

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Vorsitzende MMag. Elisabeth Brunner, den Richter Dr. Alexander Hajicek sowie die fachkundigen Laienrichter Mag. Heinrich Witetschka und Mag. Harald Zeller über die Beschwerde vom 6.7.2021 der A***B***, Straße***, vertreten durch Woditschka Steuerberatung GmbH, 2130 Mistelbach, Lanzendorfer Hauptstraße 9/1, gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 2.6.2021, Steuernummer 1234***, betreffend Einkommensteuer 2019, nach einer am 9.4.2026 durchgeführten mündlichen Verhandlung zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Festsetzung erfolgt endgültig.

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

Entscheidungsgründe

Verfahrensgang

Die Beschwerdeführerin hat in ihrer Einkommensteuererklärung 2019 erstmals (negative) Einkünfte aus der Vermietung einer Wohnung erklärt.

In Beantwortung eines Ergänzungsersuchens des Finanzamtes legte die Beschwerdeführerin eine Überschussrechnung, das Anlageverzeichnis und einen Mietvertrag vor und erklärte, dass die Wohnung nach einer Sanierung seit August 2020 vermietet sei. Die Frage nach einer Einkunftsquelle erscheine verfrüht. Es könne aber mitgeteilt werden, dass bei ganzjähriger Vermietung ein Vermietungsüberschuss anfallen werde, sodass es sich um eine Einkunftsquelle handle. Eine vom Finanzamt angeforderte Prognoserechnung wurde nicht vorgelegt.

Das Finanzamt ermittelte die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abweichend von der Erklärung und erließ einen vorläufigen Bescheid gemäß § 200 Abs 1 BAO. Das Finanzamt schied dabei von den Anschaffungskosten einen Grundanteil von 30 % aus und setzte die

betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer des Gebäudes mit 66,66 Jahren an (1,5% AfA gemäß § 16 Abs 1 lit e EStG).

Die Beschwerde richtet sich gegen die Vorläufigkeit, die Ermittlung des Anteils an Grund und Boden und die Höhe der Absetzung für Abnutzung. Die Beschwerde begründete die Beschwerdeführerin im Wesentlichen damit, dass das Finanzamt sich mit der Berechnung des Grundanteils durch den Sachverständigen nicht auseinandergesetzt habe. Der Sachverständige sei detaillierter als das Finanzamt bei der Ermittlung der anteiligen Grundfläche vorgegangen. Ein Ergänzungsgutachten wurde vorgelegt. Die Restnutzungsdauer betrage 35 Jahre.

Das Finanzamt stellte ein weiteres Ergänzungsersuchen, mit dem die Beschwerdeführerin (nochmals) ersucht wurde, eine Prognoserechnung, sowie das Sachverständigengutachten vollständig vorzulegen.

Die Beschwerdeführerin legte durch ihren steuerlichen Vertreter das Sachverständigengutachten vor. Die Vorlage einer Prognoserechnung lehnte sie ab.

Die Beschwerde wurde mit Beschwerdeentscheidung als unbegründet abgewiesen. Das Sachverständigengutachten (inklusive Ergänzungsgutachten) enthalte keine Berechnungen, Ableitungen oä, aus denen ein nachvollziehbarer Bezug zu der behaupteten Restnutzungsdauer von 35 Jahren hergestellt werden könne. Das Gutachten entspreche nicht dem vom Verwaltungsgerichtshof geforderten Maß an Konkretisierung und Spezifizierung. Daher sei es nicht geeignet, die gesetzliche Vermutung des § 16 Abs 1 lit d EStG (AfA 1,5%; Nutzungsdauer 66 2/3Jahre) zu widerlegen.

Die Beschwerdeführerin stellte einen Vorlageantrag. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Grund und Boden betrage laut Finanzamt € 500,00. Demgegenüber liege dem Gutachten bei einem Grundanteil von € 19.096,88 ein Quadratmeterpreis von € 450,00 zugrunde. Die Vorgangsweise des Finanzamts sei eindeutig rechtswidrig.

In der mündlichen Verhandlung legte der steuerliche Vertreter der Beschwerdeführerin eine Prognoserechnung vor. Ergänzend brachte er zusammengefasst vor, der vom Sachverständigen ermittelte Grundanteil ergebe sich ua daraus, dass das Grundstück eine unüblich hohe Bebauungsdichte aufweise; dem Gutachten Schäden am Gebäude zu entnehmen seien, die eine kürzere Restnutzungsdauer rechtfertigten; der Anstieg der Fremdkapitalzinsen ab dem Jahr 2023 zwar ungewöhnlich sei, aber mit Zinserhöhungen aufgrund des variabel vereinbarten Zinssatzes erklärbar sei.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Folgender **Sachverhalt** steht fest:

Die Beschwerdeführerin erwarb im Streitjahr eine Eigentumswohnung in XY*** (Kaufvertrag vom 29.8.2019). Der Kaufpreis betrug € 130.000,00, die Kaufnebenkosten € 5.980,00.

Das Wohnhaus, Baujahr 1959 in dem sich die gegenständliche Eigentumswohnung befindet, umfasst 15 Wohneinheiten. Das Grundstück ist 574 m² groß. Die bebaute Fläche bemisst sich mit 333 m². Das Gebäude ist in Massivbauweise (Ziegelmauerwerk), ohne Wärmedämmung ausgeführt.

Der maßgebliche durchschnittliche Quadratmeterpreis für als Bauland gewidmete und voll aufgeschlossene unbebaute Grundstücke (baureifes Land) in XY*** lag im Streitjahr unstrittig zwischen € 400,00 und € 600,00.

XY*** hatte im Streitjahr deutlich unter 100.000 Einwohner.

Die Beschwerdeführerin vermietete die Wohnung ab 1.8.2020 (Mietvertrag vom 16.7.2020). Der vereinbarte Mietzins inklusive Betriebskosten betrug im ersten Jahr monatlich € 790,01 und ab dem zweiten Jahr € 890,01.

Im Streitjahr ergab sich ein Werbungskostenüberschuss (Verlust) von (-) € 2.849,92 (AfA € 1.669,76; Fremdfinanzierung € 68,85; übrige Werbungskosten € 1.111,31).

Bei der Vermietung dieser Wohnung erzielte die Beschwerdeführerin die folgenden (den - vorläufig ergangenen - Veranlagungen zugrunde gelegten) Ergebnisse.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Einnahmen		4.742,47	9.163,75	13.046,17	11.157,81	9.807,38
Aufwendg § 28(2)		2.229,29	2.229,29	2.229,29	2.229,29	2.229,29
AfA	1.669,76	4.006,24	4.006,24	4.006,24	4.006,24	4.006,24
Fremdfinanzierung	68,85	925,17	706,27	492,16	6.774,58	8.107,94
Instandhaltung		195,06			110,00	
Übrige WK	1.111,31	4.098,71	2.639,14	2.861,81	2.946,71	3.382,73
Überschuss	-2.849,92	-6.712,00	-417,19	3.456,67	-4.909,01	-7.918,82

Beweiswürdigung:

Kaufpreis, Grundgröße und bebaute Fläche ergeben sich unbedenklich aus dem Kaufvertrag bzw dem Grundbuch, dem auch die Anzahl der Wohneinheiten (mehr als zehn) entnommen werden kann. Die Kaufnebenkosten sind dem Anlageverzeichnis entnommen. Diese Feststellungen sind unstrittig.

Im von der Beschwerdeführerin vorgelegten Gutachten geht der Sachverständige von einem Quadratmeterpreis für Grund und Boden von € 450,00 aus, dieser liege laut Beschwerdeausführungen in der Schwankungsbreite des durchschnittlichen Wertes für baureifes Land (zwischen € 400,00 und € 600,00), auf den sich das Finanzamt beruft. Insofern bleiben diese Werte auch von der Beschwerdeführerin unbestritten und konnten der Entscheidung zugrunde gelegt werden.

Die Einwohneranzahl von XY*** lag zum Stichtag 31.10.2011 bei 10.xxx*** und damit deutlich unter 100.000 (*Registerzählung der Statistik Austria vom 31.10.2011; https://www.statistik.at/blickgemxx***.pdf; abgefragt am 9.3.2026*).

Die Feststellungen zu Kauf und Vermietung der Wohnung gründen sich auf die angeführten Verträge. Die Feststellungen über die von der Beschwerdeführerin erzielten Jahresergebnisse gründen sich auf die Abgabenerklärungen der Beschwerdeführerin sowie auf den elektronischen Akt des Finanzamtes.

Rechtlich folgt daraus:

1. Grundanteil

Gemäß § 16 Abs 1 Z 8 lit d EStG idGF sind bei Vermietungen ab dem 1.1.2016 ohne Nachweis eines anderen Aufteilungsverhältnisses von den Anschaffungskosten eines bebauten Grundstücks 40% als Anteil des Grund und Bodens auszuscheiden. Dies gilt nicht, wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig davon abweichen.

Weiters wird der Bundesminister für Finanzen ermächtigt, an Hand geeigneter Kriterien abweichende Aufteilungsverhältnisse von Grund und Boden und Gebäude im Verordnungswege festzulegen. Auf dieser Grundlage wurde die Verordnung des Bundesministers für Finanzen über die Festlegung des Grundanteils bei vermieteten Gebäuden im Sinne des § 16 Abs 1 Z 8 lit d EStG (GrundanteilV 2016) erlassen. Danach beträgt der auf Grund und Boden entfallende Anteil der Anschaffungskosten (§ 2 GrundanteilV) 30% in Gemeinden mit mindestens 100.000 Einwohnern und in Gemeinden, bei denen der durchschnittliche Quadratmeterpreis für baureifes Land mindestens 400 Euro beträgt, wenn das Gebäude mehr als 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten umfasst.

In XY*** lagen die Grundstückspreise im Jahr 2019 zwischen € 400,00 und € 600,00, daher mindestens bei € 400,00. Das Wohnhaus besteht aus mehr als 10 Wohneinheiten. Dadurch

ergibt sich ein Anteil von Grund und Boden laut GrundanteilV von 30%, das sind gegenständlich € 40.794,00 (30% der Anschaffungskosten von 135.980,00).

Der Sachverständige der Beschwerdeführerin hat in seinem Gutachten einen Bodenwert von € 19.096,88 ermittelt, das sind 14,04% der Anschaffungskosten.

Für dieser Berechnung beschränkt sich der Sachverständige darauf, einen Grundstückspreis von € 450,00 pro Quadratmeter anzunehmen. Eine nachvollziehbare Begründung aufgrund welcher konkreten Tatsachen der Quadratmeterpreis genau bei € 450,00 liegt, bleiben sowohl Gutachten als auch sämtliche weiteren Eingaben der Beschwerdeführerin schuldig. Das Gutachten verweist für die Ermittlung des Bodenwertes auf das Vergleichspreisverfahren, ohne aber anzuführen welche Vergleichspreise herangezogen wurden. Es fehlt jedwede Bezugnahme bzw Begründung für die Annahme von € 450,00 und nicht etwa einen anderen Wert der Bandbreite von immerhin 400,00 bis 600,00. Es ist daher nicht möglich, die Berechnung des Sachverständigen nachzuvollziehen. Der alleinige Verweis auf nicht genannte Vergleichspreise reicht für die Schlüssigkeit nicht aus. Es drängt sich vielmehr der Eindruck einer ergebnisorientierten Berechnung auf.

Es gibt auch sonst keine Anhaltspunkte für ein offenkundiges Abweichen der tatsächlichen Verhältnisse, die den Ansatz eines geringeren Grundanteils rechtfertigten.

Es war daher von einem Grundanteil von 30%, das sind € 40.794,00 auszugehen.

2. Nutzungsdauer

Nach § 16 Abs 1 Z 8 EStG können von den Einnahmen als Werbungskosten auch die Absetzungen für Abnutzung und für Substanzverringerung (§§ 7 und 8 EStG) geltend gemacht werden.

Gemäß § 7 Abs 1 EStG 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 nach der Gesamtdauer der Verwendung oder Nutzung.

Gemäß § 16 Abs 1 Z 8 lit e EStG 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 (AfA) geltend gemacht werden.

Mit der Vorschrift des § 16 Abs 1 Z 8 lit e EStG stellt das Gesetz die Vermutung im Sinne des § 167 Abs 1 BAO auf, dass die Nutzungsdauer eines Gebäudes, das der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dient, rund 67 Jahre und nicht weniger beträgt

(VwGH 20.3.2014, 2010/15/0080; 28.2.2012, 2009/15/0108; 15.9.2011, 2011/15/0126; 29.3.2007, 2004/15/0006; uva). Die Vermutung der Nutzungsdauer von rund 67 Jahren gilt auch dann, wenn das Gebäude in gebrauchtem Zustand angeschafft worden ist, insbesondere also wenn das vermietete Gebäude schon vor dem Eigentumsübergang in Nutzung stand und sich damit eine Gesamtnutzungsdauer von über 67 Jahren errechnet (*Zorn in Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn, EStG*²⁵ § 16 Tz 165/1 [Stand 1.1.2025, rdb.at] mwN).

Den zitierten Bestimmungen ist eine Beweislastumkehr hinsichtlich einer kürzeren Nutzungsdauer zu entnehmen. Die Beweislast für eine kürzere Nutzungsdauer trifft den - eine solche Behauptung aufstellenden - Steuerpflichtigen. Der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer kann grundsätzlich nur mit einem Gutachten über den technischen Bauzustand erbracht werden (VwGH 28.2.2012, 2009/15/0108; 23.5.2007, 2004/13/0052; 28.1.2005, 2000/15/0074; 9.9.2004, 2002/15/0192).

Ein vom Steuerpflichtigen vorgelegtes Sachverständigengutachten unterliegt - wie jedes andere Beweismittel - der freien Beweiswürdigung durch die Abgabenbehörde (VwGH 17.12.2003, 2001/13/0277; 25.4.2001, 99/13/0221). Sie hat im Falle des Abgehens von einem solchen Gutachten die Gründe dafür in ihrer Entscheidung darzutun. Sie ist aber nicht verpflichtet, ein Gegengutachten erstellen zu lassen (VwGH 28.2.2012, 2009/15/0108; 28.1.2005, 2000/15/0074).

Während für die Gesamtnutzungsdauer eines neu errichteten Gebäudes in erster Linie die Bauweise maßgebend ist, hängt die Restnutzungsdauer eines erworbenen Gebäudes vornehmlich vom Bauzustand im Zeitpunkt des Erwerbes ab. Dabei ist auch auf Beeinträchtigungen aus verschiedensten Ursachen und auf die Vernachlässigung der notwendigen Erhaltungsarbeiten Bedacht zu nehmen. Als Umstände, auf Grund derer eine kürzere als die durchschnittliche Nutzungsdauer eines Gebäudes angenommen werden müssten, kommen zB ein schlechter Bauzustand, schlechte Bauausführungen oder besondere statische Probleme in Betracht (VwGH 28.2.2012, 2009/15/0108; 29.3.2007, 2004/15/0006; 28.1.2005, 2000/15/0074).

Ein Gutachten zum Nachweis einer kürzeren Restnutzungsdauer muss jedenfalls auf den konkreten Bauzustand eingehen und einen nachvollziehbaren Bezug zwischen dem Befund und der vom Gutachter angesetzten Restnutzungsdauer herstellen (VwGH 11.05.05, 2001/13/0162). Dies schließt eine ziffernmäßige Berechnung mit ein, die nicht nur die Ausgangswerte, sondern auch konkrete Überlegungen samt Berechnungsmethoden enthalten (vgl *Kotschnigg, SWK* 29/2004, 852 ff).

Maßgeblich für eine höhere AfA im außerbetrieblichen Bereich ist idR die technische und nicht die wirtschaftliche Nutzungsdauer (VwGH 8.8.1996, 92/14/0052).

Unter technischer Abnutzung ist der materielle Verschleiß eines Wirtschaftsgutes zu verstehen, somit sein Substanzverzehr, unter wirtschaftlicher Abnutzung die Verminderung oder das Aufhören der Verwendungsmöglichkeit eines Wirtschaftsgutes für den Steuerpflichtigen (VwGH 9.9.2004, 2002/15/0192).

Die technische Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes hängt vom physischen Bestand der Rohbauteile wie Fundamenten, Außenwänden, Decken und Treppen, von der Art der verwendeten Baustoffe, der Konstruktion und Güte der Bauausführung sowie der Nutzungs- und Instandhaltungsintensität ab. Die technische Lebensdauer endet mit dem Verschleiß der tragenden Bauteile, deren Erneuerung wirtschaftlich nicht mehr vertretbar ist. Da tragende Bauteile meist eine hohe Nutzungsdauer aufweisen, ist idR eine technische Nutzungsdauer gegeben, die höher ist als die gesetzliche Vermutung (*Prodinger*, SWK 6/2018, 310 ff [211], mwN).

Soll also tatsächlich von der gesetzlich vermuteten Nutzungsdauer abgegangen werden, ist ein genaues Eingehen des Gutachtens auf den Gesamtzustand des Gebäudes, insbesondere dessen tragende Teile, unumgänglich. So können etwa Setzungsrisse oder starke Mauerdurchfeuchtung die Nutzungsdauer verkürzende Faktoren darstellen, wobei noch zu berücksichtigen ist, ob die Schäden mit wirtschaftlich vertretbaren Maßnahmen behebbar sind.

Finden sich hingegen in einem Gutachten keine hinreichenden Aussagen über den Bauzustand, keine Feststellungen zur Qualität der Bauausführung oder zu allenfalls bereits bestehenden Schäden, etwa als Folge aufsteigender Feuchtigkeit oder eines vermuteten Schädlingsbefalls, ist es nicht geeignet, einen höheren AfA-Satz zu stützen (vgl VwGH 17.12.2003, 2001/13/0277).

Im vorgelegten Gutachten wird ausgeführt: *„Im Erdgeschoß Durchnässungen des Mauerwerks möglich, da früher beim Bauen wenig Wert auf eine vertikale Isolation gelegt [wurde]. Weiters ist für das aufragende Mauerwerk zu bemerken, dass nur mit Ziegelmauerwerk gearbeitet wurde, da damals eine Wärmedämmung aus Kostengründen nicht möglich war. Zu dieser Zeit war generell das Augenmerk auf die Verwendung von Wärmedämmung nicht Stand der Technik. Der U-Wert des Mauerwerks entspricht nicht den heutigen Standards eines Außenmauerwerks. Für die heutigen Bauvorschriften würde die Wärmedurchgangszahl nicht mehr entsprechen. So fehlt auch im Dachraum auf der Geschoßdecke die Wärmedämmung.“* Im Ergänzungsgutachten wird ausgeführt, dass *„im ganzen Keller des Gebäudes [] Durchnässungen des Mauerwerks sichtbar und messbar [sind]“*. *„Die Fenster des Gebäudes sind mit alten Isolierglasscheiben ausgeführt. All diese Konstruktionen und Bauteile entsprechen weder den Schallschutz- noch den Wärmedämmansprüchen der heutigen Zeit. [] Der schlechtere Bauzustand sowie der schlechtere Erhaltungszustand werden durch diese [Bilder des Gutachtens] dokumentiert. Die Sanitärausstattung ist abgewohnt und bedarf auf Grund der bestehenden Lebensdauer einer generellen Instandsetzung. In den Sanitärräumen zeigen sich Abnützungen der Wand- und Bodenfliesen. Diese besitzen eine Lebensdauer von 15 Jahren, hier*

ist eine Instandsetzung des Fußbodens erforderlich. Sämtliche Bodenbeläge in den Räumen sind alt und reparaturbedürftig.“

Die Umstände, welche zu einer kürzeren Restnutzungsdauer führen, seien laut dem Gutachten (samt Ergänzung) der schlechte Bauzustand der Kellergeschoßdecke und die aufgehenden Mauern im Kellergeschoß, welche durch Feuchtigkeit beschädigt seien. Zu dieser Feststellung ist auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, der Umstände wie Wassereintritt bzw im Keller aufsteigende Feuchtigkeit nicht als Gründe für eine kürzere Nutzungsdauer zugelassen hat, solange nicht ausgeführt wird, inwiefern diese Bereiche die Qualität der Bauausführung und die damit verbundene Restnutzungsdauer beeinflusst hätten, womit keine nachvollziehbaren Befunde bzw kein nachvollziehbares Gutachten vorliegt (vgl VwGH 17.12.2003, 2001/13/0277).

Derartiges ist dem vorgelegten Gutachten nicht zu entnehmen. Dem Gutachten ist lediglich zu entnehmen, dass im Erdgeschoß Durchnässungen des Mauerwerks möglich seien. Durchnässungen des Mauerwerks im Erdgeschoß werden nicht festgestellt, es kann daher davon ausgegangen werden, dass derartige Schäden auch nicht vorliegen. Dasselbe gilt für die Feststellung im Ergänzungsgutachten wonach im ganzen Keller Durchnässungen des Mauerwerks sicht- und messbar seien. Ob und welche Schäden diese verursacht haben, bleibt aber offen. Die mittels Feuchtigkeitsmessgerät gemessenen Werte sind auf den dem Ergänzungsgutachten beiliegenden Fotos nicht erkennbar, was aber dahingestellt bleiben kann. Analysen der tragenden Bausubstanz mit einer Baustoffprüfung sind dem Gutachten ebenso wenig zu entnehmen. Eine Beurteilung dahingehend, ob sich aus der Durchnässung oder dem Bauzustand die Nutzungsdauer verkürzende Faktoren ergeben, oder solche mit wirtschaftlich vertretbaren Maßnahmen behebbar wären, ist somit nicht möglich.

Laut Gutachten würden die fehlende Wärmedämmung an der Außenhülle des Gebäudes, die bauphysikalischen Gegebenheiten und der Zustand der alten Fenster nicht mehr dem Stand der Technik und der Landesbauordnung entsprechen. Das Haus habe auf Grund seiner Konstruktion sehr hohe Betriebskosten, die wiederum die wirtschaftliche Nutzbarkeit (mögliche Vermietung) herabsetzen bzw sogar ausschließen würden. Dem ist zu entgegnen, dass für den Austausch von Fenstern, die nachträgliche Ausführung einer Wärmedämmung der Außenhülle und der obersten Geschoßdecke, Erhaltungsaufwand geltend gemacht werden kann. Damit haben diese keinen Einfluss auf die gesetzliche Vermutung der Restlebensdauer des Gebäudes. Im Gutachten findet sich keine Begründung, warum diese Teile nicht auf eine Reparatur- oder einen Teilaustausch ausgelegt sein sollten.

Das Gutachten ermittelt die Restlebensdauer darüber hinaus aus der Differenz der Lebensdauer des Objektes von 95 Jahren abzüglich des Alters des Objektes von 60 Jahren (Baujahr 1959). Die Annahme der 95jährigen Lebensdauer – entgegen Judikatur und herrschender Lehre, die bei Bauten in Massivbauweise (hier Ziegelmauerwerk) eine

Nutzungsdauer von insgesamt 200 Jahren und mehr als denkbar bezeichnen (VwGH 25.9.02, 97/13/0098; *Prodinger*, aaO; Jakom/*Kanduth-Kristen* EStG, 2023, § 8 Rz 29) – bleibt im Gutachten ohne Begründung. Überhaupt ist die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch den Abzug des Alters des Gebäudes von der (hier auch nur ohne Begründung angenommenen) Gesamtnutzungsdauer nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht zulässig (vgl VwGH 25.4.2001, 99/13/0221).

Das vorgelegte Gutachten samt Ergänzungsgutachten ist daher insgesamt zur Widerlegung der gesetzlichen Vermutung der Nutzungsdauer nicht geeignet.

Sind die den zitierten Gutachten zugrunde liegenden Folgerungen – vor dem Hintergrund der gesetzlichen Vermutung des § 16 Abs 1 Z 8 lit e EStG – aber nicht als ausreichend schlüssig anzusehen, ist die Restnutzungsdauer der strittigen Gebäude mit rund 66 2/3 Jahren anzusetzen, sodass von einem AfA-Satz von 1,5% auszugehen war.

Die AfA errechnet sich daher wie folgt:

Anschaffungskosten samt Anschaffungsnebenkosten	135.980,00
davon 30% Grundanteil	-40.794,00
Anschaffungskosten Gebäude	95.186,00
AfA 1,5%	1.427,79
Halbjahres AfA (2019)	713,90

3. Vorläufigkeit

Die Abgabenbehörde kann die Abgabe gemäß § 200 BAO vorläufig festsetzen, wenn nach den Ergebnissen des Ermittlungsverfahrens die Abgabepflicht zwar noch ungewiss, aber wahrscheinlich oder wenn der Umfang der Abgabepflicht noch ungewiss ist. Ist die Ungewissheit beseitigt, so ist die vorläufige durch eine endgültige Festsetzung zu ersetzen (§ 200 Abs 2 BAO).

Die Frage, ob eine Wohnungsvermietung als Liebhaberei iSd § 1 Abs 2 LVO anzusehen ist, ist nach § 2 Abs 4 LVO zu verneinen, wenn die Art der Bewirtschaftung oder der Tätigkeit in einem absehbaren Zeitraum einen Gesamtgewinn oder Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erwarten lässt.

Die Umstände, die dafür sprechen, dass sich ein Gesamtgewinn oder Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erwarten lässt, sind vom sich Betätigenden schlüssig und nachvollziehbar darzulegen. Werden bei einer typisch der Lebensführung zuzurechnenden Betätigung Verluste (Werbungskostenüberschüsse) erzielt und ergeben sich deshalb für die Abgabenbehörde Zweifel an der Einkunftsquelleneigenschaft, so hat der sich Betätigende eine Prognose mittels Prognoserechnung darüber abzugeben, dass die Betätigung unter der Annahme gleich bleibender Bewirtschaftung nach ihrer tatsächlichen Entwicklung in einem absehbaren (überschaubaren) Zeitraum einen Gesamtgewinn oder Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erwarten lässt.

Schon nach der vom steuerlichen Vertreter der Beschwerdeführerin vorgelegten Prognoserechnung, ergibt sich ab dem Jahr 2039 ein Gesamtüberschuss:

Anteil in % 100%

durchschnittliche Indexerhöhung p.a.
erstmalige Vermietung 2,00%
20.07.2020

Zeitraum	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mieterlöse (netto)	0	4 742	9 164	13 046	11 158	9 807	10 812	11 028	11 249	11 474	11 703	11 937
Abschreibung	1 670	4 006	4 006	4 006	4 006	4 006	3 458	3 458	3 458	3 458	3 458	3 340
Instandsetzung 15tel		2 229	2 229	2 229	2 229	2 229	2 229	2 229	2 229	2 229	2 229	2 229
Instandhaltung sofort absetzbar		195		0	110	0	680	680	680	680	680	680
Zinsen	69	925	706	492	6 775	8 108	4 000	3 600	3 240	2 916	2 624	2 362
sonstige Kosten												
- übrige	1 111	4 099	2 639	2 862	2 947	3 383	3 110	3 156	3 204	3 252	3 301	3 350
Gesamtüberschuss	-2 850	-6 712	-417	3 456	-4 909	-7 919	-2 665	-2 095	-1 562	-1 061	-589	-24
kumuliert	-2 850	-9 562	-9 979	-6 523	-11 432	-19 350	-22 016	-24 111	-25 673	-26 735	-27 324	-27 348

Zeitraum	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Mieterlöse (netto)	12 176	12 419	12 668	12 921	13 180	13 443	13 712	13 986	14 266	14 551	14 842	15 139
Abschreibung	3 340	3 340	3 340	3 340	3 340	3 340	3 340	3 340	3 340	3 340	3 340	3 340
Instandsetzung 15tel	2 229	2 229	2 229	2 229								
Instandhaltung sofort absetzbar	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680
Zinsen	2 126	1 913	1 722	1 550	1 395	1 255	1 130	1 017	915	824	741	667
sonstige Kosten												
- übrige	3 400	3 451	3 503	3 556	3 609	3 663	3 718	3 774	3 830	3 888	3 946	4 005
Gesamtüberschuss	401	806	1 194	1 567	4 156	4 505	4 844	5 176	5 501	5 820	6 135	6 447
kumuliert	-26 947	-26 141	-24 947	-23 381	-19 225	-14 720	-9 875	-4 699	801	6 621	12 756	19 203

Nach Korrektur der AfA entsprechend den obigen Ausführungen (30% Grundanteil und 66 2/3 Jahre Nutzungsdauer) würde sich das jährliche Ergebnis (ab 2020) noch erhöhen. Ein Gesamtüberschuss kann danach noch früher erreicht werden.

Ein Gesamtüberschuss ist daher jedenfalls in einem überschaubaren Zeitraum (bei Vermietung einer Eigentumswohnung sind das idR 20 Jahre) zu erwarten.

Die Ungewissheit über den Umfang der Abgabepflicht ist daher beseitigt.

Die Festsetzung hatte daher endgültig zu erfolgen.

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 zukam. Die zu lösenden Rechtsfragen beschränken sich einerseits auf Rechtsfragen, welche bereits in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes beantwortet wurden und solche, welche im Gesetz 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. Das Bundesfinanzgericht folgt der zitierten einheitlichen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Die Beurteilung der Eignung eines Gutachtens zum Nachweis einer kürzeren als der gesetzlich vermuteten Nutzungsdauer eines Gebäudes stellt eine Tatfrage dar, die einer ordentlichen Revision nicht zugänglich ist.

Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.

Beilagen: Niederschrift über den Verlauf der mündlichen Verhandlung; Prognoserechnung

Wien, am 9. April 2026