



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung von Bw., vertreten durch St., gegen den Bescheid des Finanzamtes Wien 9/18/19 Klosterneuburg vom 25. September 2002 betreffend einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäß § 188 BAO für das Jahr 2001 entschieden:

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die getroffenen Feststellungen sind dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

Entscheidungsgründe

Die Berufungswerberin (Bw.) ist eine Miteigentümergemeinschaft.

In dem in ihrem Miteigentum stehenden Gebäude 1090 Wien, T-Gasse33, befindet sich ein Hotelbetrieb, der von der Bw. an die Hotelbetreiberin (Fa. W Hotelbetriebsges.m.b.H.) verpachtet wird.

Die Bw. beantragte in ihrer Feststellungserklärung für 2001 unter anderem den Abzug einer Gebäude-AfA in Höhe von 938.073,55 S (3 % der Bemessungsgrundlage von 31,269.118,38 S) als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.

Im Feststellungsbescheid für 2001 vom 25. September 2002 wurden die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erklärungsgemäß berücksichtigt.

Die Bw. erhob gegen den Feststellungsbescheid für 2001 Berufung und legte zugleich einen berichtigten Jahresabschluss für 2001 sowie berichtigte Umsatzsteuer- und Feststellungs-

erklärungen für 2001 vor. Die Berichtigung betraf im gegenständlichen Berufungsverfahren unstrittige Punkte (die von den Einkünften einbehaltene Kapitalertragsteuer von endbesteuerungsfähigen Kapitalerträgen sowie die in den Einkünften enthaltenen endbesteuerungsfähigen Kapitalerträge zum vollen Steuersatz).

Mit Vorhalt vom 23. Jänner 2003 ersuchte das Finanzamt die Bw. bekanntzugeben, aus welchen Gründen die Gebäude-AfA mit 3 % angesetzt wurde. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sei ohne - mittels eines Sachverständigengutachtens zu erbringenden - Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer ein AfA-Satz von 1,5 % bzw. (bei einem vor 1915 errichteten Gebäude) ein AfA-Satz von 2 % zu berücksichtigen. Die Bw. wurde weiters um Angabe des Baujahres des Gebäudes ersucht.

In der Vorhaltsbeantwortung vom 21. Februar 2003 führte die Bw. zu dem von ihr beantragten AfA-Satz aus, die Nutzung des Hotels liege sicherlich in dessen Betrieb. Der Gesetzgeber gehe bei einem Gebäude im Betriebsvermögen, welches unmittelbar der Betriebsausübung diene, von einer Nutzungsdauer von $33 \frac{1}{2}$ Jahren, was einer 3 %-igen AfA entspreche, aus. Daraus ergebe sich in wirtschaftlicher Betrachtungsweise, dass im vorliegenden Fall, auch wenn sich die Liegenschaft im Privatvermögen befinde, von der gleichen Nutzungsdauer auszugehen sei. Eine Differenzierung in den Abschreibungsmöglichkeiten bei gleicher wirtschaftlicher und technischer Nutzungsmöglichkeit des Hotels, je nachdem, ob sich die Liegenschaft im Betriebsvermögen befinde oder verpachtet sei, widerspreche dem Gleichheitsgebot.

Zum Baualter des Gebäudes teilte die Bw. mit, die Liegenschaft bestehe aus einem vorderen und einem hinteren Teil. Der hintere Teil sei im Jahr 1984 errichtet worden, der vordere Teil bestehe seit ca. 1890.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 25. Juni 2004 änderte das Finanzamt den Feststellungsbescheid für 2001 sowohl entsprechend den in der Berufung beantragten Berichtigungen bei den endbesteuerungsfähigen Kapitalerträgen und der Kapitalertragsteuer als auch hinsichtlich der Gebäude-AfA ab. Mangels eines von der Bw. vorgelegten Sachverständigengutachtens über die Restnutzungsdauer des Gebäudes wurde für den um 1890 erbauten Straßentrakt eine AfA von 2 % und für den 1984 errichteten Hoftrakt eine AfA von 1,5 % in Ansatz gebracht. Die Gebäude-AfA wurde insgesamt mit 547.209,57 S berücksichtigt.

Gegen die Berufungsvorentscheidung stellte die Bw. den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz (Vorlageantrag).

Die Bw. teilte im Vorlageantrag ergänzend mit, die Liegenschaft 1090 Wien, T-Gasse33, sei von ihr mit Kaufvertrag vom 2. August 1999 aus einer Konkursmasse erworben worden. Sie übermittelte zum Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer folgende Unterlagen: ein

Sachverständigengutachten über den Verkehrswert vom 31. Mai 1995, eine Aktualisierung zu diesem Schätzungsgutachten vom 6. Oktober 1997 sowie zwei Gutachtensergänzungen vom 1. Juli 1998 bzw. 15. September 1998.

In diesem Sachverständigengutachten wird die Nutzungsdauer des Gebäudes 1090 Wien, T-Gasse33, zum Stichtag 31. Mai 1995 mit 40 Jahren geschätzt.

Auf Basis dieser Nutzungsdauer ermittelte die Bw. für den Zeitpunkt ihres Liegenschaftserwerbes (2. August 1999) eine Restnutzungsdauer von 36 Jahren, was einem AfA-Satz von 2,78 % entspricht.

Im Vorlageantrag wird beantragt, den Feststellungsbescheid für 2001 dementsprechend abzuändern.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 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.

Die AfA von 1,5 % gilt für den Vermieter auch dann, 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 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 (vgl. Doralt, Einkommensteuergesetz, Kommentar, Tz 164 zu § 16 EStG 1988, sowie die dort zitierte Judikatur und Literatur).

Der gesetzliche AfA-Satz von 1,5 % entspricht einer Nutzungsdauer von rund 67 Jahren. Eine kürzere Nutzungsdauer ist grundsätzlich mittels eines Sachverständigengutachtens nachzuweisen.

Ein solches Sachverständigengutachten wurde im gegenständlichen Fall vorgelegt.

In freier Beweiswürdigung wird, dem Gutachten folgend, der AfA-Berechnung eine Restnutzungsdauer von 36 Jahren zugrunde gelegt.

Die AfA ist demzufolge mit 869.281,49 S (63.173,15 €), das sind 2,78 % von 31,269.118,38 S (2.272.415,46 €) anzusetzen.

Die von der Bw. beantragten Berichtigungen bei den endbesteuerungsfähigen Kapitalerträgen und der Kapitalertragsteuer werden – wie bereits in der Berufungsvorentscheidung – antragsgemäß berücksichtigt.

Der Feststellungsbescheid für 2001 wird dementsprechend abgeändert.

Einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäß § 188 BAO für 2001:

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	45.422,70 € 625.030,00 S
Von den Einkünften wurde einbehalten: Kapitalertragsteuer von endbesteuerungsfähigen Kapitalerträgen	721,77 € 9.931,81 S
In den Einkünften sind enthalten: endbesteuerungsfähige Kapitalerträge zum vollen Steuersatz	2.886,27 € 39.716,00 S
N.B., St.Nr. XXX/XXXX, Finanzamt 9/18/19 Klnbg:	
anteilige Einkünfte	22.711,35 € 312.515 S
Von den Einkünften wurde einbehalten: Kapitalertragsteuer von endbesteuerungsfähigen Kapitalerträgen	360,89 € 4.966,00 S
Im Einkunftsanteil sind enthalten: endbesteuerungsfähige Kapitalerträge zum vollen Steuersatz	1.443,14 € 19.858,00 S
S.W., St.Nr. YYY/YYYY, Finanzamt 4/5/10:	
anteilige Einkünfte	22.711,35 € 312.515 S
Von den Einkünften wurde einbehalten: Kapitalertragsteuer von endbesteuerungsfähigen Kapitalerträgen	360,82 € 4.965,00 S
Im Einkunftsanteil sind enthalten: endbesteuerungsfähige Kapitalerträge zum vollen Steuersatz	1.443,14 € 19.858,00 S

Wien, am 9. Februar 2006