, RV/7100512/2020 betreffend die Jahre 2013 – 2017), erging am 9. Juli 2020 der Feststellungsbescheid nach § 188 BAO für das Jahr 2018. Ebenso wie in den Vorjahren war die belangte Behörde auch in diesem Verfahren davon ausgegangen, dass der Nachweis einer von der gesetzlichen Vermutung abweichenden Nutzungsdauer nicht gelungen sei. Daher wurde die gesetzlich vermutete Nutzungsdauer von 66 2/3 Jahren (ergibt AfA in der Höhe von 1,5 %) im Bescheid vom 9. Juli 2020 zugrunde gelegt.

Gegen den Feststellungsbescheid 2018 wurde seitens der beschwerdeführenden Partei am 6. Oktober 2020 fristgerecht via FinanzOnline Beschwerde erhoben.

Nach § 323b Abs 1 BAO ist das Finanzamt Österreich in seinem Zuständigkeitsbereich am 1. Jänner 2021 an die Stelle des jeweils am 31. Dezember 2020 zuständig gewesenen Finanzamtes – im vorliegenden Fall somit des Finanzamtes ***FA*** – getreten. Nach § 323b Abs 2 BAO werden die zu diesem Zeitpunkt anhängigen Verfahren vom Finanzamt Österreich weitergeführt. Daher ist seit diesem Zeitpunkt im vorliegenden Fall das Finanzamt Österreich die belangte Behörde.

Am 3. März 2021 erließ die belangte Behörde eine abweisende Beschwerdeentscheidung. In der Begründung verwies die Behörde auf die Begründung der Beschwerdeentscheidung betreffend die Jahre 2013 – 2017 (Bescheid vom 11. September 2019), in der im Wesentlichen ausgeführt wurde, dass durch das vorgelegte Gutachten der Nachweis einer von der gesetzlichen Vermutung abweichenden Nutzungsdauer nicht erbracht wurde.

Mit Anbringen vom 6. April 2021 wurde fristgerecht über FinanzOnline die Vorlage der Beschwerde an das Bundesfinanzgericht beantragt.

Am 13. April 2021 erfolgte die Vorlage der Beschwerde an das Bundesfinanzgericht.

Die Beschwerde fällt in die Zuständigkeit des Fachgebietes FE 6 und wurde auf Basis der damals gültigen Geschäftsverteilung der Zuteilungsgruppe 1102 zugewiesen (UEK BFG Sitz). Gemäß der damals gültigen Geschäftsverteilung wurde sie der Gerichtsabteilung 1012 zur Entscheidung zugewiesen.

Durch den Beschluss des Geschäftsverteilungsausschusses des Bundesfinanzgerichts vom 3. Februar 2025 wurde die gegenständliche Beschwerde mit Wirkung zum 7. Februar 2025 der bisherigen Gerichtsabteilung 1012 abgenommen und der Gerichtsabteilung 7014 - und damit dem nunmehr zuständigen Richter - zur Erledigung zugeteilt (veröffentlicht unter www.bfg.gv.at/amtstafel.html - Beilage).

III. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

- 1.1.** Die Bf vermietet im Streitjahr eine Reitsportanlage (bestehend aus einer Reithalle, einem Stall, einem Klubgebäude sowie einem Strohlager) an einen Reitsportverein.
- 1.2.** Es handelt sich bei den Gebäuden um Superädifikate. Der mit den Grundstückseigentümern geschlossene Pachtvertrag aus dem Jahr 1996 wurde auf unbestimmte Dauer geschlossen und enthält einen Kündigungsverzicht für die ersten 30 Jahre.
- 1.3.** Nachdem bereits für die Vorjahre die Nutzungsdauer der Gebäude der Reitsportanlage strittig war (Jahre 2013 – 2017, siehe dazu die ebenso am heutigen Tage ergangene Entscheidung BFG RV/7100512/2020), wurde von der belangten Behörde auch im Zuge der Veranlagung des Jahres 2018 eine Nutzungsdauer in Höhe von 66 $\frac{2}{3}$ Jahren (AfA in Höhe von 1,5%) angenommen. Dagegen richtet sich die Beschwerde. Im Beschwerdeverfahren wurde auf das vorgelegte Gutachten für die Vorjahre hingewiesen (Restnutzungsdauer von 27 Jahren zum Stichtag 1. April 2009 anstelle der gesetzlichen Vermutung von 66 $\frac{2}{3}$ Jahren). Der Nachweis dieser von der gesetzlichen Vermutung abweichenden Nutzungsdauer ist jedoch nicht gelungen. Die Nutzungsdauer beträgt somit 66 $\frac{2}{3}$ Jahre.

2. Beweiswürdigung

Gemäß § 167 Abs 1 BAO bedürfen Tatsachen, die bei der Abgabenbehörde offenkundig sind, und solche, für deren Vorhandensein das Gesetz eine Vermutung aufstellt, keines Beweises. Gemäß § 167 Abs 2 BAO hat die Abgabenbehörde im Übrigen unter sorgfältiger Berücksichtigung der Ergebnisse des Abgabenverfahrens nach freier Überzeugung zu beurteilen, ob eine Tatsache als erwiesen anzunehmen ist oder nicht. Gemäß § 2a BAO gelten diese Bestimmungen sinngemäß im Verfahren vor den Verwaltungsgerichten, soweit sie im Verfahren der belangten Abgabenbehörde gelten.

Das Verwaltungsgericht darf in einem Verfahren gemäß § 167 Abs 2 BAO eine Tatsache nur dann als erwiesen annehmen, wenn es davon überzeugt ist, dass die betreffende Feststellung dem wahren Sachverhalt auch wirklich entspricht (vgl VwGH 13.11.1986, 85/16/0109). Nach der ständigen Judikatur des VwGH zu § 167 Abs 2 BAO genügt es dabei, von mehreren Möglichkeiten jene als erwiesen anzunehmen, die gegenüber allen anderen Möglichkeiten eine überragende Wahrscheinlichkeit oder gar die Gewissheit für sich hat und alle anderen Möglichkeiten absolut oder mit Wahrscheinlichkeit ausschließt oder zumindest weniger wahrscheinlich erscheinen lässt (vgl zB VwGH 26.7.2019, Ra 2019/16/0082).

Die Feststellungen bei **Punkt 1.1.** sind zwischen den Parteien unstrittig und ergeben sich aus der Bescheidebegründung vom 11. September 2019, auf die in der Begründung der Beschwerdeentscheidung vom 3. März 2021 verwiesen wird. Außerdem ergeben sich diese Feststellungen auch aus den Feststellungen in der Entscheidung BFG RV/7100512/2020, die ebenso am heutigen Tage ergangen ist.

Die Feststellungen bei **Punkt 1.2.** zu den Gebäuden (Superädifikate) sowie zum Pachtvertrag ergeben sich aus dem aktenkundigen Grundbuchsatzug der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft sowie dem aktenkundigen Pachtvertrag vom ***Datum Pachtvertrag***.

Das bei der Feststellung bei **Punkt 1.3.** erwähnte Gutachten ist aktenkundig. Die Feststellung, dass dadurch der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer nicht erbracht wurde, beruht auf folgenden Umständen:

- Zunächst ist festzuhalten, dass § 16 Abs 1 Z 8 lit d EStG 1988 eine gesetzliche Vermutung enthält, wonach die Nutzungsdauer eines Gebäudes, das der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dient, 66 und 2/3 Jahre beträgt (vgl zB VwGH 25.5.2022, Ra 2020/15/0119 mit weiteren Nachweisen der Rechtsprechung des VwGH). Diese gesetzliche Vermutung kann jedoch durch den Steuerpflichtigen widerlegt werden, dies erfolgt „*im Regelfall durch die Vorlage eines Sachverständigengutachtens*“ (vgl wiederum VwGH 25.5.2022, Ra 2020/15/0119 mit weiteren Nachweisen der Rechtsprechung des VwGH).
- Ein vom Steuerpflichtigen vorgelegtes Gutachten unterliegt der freien Beweiswürdigung durch die Behörde (abermals VwGH 25.5.2022, Ra 2020/15/0119). Jedoch finden sich in der Rechtsprechung des VwGH Kriterien, denen ein Gutachten zu entsprechen hat, damit der Nachweis einer von der gesetzlich vermuteten Nutzungsdauer als erbracht angesehen werden kann. Im Lichte des vorliegenden Gutachtens sind insbesondere folgende Kriterien nicht erfüllt:
 - Nach der Rechtsprechung des VwGH ist für den Nachweis einer kürzeren als der gesetzlich vermuteten Nutzungsdauer zunächst erforderlich, dass sich die Nutzungsdauer aus dem Bauzustand ableitet, der sich aus dem Mauerwerk bzw den konstruktiven haltbaren Bauteilen ergibt (siehe zB VwGH 25.5.2022, Ra 2020/15/0119 mit Hinweis auf VwGH, 23.5.2007, 2004/13/0091). Im vorgelegten Gutachten ist dies nicht der Fall. Vielmehr wird im Kapitel zur technischen Nutzungsdauer der Gebäude (Punkt 3.1.1. des Gutachtens) ua ausgeführt, dass die „*Obergrenze der technischen Lebensdauer eines Bauwerks [...] letztlich von der Haltbarkeit seiner tragenden Bauteile*“ abhängt. Weiters findet sich die Aussage, dass sich durch „*technische Baumaßnahmen [...] die technische Lebensdauer eines Gebäudes fast beliebig verändern lässt*“. Gerade zu dieser Haltbarkeit der tragenden Bauteile werden in weiterer Folge jedoch keine konkreten Aussagen getroffen. Vielmehr wird die Nutzungsdauer

dergestalt ermittelt, dass im Kapitel „*Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer*“ (Punkt 3.1.2. des Gutachtens) eine Aufzählung von verschiedenen Gebäuden bzw Nutzungsarten mit den jeweils geschätzten wirtschaftlichen Nutzungsdauern findet (zB „*Hallenbauten [Leichtbauweise] – 20 - 40 Jahre*“, „*Tennishallen – 30 - 50 Jahre*“ oder „*Ställe [Rinder] – 30 - 50 Jahre*“). Anschließend wird im selben Kapitel noch angemerkt, „*dass die wirtschaftliche und die technische Nutzungsdauer nur in einer Zusammenschau die tatsächliche Gesamtnutzungsdauer eines Bauwerks abbilden und nicht unabhängig von einander betrachtet werden können.*“ Dennoch wird abschließend die Nutzungsdauer lediglich anhand der geschätzten wirtschaftlichen Nutzungsdauer ermittelt (arg „*Da jedoch in aller Regel die wirtschaftliche Nutzungsdauer kürzer als die technische Nutzungsdauer ist und auch in der Praxis die wesentlich größere Bedeutung spielt, wird im Folgenden im Zuge der Ermittlung der Restnutzungsdauer von der wirtschaftlichen Nutzungsdauer als Gesamtnutzungsdauer ausgegangen*“). So wird in weiterer Folge für die vier Gebäude (Reithalle, Stallungen, Klubhaus und Strohlager) anhand der geschätzten wirtschaftlichen Nutzungsdauer ein Mittelwert von 40 Jahren gebildet und dieser als Nutzungsdauer der gesamten Anlage herangezogen. Im Ergebnis lässt sich daher festhalten, dass – entgegen der dargestellten Rechtsprechung des VwGH – die Nutzungsdauer nicht unmittelbar aus dem Bauzustand abgeleitet wurde, der sich aus der Bausubstanz des Mauerwerks bzw den konstruktive haltbaren Bauteilen ergibt, sondern bloß auf eine pauschale, auf Erfahrungswerten basierende Schätzung nach Nutzungsart und Bauweise zurückgegriffen wurde. Somit können dem Gutachten nicht die vom VwGH geforderten nachvollziehbaren Schlussfolgerungen aus dem festgestellten Bauzustand auf die (Rest-)Nutzungsdauer entnommen werden.

- Darüber hinaus ist es nach der Rechtsprechung des VwGH eine „*Ermittlung der Restnutzungsdauer durch den Abzug des Alters des Gebäudes von der Gesamtnutzungsdauer*“ nicht zulässig (siehe etwa VwGH 22.5.2022, Ra 2020/15/0119 mit Hinweis auf VwGH 25.4.2001, 99/13/0221). Vielmehr wäre vom technischen Bauzustand ausgehend die verbleibende Restnutzungsdauer zu schätzen (abermals etwa VwGH 22.5.2022, Ra 2020/15/0119 mit Hinweis auf VwGH 25.5.2016, 2013/15/0187 und VwGH 23.5.2007, 2004/13/0091. Gerade dies ist im vorliegenden Gutachten jedoch erfolgt: So wird in Kapitel 4. („*Ermittlung der Restnutzungsdauer der Reitsportanlage*“) von der ermittelten (wirtschaftlichen) Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren das Alter der Gebäude abgezogen und so eine Restnutzungsdauer von 27 Jahren errechnet (Seite 16 des Gutachtens). Sohin erweist sich das vorgelegte Gutachten auch ungeachtet der im vorigen Punkt beschriebenen, fehlenden Schlussfolgerungen auf den Bau- und Erhaltungszustand auch aus diesem Blickwinkel als ungeeignet, um

eine von der gesetzlichen Vermutung abweichende Nutzungsdauer nachzuweisen.

- Schließlich ist noch anzumerken, dass das vorliegende Gutachten 10 Jahre nach dem Bewertungsstichtag erstellt wurde. Für Gutachten, bei denen die Befundaufnahme längere Zeit nach dem Bewertungsstichtag erfolgt, führt der VwGH aus: *„Erfolgt die Befundaufnahme längere Zeit nach dem Bewertungsstichtag, wird der Gutachter [...] auch Aussagen darüber zu treffen haben, auf Grund welcher Anhaltspunkte (Vorliegen zeitnaher Dokumentationen, Hinweise auf vorgenommene Erhaltungsarbeiten, Nutzungsintensität) aus dem vorgefundenen Ist-Zustand auf die zum früheren Bewertungsstichtag gegebenen Verhältnisse geschlossen werden konnte. Eine bloße Rechenoperation (Restnutzungsdauer im Zeitpunkt der Gutachtenserstellung zuzüglich der seit dem AfA-Stichtag vergangenen Jahre) wird diesen Anforderungen im Regelfall nicht gerecht, weil dabei außer Acht gelassen wird, dass die Restnutzungsdauer durch erst nach dem Erwerb eingetretene Umstände (Schadensereignisse, unterlassene Erhaltungsmaßnahmen) eine Verkürzung erfahren haben konnte“*, siehe VwGH 20.12.2006, 2002/13/0112.
 - Diesen Anforderungen genügt das vorgelegte Gutachten nach Ansicht des erkennenden Richters nicht. So wird zwar zunächst (Seite 4 im Gutachten) darauf hingewiesen, dass der Sachverständige *„den Zustand zum Bewertungsstichtag nicht kannte und nicht kennen konnte“*. Vielmehr wurden *„vom Auftraggeber entsprechende Informationen zum Zustand der Bebauung zur Verfügung gestellt, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer zugrunde gelegt wurden“*. Die *„entsprechenden Informationen“* werden jedoch in näherer Folge nicht näher erläutert. Einzig bei Punkt 1.4. (Seite 3) findet sich die Aussage, dass das vorgelegte Gutachten auf der *„Befundaufnahme am 12.08.2019“*, dem *„Einreichplan vom März ***Jahr***“* (Errichtung von Pferdeaußenboxen) und *„Fotodokumentation“* beruht. Hinsichtlich der Fotodokumentation (abgedruckt auf den Seiten 18 ff im Gutachten) findet sich jedoch auch keine Datumsangabe. Auch in der ergänzenden Stellungnahme des Gutachters vom 27. Dezember 2019 wird ausgeführt, dass eine *„Fotodokumentation über den Bauzustand“* nicht eingesehen werden konnte und der Auftraggeberin vielmehr empfohlen wird, *„den Zustand im Jahr 2009 mit Fotos oder ähnlichen Nachweis zu dokumentieren“*. Konkrete Ausführungen dazu, aufgrund von welchen Anhaltspunkten aus dem vorgefundenen Ist-Zustand auf den Bewertungsstichtag geschlossen werden kann, sind somit nicht zu finden.

- Dieser Mangel wird nach Ansicht des erkennenden Richters auch dadurch nicht saniert, dass sich im Gutachten an einigen Stellen bloß allgemein gehaltene und nicht näher begründete Hinweise finden, dass „von einer ortsüblichen Abnutzung ausgegangen“ wird (Seite 4 im Gutachten), dass ein „dem Gebäudealter entsprechender Zustand“ (Seite 2 in der ergänzenden Stellungnahme zum Gutachten) sowie, dass ein „Bau- und Erhaltungszustand“ von „Fassade“, „Fenster“, „allg. Teile“ und „Dach“ der Kategorie „mittel“ (Seite 10) vorliegt. Der Bau- und Erhaltungszustand „mittel“ wird sodann als „Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss“. Nähere Angaben darüber, welche konkreten Maßnahmen im Hinblick auf die einzelnen Gebäude durchzuführen wären, welche Erhaltungsarbeiten bereits durchgeführt wurden sowie insbesondere, ob es sich dabei um Maßnahmen für nichttragende oder tragenden Bauteilen handeln soll, finden sich jedoch nicht.
 - Schließlich ist noch auf den offensichtlichen Widerspruch hinzuweisen, wonach in der nachträglichen Stellungnahme des Gutachters vom 27. Dezember 2019 ausgeführt wird, es sei davon auszugehen, dass sich das Dach zum Bewertungsstichtag in „schlechtem Erhaltungszustand“ befunden hat, was somit gegen die im Gutachten anzutreffende Zustandsbeschreibung des Daches von „mittel“ spricht.
 - Festzuhalten ist somit, dass in etwa 10 Jahre nach dem Bewertungsstichtag erstellte Gutachten kaum nachvollziehbare Aussagen enthält, auf Grund welcher Anhaltspunkte aus dem vorgefundenen Ist-Zustand auf die zum früheren Bewertungsstichtag gegebenen Verhältnisse geschlossen werden konnte. Vielmehr weist der Gutachter selbst darauf hin, dass eine zum Bewertungsstichtag zeitnahe Fotodokumentation nicht existiert. Und auch durch die beschriebenen, allgemein gehaltenen und teils mit der späteren Stellungnahme in Widerspruch stehenden allgemein gehaltenen Aussagen kann dieser Mangel nach Ansicht des erkennenden Richters nicht saniert werden. Daher genügt das vorgelegte Gutachten auch aus diesem Blickwinkel nicht den Anforderungen, die der VwGH an ein Gutachten stellt, das eine von der gesetzlichen Vermutung abweichende Nutzungsdauer tauglich nachweist.
- Insgesamt erweist sich das vorgelegte Gutachten aus mehreren Gründen als nicht den Anforderungen entsprechend, die nach der umfassenden Rechtsprechung des VwGH an Gutachten gestellt werden, die eine von der gesetzlichen Vermutung abweichende Nutzungsdauer nachzuweisen versuchen. Der Nachweis einer Nutzungsdauer, die von

der gesetzlichen Vermutung abweicht, ist somit im vorliegenden Fall nicht erbracht worden.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung): Gesetzlich vermutete Nutzungsdauer von 66 2/3 Jahren kommt zur Anwendung, da der Nachweis einer abweichenden Nutzungsdauer nicht gelungen ist; keine Liebhaberei

Nach § 2 Abs 1 EStG 1988 ist der Einkommensteuer das Einkommen zugrunde zu legen, das der Steuerpflichtige innerhalb eines Kalenderjahres bezogen hat. Der Begriff des Einkommens definiert § 2 Abs 2 EStG 1988 als Gesamtbetrag der Einkünfte aus den in § 2 Abs 3 EStG 1988 aufgezählten Einkunftsarten nach Ausgleich mit Verlusten, die sich aus einzelnen Einkunftsarten ergeben, und nach Abzug der Sonderausgaben (§ 18 EStG 1988) und außergewöhnlichen Belastungen (§§ 34 und 35 EStG 1988) sowie bestimmten Freibeträgen.

Im zu beurteilenden Fall liegen aufgrund der nichtbetrieblichen Überlassung der Reitsportanlage Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 28 EStG 1988) und somit außerbetriebliche Einkünfte vor. Entsprechend stellt sich die Frage, welche Werbungskosten (§ 16 EStG 1988) abzugsfähig sind.

Nach § 16 Abs 1 Z 8 EStG 1988 zählt auch im außerbetrieblichen Bereich die Abnutzung für Substanzverringerung zu den exemplarisch in § 16 Abs 1 EStG angeführten Werbungskosten. Nach § 7 Abs 1 EStG 1988 sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten bei Wirtschaftsgütern, deren Verwendung oder Nutzung durch den Steuerpflichtigen zur Erzielung von Einkünften sich erfahrungsgemäß auf einen Zeitraum von mehr als einem Jahr erstreckt (abnutzbares Anlagevermögen), gleichmäßig verteilt auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abzusetzen (Absetzung für Abnutzung). Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer bemisst sich grundsätzlich nach der Gesamtdauer der Verwendung oder Nutzung.

In § 16 Abs 1 Z 8 lit e EStG 1988 (in der Fassung BGBl I 2008/85) bzw § 16 Abs 1 Z 8 lit d EStG 1988 (ab der Fassung BGBl I 2012/112) findet sich die Vorgabe, dass 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 können. Daraus ergibt sich sohin eine Nutzungsdauer von 66 2/3 Jahren (siehe ausdrücklich etwa auch VwGH 25.5.2022, Ra 2020/15/0119). Diese gilt nach der Rechtsprechung des VwGH auch für Superädifikate (vgl VwGH 23.5.2007, 2004/13/0052 – darin führt der Gerichtshof ua aus, dass sich die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer „nicht nach dem Zeitraum der voraussichtlichen Nutzung durch den jeweiligen Besitzer oder nach

anderen subjektiven Erwägungen“ richtet, „sondern nach der objektiven Möglichkeit einer Nutzung des Wirtschaftsgutes“ mit Hinweis auf VwGH 27.1.1994, 92/15/0127).

Das EStG 1988 enthält sohin eine gesetzliche Vermutung hinsichtlich der Nutzungsdauer für Gebäude, die der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen. Es ist dem Steuerpflichtigen jedoch möglich, diese gesetzliche Vermutung zu widerlegen. Diese Aufgabe obliegt nach der Rechtsprechung des VwGH dem Steuerpflichtigen (vgl zB VwGH 9.9.2004, 2002/15/0192 oder VwGH 30.6.2015, 2013/15/0169). Im vorliegenden Fall ist der Nachweis einer von der gesetzlichen Vermutung abweichenden Nutzungsdauer jedoch nicht gelungen (siehe bereits Sachverhaltsverstellung bei **Punkt 1.7.** samt zugehöriger Beweiswürdigung).

Gelingt dem Abgabepflichtigen der Nachweis einer von der gesetzlich vermuteten Nutzungsdauer nicht, so hat die belangte Behörde (oder das Bundesfinanzgericht) nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH keine eigenen Ermittlungen darüber anzustellen, ob sonst eine abweichende (insbesondere: kürzere) Nutzungsdauer besteht (vgl zB VwGH 30.6.2015, 2013/15/0169 oder VwGH 23.5.2007, 2004/13/0052). Vielmehr ist in derartigen Fällen die gesetzlich vermutete Nutzungsdauer von 66 2/3 Jahren zugrunde zu legen.

Im Ergebnis gelangt daher im vorliegenden Fall die gesetzliche Vermutung zu Anwendung, weshalb von einer Nutzungsdauer von 66 2/3 Jahren auszugehen ist.

Zum Vorliegen von Liebhaberei ist auszuführen: Im zu beurteilenden Fall gelangt, wie oben ausgeführt, die gesetzlich vermutete Nutzungsdauer und die sich daraus ergebende AfA zur Anwendung. Daraus ergibt sich im Beschwerdezeitraum ein positives Ergebnis. Auch in den früheren Zeiträumen wäre, bei Zugrundelegung der gesetzlichen Nutzungsdauer, jeweils ein positives Ergebnis erzielt worden (siehe dazu auch BFG RV/7100512/2020). Die Anwendung der LVO wird demgegenüber grundsätzlich erst durch das Vorliegen eines Verlustes ausgelöst (vgl VwGH 24.6.2004, 2001/15/0047, siehe weiters *Fuchs/Renner* in *Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn*, EStG § 2 [LVO] Rz 347 [22. Lieferung, Oktober 2021]). Ein solcher Verlust liegt im vorliegenden Fall jedoch nicht vor, zudem war dies auch für die Zukunft nicht objektiv absehbar. Diese Beurteilung wird auch dadurch nicht geändert, dass im erstellten Gutachten von einem nicht näher konkretisierten Investitionsrückstau die Rede ist. Somit ist abschließend festzuhalten, dass im Streitzeitraum nicht vom Vorliegen einer Liebhabereitätigkeit auszugehen ist.

Der angefochtene Bescheid erweist sich daher als rechtmäßig. Die Beschwerde war daher abzuweisen.

3.2. Zu Spruchpunkt II. (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 zu beurteilenden Fall war die ordentliche Revision nicht zuzulassen. Maßgebend war die Frage, ob der Nachweis einer von der gesetzlichen Vermutung abweichenden Nutzungsdauer gelungen ist. Dies war – als Ausfluss der freien Beweiswürdigung – nicht der Fall. Die Beweiswürdigung wird im Einzelfall vorgenommen und stellt, sofern sie nicht als grob fehlerhaft erkennbar ist, im Allgemeinen keine über den Einzelfall hinausgehende Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung dar (siehe VwGH 30.6.2015, Ra 2015/15/0028). Darüber hinaus besteht umfassende Rechtsprechung des VwGH, wonach es nur die Sache des Abgabepflichtigen – und somit nicht der Behörde oder des BFG – ist, eine von der gesetzlichen Vermutung abweichende Nutzungsdauer darzulegen. Somit war spruchgemäß zu entscheiden.

Salzburg, am 24. Februar 2026