



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Wien  
Senat (Wien) 16

GZ. RV/1626-W/08

## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., W.,M-Gasse, vertreten durch Dr. Günther Geringer, Steuerberater, 1040 Wien, Klagbaumgasse 8, vom 11. Jänner 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes Wien 2/20/21/22 vom 5. November 2007 betreffend einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäß § 188 BAO für das Jahr 2005 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Die einheitliche und gesonderte Feststellung von Einkünften gemäß § 188 BAO aus Vermietung und Verpachtung für das Jahr 2005 erfolgt endgültig.

### **Hinweis**

Diese Berufungsentscheidung wirkt gegenüber allen Beteiligten, denen gemeinschaftliche Einkünfte zufließen (§§ 191 Abs. 3 lit. b BAO). Mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung an eine nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person gilt die Zustellung an alle am Gegenstand der Feststellung Beteiligten als vollzogen (§ 101 Abs. 3 BAO).

### **Entscheidungsgründe**

Die Berufungswerber (Bw.) sind Miteigentümer an dem im Jahr 2004 erworbenen Grundstück in W.,H-Straße, auf dem sie eine Betriebsstätte zum Zwecke der Vermietung errichteten. Von den Herstellungskosten des Gebäudes in Höhe von 712.598,34 Euro wurde eine Absetzung für Abnutzung in Höhe von 2,5%, d.s. 17.814,96 Euro, geltend gemacht.

Nach ursprünglich erklärungsgemäß durchgeführter Feststellung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung wurde das Verfahren wiederaufgenommen und wurden die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unter Anwendung des im Gesetz festgelegten Afa-Satzes von 1,5% einheitlich und gesondert festgestellt.

In der dagegen erhobenen Berufung wurde unter Hinweis auf eine gutachterliche Stellungnahme ausgeführt, auf Grund der einfachen Bauausführung sei nach einer Nutzung von 35 bis 40 Jahren mit umfangreichen Renovierungsarbeiten zu rechnen, sodass von einer Begrenzung der technischen und wirtschaftlichen Nutzungsdauer auf 40 Jahre auszugehen sei.

Mit Berufungsvorentscheidung wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen und ausgeführt, die vorgelegte gutachterliche Stellungnahme sei nicht geeignet, einen höheren Abschreibungssatz als den gesetzlich angeordneten zu stützen, da sie weder Ausführungen über den Bauzustand noch Feststellungen zur Qualität der Bauausführung oder zu etwaigen Bauschäden enthalte.

Im Vorlageantrag brachte die Bw. vor, entgegen den Ausführungen in der Berufungsvorentscheidung sei in der gutachterlichen Stellungnahme sehr wohl zur Art der Bauausführung und der Nutzungsform bzw der damit verbundenen erhöhten Inanspruchnahme der Bausubstanz Bezug genommen worden. Die unterschiedliche Nutzungsintensität eines Mietwohngrundstückes im Vergleich zur Abschreibungsdauer eines intensiv gewerblich genutzten Objektes sei vollkommen unberücksichtigt geblieben. Die auf Grund der Leichtbauweise und der besonderen Nutzung mit 40 Jahren angesetzte Nutzungsdauer erscheine unter Berücksichtigung des bereits vorliegenden Gutachtens und seiner Ergänzung hinreichend begründet.

In Ergänzung des Vorlageantrages wurde eine Ergänzung zur gutachterlichen Stellungnahme übermittelt.

Im Ermittlungsverfahren vor der Abgabenbehörde zweiter Instanz wurde die Bw. unter Hinweis auf die nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes an Gutachten anzulegenden Grundsätze um eine schlüssige Ergänzung der gutachterlichen Stellungnahme ersucht, da die der Behörde vorliegende gutachterliche Stellungnahme sich im Wesentlichen darauf beschränke, die Vor- und Nachteile von in Trockenbau-Leichtbauweise errichteten Trennwandelementen und Raumteilungen darzustellen, jedoch keine Aussage über die technische Nutzungsdauer der tragenden Gebäudeteile mache.

In weiterer Folge wurde der Behörde eine Ergänzung mit folgendem Inhalt vorgelegt:

#### A. Befund

*1.) zu Pkt. 2.8.3. – Trockenausbau:*

*Die Zwischenwände und Trennwände sind 10cm dick, beidseitig mit Gipskartonplatten beplankt bzw. doppelt beplankt für Brandabschnittswände; einschließlich dem Versetzen von Stahlfassungsargen malerfertig gespachtelt:*

*Es wurden im EG im Bereich der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück der Firma Z das Kunden-WC sowie im Bereich des Haupteinganges das Geschäftsführerbüro im Trocken- bzw. Leichtbauweise errichtet. im OG sind sämtliche Rauntrennwände der Büros bzw. Personal- und Sozialräume sowie des Archivs und des Technikraums in Trocken- bzw. Leichtbauweise errichtet worden.*

*2.) Zu Pkt. 2.10.4. – Stahltragkonstruktion bestehend aus Stützen und Dachbindern aus Profilstahl, grundiert, tlw. zu einem Fachwerk verschweißt, einschl. der erforderlichen Windverbände aus Rundstahl bzw. Formrohren, geeignet für die Dachdeckung mit tragenden Trapezblechen:*

*Im EG wurde der gesamte Bereich des an die Werkstätte angrenzenden Flugdaches aus einer Stahlkonstruktion, bestehend aus Stahlstützen mit aufgelagerten Stahlträgern und Stahlfetten lt. Statik zur Aufnahme eines tragenden Trapezbleches im Ausmaß von gesamt 286,14 m<sup>2</sup> errichtet. Im EG bzw. OG des Schauraumes wurde die gesamte Konstruktion an der Glasfassade sowie die Träger Richtung Galerie aus Stahlstützen bestehend aus Rundrohren bzw. Stahlfachwerkträgern errichtet, welche zur Aufnahme des Trapezbleches geeignet sind.*

*3.) zu Pkt. 2.11.1 – Eindeckung mit tragenden einschaligen trapezförmig gekanteten Stahlblechen lt. statischem Erfordernis, verzinkt und beschichtet:*

*Die gesamte Dachfläche des OG wurde nicht als Massivdecke, sondern als Trapezblecheindeckung in einem Gesamtausmaß von ca. 530 m<sup>2</sup> errichtet.*

*Ebenso wurde die Stahlkonstruktion im Anschluss an die Werkstätte für das Flugdach im Ausmaß von 287 m<sup>2</sup> mit Trapezblechdacheindeckung versehen.*

*B. Gutachten*

*Unter Berücksichtigung der gegenständlichen Nutzung des Objektes als Kraftfahrzeug-Fachbetrieb, der damit verbundenen erhöhten mechanischen, wie chemischen Mehrbelastung, sowie der massiven Kundenfrequenz ist entsprechend der gewählten Bauweise und Substanz von einer gegenüber einem weniger extensiv genutzten Gebäude (?) von einer vergleichsweise kürzeren Nutzungsdauer auszugehen. Nach den Erfahrungen der Praxis aus ähnlich errichteten bzw. verwendeten Baulichkeiten sind erste umfangreiche Reparaturen an der Substanz bereits nach etwa 20-25 Jahren erforderlich. Dem Erfordernis der technischen*

*Erhaltung entsprechend ist nach einem Zeitraum von 35-40 Jahren mit einem weitgehenden Austausch bzw. Erneuerung des vorliegenden Objektes auszugehen, weshalb die technische und wirtschaftliche Nutzung im günstigsten Fall mit 40 Jahre zu begrenzen ist.*

Ergänzend wurden die Auftragsbestätigung, auf welche die oben wörtlich zitierte gutachterliche Stellungnahme Bezug nimmt, sowie der Einreichplan im Original vorgelegt.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Die Behörde nahm folgenden Sachverhalt als erwiesen an:

Im Jahr 2004 erwarben Bw. je zur Hälfte eine Liegenschaft im Ausmaß von 1.571 m<sup>2</sup> in W.,H-Straße XX. In weiterer Folge errichteten sie darauf ein Gebäude und vermieteten dieses zur gewerblichen Nutzung (Verkauf, Service und Reparatur von Motorrädern).

Die Außenwände und die tragenden Mauern wurden aus 25 cm Hochlochziegel errichtet. Die Zwischenwände im Gebäude wurden – mit Ausnahme der tragenden Teile, die die im Erdgeschoss befindliche Werkstätte, das daneben liegende Lager und die sich im Obergeschoss unmittelbar darüber liegenden Räumlichkeiten begrenzen – wurden in Leichtbauweise errichtet. Bei der Zwischengeschossdecke handelt es sich um eine Fertigteilhohldeckendecke bzw. um eine Ortbetongeschossdecke mit Fertigelementplatten und Aufbeton.

Die der Behörde vorgelegte gutachterliche Stellungnahme ist aus folgenden Überlegungen nicht geeignet, eine kürzere als die in § 16 Abs. 1 Z 8 lit e EStG 1988 vorgesehene Nutzungsdauer nachzuweisen:

Trotz ausdrücklicher Aufforderung wurde in dieser Stellungnahme keine Aussage über die tragenden Gebäudeteile getroffen, sondern beschränkt sie sich auf eine Beschreibung der in Leichtbauweise errichteten Trenn- und Zwischenwände. Auch wurde nicht dargetan, warum Stahltragkonstruktionen, die den gesetzlichen statischen Vorschriften entsprechend errichtet wurden, lediglich eine Nutzungsdauer von 35-40 Jahren haben. Der Befund befasst sich nicht mit sämtlichen Gebäudeteilen, ist daher nicht vollständig und es wird darüber hinaus kein nachvollziehbarer Bezug zwischen dem Befund und der im Gutachten angesetzten Nutzungsdauer von 35-40 Jahren hergestellt.

Der Einwand, durch die gegenständliche Nutzung des Objektes des Objektes als Kraftfahrzeugfachbetrieb, der damit verbundenen erhöhten mechanischen wie chemischen Mehrbelastung, sowie der massiven Kundenfrequenz sei von einer vergleichsweise kürzeren Nutzungsdauer auszugehen, vermag gerade im Hinblick darauf, dass die Werkstätte, der Ort mit der höchsten Belastung, rundum mit 25 cm Hochlochziegel gemauert wurde, nicht zu

überzeugen. Dass das Mauerwerk an sich nicht ordnungsgemäß errichtet wurde und sich aus diesem Grund die Lebensdauer derartig verkürzte bzw. dass im Zuge der Bauführung der Bauauftrag an sich mangelhaft ausgeführt wurde, ist dem Gutachten nicht zu entnehmen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Afa von 1,5% für den Vermieter auch dann gilt, wenn der Mieter das Gebäude zu einem Zweck verwendet, der nach § 8 Abs. 1 EStG 1988 einen höheren Afa-Satz zulässt. Die Abschreibungssätze des § 8 Abs. 1 EStG 1988 gelten nur für den Eigentümer, der das Gebäude für die dort angeführten Zwecke selbst nutzt oder für den gewerblichen Vermieter, nicht jedoch für den außerbetrieblichen Vermieter (siehe Doralt, EStG<sup>12</sup>, § 16 Tz 164).

Die der Behörde vorliegende gutachterliche Stellungnahme ist in Anbetracht der obigen Ausführungen trotz der beigebrachten Ergänzungen nicht schlüssig.

Rechtliche Würdigung:

Gemäß § 16 Abs. 1 Z 8 lit e EStG 1988 können bei Gebäuden, die nicht zu einem Betriebsvermögen gehören und die der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen, ohne Nachweis der Nutzungsdauer jährlich 1,5% der Bemessungsgrundlage als Afa geltend gemacht werden.

Unter Nutzungsdauer im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 8 lit e EStG 1988 ist die normale technische und wirtschaftliche Nutzungsdauer zu verstehen. Sie ist keine errechenbare, sondern nur eine im Schätzungswege feststellbare Größe.

Mit der Vorschrift des § 16 Abs. 1 Z 8 lit e EStG 1988 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, 66 2/3 Jahre und nicht weniger beträgt; die Beweislast für eine kürzere Nutzungsdauer trifft den eine solche Behauptung aufstellenden Steuerpflichtigen, wobei ein solcher Beweis im Regelfall durch die Vorlage eines Sachverständigengutachtens über den (technischen) Bauzustand zu erbringen ist (vgl VwGH 23.5.2007, 2004/13/0052, und die dort zitierte Judikatur). Das vom Abgabepflichtigen vorgelegte Gutachten unterliegt der freien Beweiswürdigung durch die Behörde.

Für die Gesamtnutzungsdauer eines neu errichteten Gebäudes ist in erster Linie die Bauweise maßgebend. Als Umstände, auf Grund derer eine kürzere als die durchschnittliche Nutzungsdauer eines Gebäudes angenommen werden müssten, kommen bei einem neu errichteten Gebäude eine schlechte Bauausführung oder besondere statische Probleme in Betracht (VwGH 28.1.2005, 2000/15/0074).

Die der Behörde vorgelegte gutachterliche Stellungnahme trifft trotz gesonderter Aufforderung keine umfassende Aussage über den Bauzustand des Gebäudes, vor allem nicht

zu den in Massivbauweise errichteten tragenden Mauern. In Anbetracht der Tatsache, dass die tragenden Mauern in Massivbauweise und lediglich Zwischenwände in Leichtbauweise errichtet wurden, und dass weder schlechte Bauausführung noch besondere statische Probleme für eine kürzere als die durchschnittliche Nutzungsdauer ins Treffen geführt wurden, ist das Gutachten nicht geeignet, eine kürzere als die gesetzlich vermutete Nutzungsdauer zu untermauern. Daran vermag auch die Tatsache nichts zu ändern, dass – wie in der Ergänzung vom 15.9.2008 vom Gutachter angeführt wurde - erste umfangreiche Reparaturen an der Substanz in 20-25 Jahren erforderlich seien. Reparaturen sind nach den Erfahrungen des täglichen Lebens mit dem Gebrauch einer Sache bzw. der Benützung eines Gebäudes untrennbar verbunden. Darüber hinaus können die damit im Zusammenhang stehenden Instandhaltungsaufwendungen ohnehin einkünftemindernd berücksichtigt werden.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Beilage: Bauplan und Auftragsbestätigung im Original

Wien, am 12. Februar 2009