



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Mag. Richard Leisch & Co Steuerberatungs-GmbH, Wirtschaftstreuhandgesellschaft, 4600 Wels, Carl Blumstraße 16, vom 2. Mai 2002 gegen den Bescheid des Finanzamtes für den 12., 13. und 14. Bezirk und Purkersdorf, vertreten durch Oberrat Dr. Walter Klang, vom 2. April 2002 betreffend Einkommensteuer 2000 im Beisein der Schriftführerin Christine Seper nach der am 22. September 2004 in 1030 Wien, Vordere Zollamtsstraße 7, durchgeführten Berufungsverhandlung entschieden:

Der Berufung gegen den Bescheid betreffend Einkommensteuer für 2000 wird teilweise Folge gegeben.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Abgabe sowie die getroffenen Feststellungen sind dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe und den als Beilage angeschlossenen 2 Berechnungsblättern (jeweils in öS und in €) zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss – abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen – von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss – abgesehen von

den gesetzlich bestimmten Ausnahmen – von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

Entscheidungsgründe

Die Berufungswerberin (Bw.) bezog im Jahr 2000 Einkünfte aus der Vermietung von Liegenschaften, Eigentumswohnungen und Geschäftslokalen. Im Zuge der Veranlagung erging an die Bw. ein Vorhalt, in dem sie bezüglich der erklärten negativen Einkünfte aus der Vermietung der beiden Wohnungen in der M.Straße ersucht wurde bekannt zu geben, weshalb im Jahr 2000 keine Einnahmen erzielt wurden bzw. ab wann mit Einnahmen bzw. in welcher Höhe zu rechnen sei. Ferner wurde die Bw. um Vorlage einer Prognoserechnung, aus der ein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes ersichtlich ist, ersucht. Bei nicht fristgerechter Beantwortung des Vorhaltes beabsichtige das Finanzamt, die Einkünfte aus der Vermietung außer Ansatz zu lassen. Da die Vorhaltsbeantwortung samt Prognoserechnung nicht innerhalb der festgesetzten Frist einlangte, erließ das Finanzamt den strittigen Einkommensteuerbescheid ohne Ansatz der negativen Einkünfte aus der M.Str..

Nach Ablauf der Frist langte seitens des Vertreters folgende Vorhaltsbeantwortung ein:

"Die Wohnung M.Str. war in einem stark abgewohnten Zustand und konnte deshalb trotz Bemühungen nicht vermietet werden. Unsere Mandantin entschloss sich daher, die Wohnung entsprechend zu sanieren. Die Renovierungsarbeiten wurden im Jahr 2000 begonnen und 2001 fertig gestellt. Ab 15. November 2001 ist die Wohnung wieder vermietet. Für die nächsten 5 Jahre erwartet meine Mandantin folgende jährliche Einnahmen und Ausgaben aus der oben angeführten Wohnung :

Mieteinnahmen		333.599,16
Ausgaben:		
Instandsetzungsaufwendungen 2000 + 2001, 1/10 von 1.320.418,97	132.041,89	
Afa der Wohnung	148.300,00	
10tel Absetzung aus 1998	2.926,00	
Zahlungen an die Hausverwaltung	30.306,00	
Jährlicher Gewinn	20.025,27	

Für das Jahr 2001 ist natürlich noch mit einem Verlust zu rechnen, da die Vermietung erst mit 15. November begonnen hat und im Jahr 2001 noch öS 37.263,93 an sofort abzugsfähigen Aufwendungen angefallen sind."

Gegen dem Einkommensteuerbescheid für 2000, in dem nicht nur die Einkünfte aus den oben genannten Wohnungen, sondern offenbar versehentlich auch die (gleichfalls negativen) Einkünfte aus der Vermietung des Objektes T.Gasse nicht berücksichtigt wurden, erhab die Bw. Berufung. Sie verwies auf ihre vorangegangene Vorhaltsbeantwortung. Aus der darin enthaltenen Vorschaurechnung sei ersichtlich, dass ab dem ersten Jahr der Vollvermietung, d.h. ab 2002 mit einem jährlichen Gewinn von rd. öS 20.025,00 = € 1.455,30 gerechnet werden könne. Ihrer Auffassung nach liege daher sehr wohl eine Einkunftsquelle vor. Die Wohnung sei relativ abgewohnt gewesen, weshalb sie zuerst nicht vermietet habe werden können. Um die Vermietbarkeit bewerkstelligen zu können habe sie sich entschlossen, erhebliche Mittel zu investieren. Die Sanierung der Wohnung sei im Jahr 2001 abgeschlossen worden. In der Folge sei es gelungen, die Wohnung zu guten Bedingungen ab 15. November 2001 zu vermieten. Es werde daher die Berücksichtigung des in der Einkommensteuererklärung ausgewiesenen Verlustes aus der Vermietung der Eigentumswohnung in Wien 19, M.Str. bei der Einkommensteuerveranlagung beantragt.

Das Finanzamt ersuchte die Bw. um Vorlage des Mietvertrages und um Aufklärung darüber, wie die fiktiven Anschaffungskosten der Wohnung ermittelt und welche Nutzungsdauer der Afa-Bemessung zugrunde gelegt worden sei.

Die Bw. legte daraufhin den Mietvertrag sowie ein Schätzungsgutachten einer Sachverständigen vor, das als Basis für die Berechnung der fiktiven Anschaffungskosten gedient habe. Aus dem Gutachten ergebe sich eine Nutzungsdauer von 37 ½ Jahren, die der Afa-Berechnung zugrunde gelegt worden sei.

Aus dem Gutachten einer allgemein gerichtlich beeideten Sachverständigen für Stadt- und Landesplanung, Denkmalschutz, Stadtbildpflege, Stadt- und Dorferneuerung, Altstadtsanierung und Parzellierung und Baupolizei vom 29.10.1997 ist das Datum der Erteilung der Benützungsbewilligung zu ersehen, die für das Haus mit Bescheid vom 30.11.1967 erteilt wurde.

Im Zusammenhang mit dem Streitpunkt Restnutzungsdauer ergeben sich aus dem in den Akten in Kopie aufliegenden Gutachten folgende Ausführungen bzw. Feststellungen:

"Überlegungen zur Schätzung

Bei der Schätzung war zunächst von der Tatsache auszugehen, dass es sich um eine exquisite Lage handelt. Die Widmung ist mit Wohngebiet, Bauklasse II, offen, ausgewiesen. Die M.Str. ist nur von mäßigem Verkehr betroffen. Die verkehrsmäßige Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel (Buslinie 10 A und 40 A) ist gut, die sonstige Infrastruktur (Läden des täglichen Bedarfes, Unterhaltungseinrichtungen, Ämter und Behörden) jedoch wenig vorhanden.

Weiters war bei einem Objekt wie dem zu beurteilenden von der Tatsache auszugehen, dass die anzunehmende Lebensdauer des Gebäudes infolge völlig veralteter Bauweise (wesentlich schlechtere Wärme- und Schalldämmung als Gründerzeitbauten) mit maximal 67 Jahren anzunehmen ist, sodass sich noch eine Restnutzungsdauer von 37½ Jahren ergibt.

Andererseits war die Tatsache zu berücksichtigen, dass Grundstücke in dieser Lage kaum verfügbar sind, sodass vom allgemeinen Preisniveau der sehr guten Lagen des 18. und 19. Bezirkes überhaupt auszugehen war. Hier standen der gefertigten Sachverständigen Verkaufspreise in Wien 19., Leopold Steinergasse, aus jüngster Zeit zur Verfügung, die sogar öS 55.000,00 bzw. öS 60.000,00/m² betragen. Da diese Bauten aber hinsichtlich Schall- und Wärmedämmung um vieles besser ausgestattet sind, wurde im konkreten Fall nur von einem fiktiven Neubauverkaufspreis von öS 50.000,00 pro m² ausgegangen (Abzug wegen verlorenem Bauaufwand). Weiters wurde auf die Ermittlung des Ertragswertes deswegen überhaupt verzichtet, weil das zu schätzende Objekt zu sehr guten Bedingungen aber nur kurzfristig vermietet ist und nicht gesagt werden kann, ob und zu welchen Bedingungen eine weitere Vermietung denkbar ist, sodass dem Sachwert gegenüber dem Ertragswert ein absoluter Vorrang einzuräumen ist. Dazu kommt noch die Überlegung, dass Objekte in Lagen wie der gegenständlichen primär von den Eigentümern selbst bewohnt werden. Hinsichtlich der weiteren Vorgangsweise wurde auf RAUSCHER, Der gebundene Grundwert bei der steuerlichen AfA, Immob.Ztg. 1991, 471ff, zurückgegriffen, der u.a. folgendes bemerkt:

"Grundwert und Gebäudezeitwert ergeben zusammen den so genannten Sachwert, der in der Regel nicht ident ist mit dem tatsächlichen Verkehrswert (bzw. Anschaffungskosten) , da dieser zusätzlich durch den Ertragswert bzw. durch die jeweilige Marktlage beeinflusst wird. Ein wesentlicher Faktor ist die so genannte Restnutzungsdauer. Diese ist naturgemäß nicht exakt, sondern nur auf Grundlage allgemeiner wirtschaftlicher Erfahrungen vorausschauend zu schätzen. Der dargelegte Ermittlungsvorgang kann daher auch nicht zu einem exakten

Ergebnis führen, wohl aber zu einem solchen, das der wirtschaftlichen Betrachtungsweise vollauf entspricht"

Steuerlicher Sachwert

5,553.000,00

Die gefertigte Sachverständige hat in der Folge Erhebungen beim Magistrat der Stadt Wien (Baupolizei), Herrn B., hinsichtlich der bauphysikalischen Werte, insbesondere Wärmeschutzanforderungen und Schalldämmung vorgenommen. Dabei wurde folgendes festgestellt:

Die Außenwände wurden in Durisolbauweise. (\varnothing 25cm) ohne weitere Wärmedämmung hergestellt. Nach Auskunft einer Hauspartei, die seit Anbeginn dortselbst wohnt, wurden zwischenzeitig keinerlei Verbesserungen des Wärme- oder Schallschutzes bzw. Maßnahmen zur Energieeinsparung vorgenommen (etwa: Anbringung einer wärmedämmenden Fassadenverkleidung). Ohne erheblichen wirtschaftlichen Aufwand (Wärmeisolierung der Außenwände, Verbesserung des Schallschutzes) kann das Gebäude nicht annähernd die heutigen Mindestanforderungen an bauphysikalische Werte, wie sie die Bauordnung für Wien, die Ö-Normen (aber auch die Baugesetze anderer Bundesländer) erreichen, m.a.W., es ist bauphysikalisch veraltet. Eine Baubewilligung in der vorliegenden Form wäre heute nicht mehr möglich; selbst der soziale Wohnungsbau bringt heute **wesentlich** bessere Werte.

Infolge dieser Umstände scheint es der gefertigten Sachverständigen erforderlich, die technische Lebensdauer mit maximal 67 ½ Jahren anzusetzen, m.a.W. von einer Restnutzungsdauer von maximal 37 ½ Jahren auszugehen. Bei einer Restnutzungsdauer von maximal 37 ½ Jahren ergibt dies einen Abschreibungssatz von 2,67% jährlich, d.s. öS 148.259,27, bzw. gerundet öS 148.300,00.

Das Finanzamt nahm von der Erlassung einer Berufungsvorentscheidung Abstand und legte die Akten zur Entscheidung vor. Der Vorlagebericht, der auch der Partei übermittelt wurde, enthält folgende Stellungnahme bzw. Anträge des Finanzamtes:

"Streitpunkt:

Im Rahmen der Veranlagung wurden die erklärten negativen Einkünfte aus der Vermietung der Eigentumswohnung M.Straße (verbunden und einheitlich bewirtschaftet, rd. 170 m²) infolge Nichtbeantwortung eines Ergänzungsersuchens betreffend Nichtvorliegen von Einnahmen und Vorlage einer Prognoserechnung nicht anerkannt.

Im Berufungsverfahren wurde ein am 15.11.2001 auf fünf Jahre mit der X. Botschaft abgeschlossener Mietvertrag vorgelegt, nachdem das Mietobjekt seit Dezember 1998 nicht vermietet war. Vorher war die Wohnung an die Ba. zu einem vergleichbar hohen Mietentgelt vermietet. Das derzeitige Mietentgelt beträgt öS 27.800,00 inkl. Bk netto. Das Mietobjekt wurde 1997 im Erbweg erworben. Aufwendungen erheblichen Ausmaßes sind erst 2001 angefallen (Sanierung öS 1.320.418,97). In den Jahren 1997 und 1998 wurden

Einnahmenüberschüsse erzielt. In Ansehung des nunmehr erzielten Mietentgeltes und der noch erheblich zu vermindernden Gebäudeabschreibung ist nach ho. Ansicht trotz des langen Zeitraums der Leerstehung derzeit keine Notwendigkeit einer Liebhabereibeurteilung gegeben. Geboten erscheint jedoch im Hinblick auf das durch die Höhe der geforderten Mieten erhebliche Risiko von Zeiten der Leerstehung (dazu siehe das Bewertungsgutachten, das die Ertragswertmethode zur Gebäudewertermittlung offenbar auf Grund dieses Risikos ausschließt), den angefochtenen (Anmerkung: Bescheid?) als vorläufig zu erklären. Die Afa des Gebäudes wurde von der Berufungswerberin von den fiktiven Anschaffungskosten aufgrund eines Gutachtens zur Bewertung und zur Restnutzungsdauer bemessen. Wenngleich das Gutachten offenbar im Hinblick auf die Art der Bewirtschaftung, die auf Erzielung sehr hoher Mieten gerichtet ist, ausdrücklich den Ertragswert nicht zur Bewertung heranzieht, weil es nicht absehbar sei, zu welchen Konditionen nach Ablauf des laufenden Mietvertrages eine Neuvermietung möglich sei, sondern nur den Sachwert aufgrund nicht näher bestimmter Vergleichspreise, scheint die Bewertung aufgrund erhobener Vergleichspreise im selben Gebäude nicht (zumindest nicht wesentlich) überhöht.

Nicht gefolgt werden kann jedoch den gutachtlichen Ausführungen zur Restnutzungsdauer. Das Gutachten enthält keinerlei Befund zum Bauzustand des Gebäudes. Es geht von einer technischen Gesamtnutzungsdauer von 67½ Jahren aus und leitet daraus und aus dem Fehlen einer zeitgemäßen Schall- und Wärmedämmung eine Restnutzungsdauer von 37½ Jahren ab. Das Gebäude wurde in den Jahren 1964 bis 1966 errichtet.

Gegenüber dem gesetzlichen Afa-Satz ergibt sich eine Afa-Differenz von rd. öS 65.000,00.

Im Rahmen der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung des Objekts 1130, J.Gasse, welches die Bw. 1990 im Erbwege erwarb, wurde gleichfalls eine Afa geltend gemacht, die einer gutachtlichen Restnutzungsdauer von 33 Jahren entspricht. Das im Jahr 1990 erstellte Gutachten enthält keinerlei konkreten Befund zum Bauzustand des Gebäudes. Die Restnutzungsdauer laut Gutachten wurde offenbar ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren und dem Baujahr 1924 abgeleitet. Die Differenz zum gesetzlichen Afa-Satz beträgt rd. öS 56.000,00."

Auch das für die Liegenschaft J.G. am 15.10.1990 für die Bw. erstellte Gutachten befindet sich (in Kopie) in den Akten. Als Schätzungsstichtag wurde darin der 19.7.1989 berücksichtigt. Unter dem "Befund" wird zwar auf die Lage, die Versorgungsmöglichkeiten, die Anschlüsse, Nutzung und Beschreibung dargelegt, aber keinerlei Aussagen über den konkreten Bauzustand getroffen, die eine kürzere als die gesetzliche Restnutzungsdauer rechtfertigen könnten.

Auf Grund dieser erst im Zuge der Veranlagungen der beiden Folgejahre sowie des gegenständlichen Berufungsverfahrens getroffenen Feststellungen korrigierte das Finanzamt im Zuge der Veranlagungen der Jahre 2001 und 2002 die jeweils geltend gemachte Afa von den fiktiven Anschaffungskosten beider Grundstücke insoweit, als der Afa-Berechnung statt der bisherigen Restnutzungsdauer die gesetzliche Restnutzungsdauer von 67 Jahren zugrunde gelegt wurde. Gegen den Einkommensteuerbescheid für 2002 wurde ebenfalls Berufung erhoben und darin auf die dem Finanzamt mit Schreiben vom 13.6.2002 vorgelegten Gutachten als Begründung hingewiesen.

Das Finanzamt hielt der Bw. in diesem Berufungsverfahren vor, dass die beiden Gutachten keinen schlüssigen Nachweis einer kürzeren, als der gesetzlichen Nutzungsdauer gemäß § 16 Abs. 1 Z8 lit. e EStG 1988 darstellten. Das Gutachten betr. J.G. enthalte lediglich die Feststellung eines sehr gut adaptierten Zustandes. Welche Erwägungen hinsichtlich des Ansatzes einer Restnutzungsdauer von 33 Jahren maßgeblich waren, sei dem Gutachten in keiner Weise zu entnehmen. Das Gutachten betr. M.Str. bescheinige dem Objekt einen, abgesehen von teilweisen Verfärbungen, optisch guten Zustand. Die Restnutzungsdauer laut Gutachten werde ausschließlich aus der durch schlechtere Schall- und Wärmedämmung als bei Gründerzeitbauten bedingten Gesamtlebensdauer abgeleitet ohne die diesbezüglichen Erwägungen darzustellen. Um Stellungnahme werde ersucht.

Zum Gutachten betr. M.Str. langte eine Stellungnahme ein, die jedoch nicht von der Gutachtenerstellerin, sondern von einem (sich selbst als solchen bezeichnenden) "Immobilienfachmann" (mit gleichem Familiennamen wie die Gutachtenserstellerin) stammt. Er wies darin auf die seinerzeitige, namentlich genannte Bauwerberin hin, deren Baumethoden "branchenbekannt gewesen seien" jedoch ohne diese Methoden darzustellen. Weiters stellte er die Entwicklung der gesetzlichen Regelungen betr. Wärme- und Schallschutz dar. Er wies darauf hin, dass die offenbar zum Bau der Liegenschaft verwendeten "Durisolsteine" diese Erfordernisse nicht erfüllten. Er führte dazu aus:

"Durisol wird heute als eher für den geförderten Wohnbau geeigneter Baustoff angesehen, weil er vor allem arbeits- und zeitsparend (Verarbeitung mit Transportbeton!) und kostengünstig ist. Qualitätvolles Bauen in den Spitzenlagen Wiens - wozu auch die M.Straße zählt - ist bei den heute daran geknüpften Erwartungen undenkbar; zudem ist dieser Baustoff im Bewusstsein der Interessenten wegen seiner umstrittenen baubiologischen Qualitäten ins Hintertreffen geraten.

Bedenkt man, dass das gegenständliche Gebäude rund 40 Jahre alt ist und den heutigen Anforderungen an qualitätsvolles Bauen keinesfalls annähernd entspricht (so musste zur Vermeidung unangemessener Energieverluste die gesamte Fassade wärmedämmend

ummantelt werden), weiters bei den genannten Werten, die nicht einmal den Mindestanforderungen entsprechen, eine baubehördliche Genehmigung, wie von Frau Dr.G. (Anmerkung: der Verfasserin des Gutachtens) dargetan, gar nicht mehr möglich wäre, muss bei jenem Interessentenkreis, der als Mieter oder Käufer einer Wohnung in derartiger Lage in Frage kommt, mit erheblichen Abstrichen bei Miete oder Käuferlös gerechnet werden.

Diese Äußerung präzisiert nur die seinerzeitige Aussage, ohne Erhebung des Istzustandes."

Die an den Steuerberater gerichtete Stellungnahme des Sachverständigen P. (Anmerkung. betr. J.Gasse) enthält 2 Tabellen über die durchschnittliche Lebensdauer verschiedener Gebäude, die laut Angabe dem Werk "Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter –SPV) entnommen wurden sowie folgende Äußerung: "... in Beantwortung Ihrer Anfrage bezüglich der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des gegenständlichen Objektes erlaube ich mir, Ihnen mitzuteilen, dass sich dies leicht errechnen lässt:

Lebensdauer lt. einschlägiger Literatur; 40 – 80 Jahre, Alter 67 Jahre, hier max.

Nutzungsdauer insgesamt (wegen Renovierung): 100 Jahre, wirtschaftliche Restnutzungsdauer daher: $100 - 67 = 33$ Jahre."

Zu der für den 22. September 2004 anberaumten Berufungsverhandlung erschien nur der Vertreter des Finanzamtes. Nach vergeblichem Zuwarten wurde die Verhandlung ohne die Bw. durchgeführt. Der Vertreter des Finanzamtes verwies auf sein bisheriges Vorbringen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Strittig ist im vorliegenden Fall ausschließlich die Frage des Nachweises einer kürzeren als der gesetzlichen Restnutzungsdauer gemäß § 16 Abs. 1 Z. 8 lit. e EStG 1988. Im Gegensatz zur Bw. beurteilte das Finanzamt die aktenkundigen Gutachten nicht als tauglichen Nachweis für die Zugrundelegung einer kürzeren als der gesetzlichen Restnutzungsdauer von ca. 67 Jahren, was einem Afa-Satz von 1,5% entspricht. Da nach Auffassung des Finanzamtes die beiden Gutachten dieser Anforderung zumindest hinsichtlich der Restnutzungsdauer nicht entsprachen, wurde der Bw. im Rechtsmittelverfahren die Möglichkeit zur Ergänzung eingeräumt. Gründe warum die Ergänzung des Gutachtens für die Liegenschaft M.Straße nicht von der seinerzeitigen Gutachtenerstellerin selbst verfasst wurde, gab die Bw. keine an. Auch aus der Gutachtensergänzung des "Immobilienfachmannes" (lt. eigener Bezeichnung) ergeben sich keine Gründe, die eine Verkürzung der gesetzlichen Restnutzungsdauer rechtfertigen könnten. Die Ausführungen in der Gutachtensergänzung auf Seite 3, wonach die gesamte Fassade des Gebäudes zur Vermeidung unangemessener Energieverluste "wärmédämmend ummantelt werden musste", weisen darauf hin, dass sehr wohl Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes getroffen wurden, auf die die Sachverständige – aus welchen Gründen auch

immer – in ihrem Gutachten überhaupt nicht eingegangen ist, bzw. solche unter Hinweis auf die Auskünfte einer nicht namentlich genannten Hauspartei sogar verneinte (siehe S. 6 des Gutachtens).

Auf Grund der Ausführungen in der Gutachtensergänzung erscheint das seinerzeitige Gutachten daher zumindest als unvollständig jedenfalls aber als ungeeignet, eine kürzere als die gesetzliche Restnutzungsdauer nachzuweisen. Durch die in der Gutachtensergänzung erwähnte Ummantelung der gesamten Fassade fällt auch das angeführte Argument fehlender Wärmeschutzmaßnahmen für eine Verkürzung der Restnutzungsdauer weg.

Die Stellungnahme des Sachverständigen P. (Anmerkung: betr. J.Gasse) enthielt außer dem Hinweis auf eine erfolgte – allerdings nicht näher beschriebene - Renovierung keinerlei das ursprüngliche Gutachten ergänzende Hinweise über den tatsächlichen Bauzustand, wie insbesondere über festgestellte Bauschäden etc. oder sonstige Umstände, die den Ansatz einer niedrigeren, als der gesetzlichen Restnutzungsdauer rechtfertigen könnten. Vielmehr erschöpft sich die Gutachtensergänzung auf die Wiedergabe zweier Tabellen über die durchschnittliche Lebenserwartung bei verschiedenen Gebäudetypen aus einem österr. Werk – ohne Angabe der jeweiligen Auflage – und der rechnerischen Darstellung. Auch diese Stellungnahme konnte den gesetzlich geforderten Nachweis einer Restnutzungsdauer von bloß 33 Jahren nicht erbringen, da sie ebenso wenig wie das seinerzeitige Gutachten Hinweise für eine Verkürzung der Nutzungsdauer des konkreten Gebäudes bietet.

Das Berufungsbegehren, die Afa für die Eigentumswohnungen M.Straße auf Basis des vorgelegten Guthabens zu berechnen erwies sich daher als unbegründet. Die Einkünfte waren daher unter Zugrundelegung der gesetzlichen Afa (d.s. 1,5% von öS 5.553.000,00 = öS 83.295,00) statt der mit öS 148.300,00 angesetzten Afa mit öS 140.069,00 zu ermitteln.

Auf Grund der Würdigung des im Zuge des Berufungsverfahrens betr. Einkommensteuer für 2002 vorgelegten Gutachtens für die Liegenschaft J.Gasse sowie der Stellungnahme des Sachverständigen konnte somit auch bei der Berechnung der Afa statt der bisher beantragten kürzeren Restnutzungsdauer nur die gesetzliche Restnutzungsdauer herangezogen werden.

Die Einkünfte aus dieser Liegenschaft erhöhen sich daher im Ausmaß der Differenz (öS 56.621,00) zwischen der ursprünglich erklärungsgemäß berücksichtigten Afa (öS 112.121,00) und der neu berechneten Afa (siehe Begründung des Einkommensteuerbescheid für 2002 vom 23.01.2003: 1,5% von öS 3.700.000,00 = öS 55.500) auf öS 278.778,00.

Neuberechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung des Jahres 2000:

Bezeichnung der Liegenschaft	Einkünfte lt. Erklärung	Einkünfte lt. Veranlagung	Einkünfte lt. Berufungsentscheidung
T.Gasse	-2.418,00	0,00	-2.418,00
M.Straße	-205.073,00	0,00	-140.069,00
Sch.Str.	563.869,00	563.869,00	563.869,00
J.Gasse	222.157,00	222.157,00	278.778,00
R.Str. (§ 188 BAO)	0,00	0,00	-11.489,00
Summe	578.535,00	786.026,00	688.671,00

Im Ergebnis war der Berufung daher teilweise Folge zu geben.

Beilage: 2 Berechnungsblätter (je eines in öS und in €)

Wien, am 23. September 2004