



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen des Bw., vertreten durch Dr. Johann Penninger, 6800 Feldkirch, Hirschgraben 37, vom 4. Oktober 2007, vom 18. April 2008 und vom 29. Juni 2010 gegen die Bescheide des Finanzamtes Feldkirch vom 10. September 2007, vom 20. März 2008 und vom 28. Mai 2010 betreffend Einkommensteuer für die Jahre 2005, 2006 und 2008 entschieden:

Die Berufungen werden als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

### **Entscheidungsgründe**

Der Berufungswerber ist Baumeister. Mit Stichtag zum 1. Mai 1991 brachte er sein Bauunternehmen in die TGmbH. ein und erklärte ab dem Jahr 1992 Einkünfte aus selbständiger Arbeit als Geschäftsführer eben dieser GmbH, weiters gewerbliche Einkünfte aus verschiedenen Beteiligungen sowie Einkünfte aus der Vermietung verschiedener, im Privatvermögen des Berufungswerbers verbliebener, Gebäude und Rechte. Unter diesen befinden sich drei Nutzungsrechte an Appartements - eines am SZ und zwei am AV in Z. - sowie eine im Jahr 2007 erworbene und ab 2008 vermietete Liegenschaft mit Gebäude in N..

#### **1. Einkommensteuer 2005 und 2006: Nutzungsrechte**

Das Nutzungsrecht am Appartement im SZ erwarb der Berufungswerber im Jahr 1991 um 291.926,77 €, die beiden Nutzungsrechte an den Appartements C 101 und C 106 im AV erwarb er im Jahr 1998 um insgesamt 441.632,81 €. Die Nutzungsrechte gewähren das

alleinige Benützungsrecht für ein bestimmtes Appartement auf Betriebsbestehensdauer sowie ein gemeinsames Nutzungsrecht an den allgemeinen Flächen des Hotels. Die Nutzungsrechte wurden zum großen Teil fremdfinanziert. Der Berufungswerber verwertete die Nutzungsrechte, in dem er sie über die beiden Hotelbetriebsgesellschaften, die SGmbH und die AV GesmbH, vermietete. Aus der Verwertung des Nutzungsrechts am Appartement im SZ erwirtschaftete er in den Jahren 1991 bis 2003 einen Verlust in Höhe von -261.663 €, und auch aus der Verwertung der Nutzungsrechte an den Appartements im AV entstand ein Verlust -53.135 €.

Aufgrund dieser Verluste beurteilte das Finanzamt diese Vermietung der Appartements mit Einkommen- und Umsatzsteuerbescheiden vom 3. Juni 2005 für die Jahre 1995 bis 2003 als steuerlich unbedeutliche Liebhabereibetätigung.

In der dagegen erhobenen Berufung wandte der Berufungswerber ein, die Initiatoren- und Betreibergesellschaften der Hotelanlagen AV und SZ (in der Folge kurz: IBG) hätten seinerzeit den Erwerb von Appartements zur Voraussetzung für die Erteilung von Bauaufträgen an das Bauunternehmen des Berufungswerbers gemacht. In Hinblick auf die geplanten Um- und Neubaumaßnahmen durch die IBG habe sich der Berufungswerber zum Erwerb von Nutzungsrechten an Appartements in diesen Hotels entschlossen, zumal die von den IBG erstellten Prognoserechnungen beträchtliche Überschüsse der Einnahmen über die Werbungskosten erwarten ließen. Andererseits habe das Bauunternehmen des Berufungswerbers wegen der damaligen schwachen Konjunkturlage dringenden Bedarf an Bauaufträgen gehabt, um den Betrieb im bisherigen Umfang aufrechterhalten zu können und den Personalstand nicht reduzieren zu müssen. Nach Erwerb der Nutzungsrechte seien die in Aussicht gestellten Bauaufträge auch tatsächlich erteilt worden und zwar im Ausmaß von 3.683.034,67 €, was nahezu dem Jahresumsatz im Wirtschaftsjahr 1990/1991 entsprochen habe. Da durch den Erwerb der Nutzungsrechte und den damit verbundenen Bauaufträgen die Freisetzung von Arbeitskräften vermieden habe werden können, sei dieser indirekt auch im öffentlichen Interesse gelegen gewesen. Aufgrund des wirtschaftlichen Zusammenhangs zwischen dem Erwerb der Nutzungsrechte und dem Bauunternehmen des Berufungswerbers liege eine Betätigung im Sinne des [§ 1 Abs. 3 der Liebhabereiverordnung](#) (LVO) vor, bei der Liebhaberei ausgeschlossen sei. An dieser Beurteilung ändere auch die Tatsache, dass nach Einbringung des Bauunternehmens in die TGmbH zum 1. Mai 1991 die Nutzungsrechte im Privatvermögen des Berufungswerbers verblieben seien, nichts. Aus verständlichen Gründen sei der Berufungswerber nach Abschluss der erhaltenen Bauaufträge bemüht gewesen, die Nutzungsrechte raschstmöglich wieder zu veräußern. Dies sei aber durch eine politische Kampagne verhindert worden. Ohne diese politische Kampagne wäre der Verkauf der Nutzungsrechte durchaus profitabel gewesen. In der politischen Intervention sei aber ein

außerordentliches, unerwartetes und nicht vorhersehbares Ereignis zu sehen, das für die Beurteilung der in Rede stehenden Vermietungstätigkeit als Einkunftsquelle außer Acht zu lassen sei. Auch sei darauf zu verweisen, dass der Berufungswerber und seine Familienangehörigen von den Nutzungsrechten an den Appartements keinerlei persönlichen Gebrauch gemacht hätten.

Das Finanzamt wies die Berufung mit Berufungsvorentscheidung vom 6. Juni 2006 als unbegründet ab.

Der Berufungswerber beantragte daraufhin die Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz und berief gleichzeitig gegen den Einkommensteuerbescheid 2004, mit dem ebenfalls die aus der Vermietung der Appartements resultierenden Verluste nicht anerkannt wurden. Diese Berufung wurden dem Unabhängigen Finanzsenat direkt zur Entscheidung vorgelegt.

Der Unabhängige Finanzsenat wies die Berufung mit Berufungsentscheidung vom 6. Dezember 2006, RV/0185-F/06, als unbegründet ab. Der Beschwerdeführer habe nicht dargetan, dass mit der Verwertung der in Rede stehenden Nutzungsrechte innerhalb eines absehbaren Zeitraumes ein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erzielbar sei. In Bezug auf das Appartement im SZ sei eine Prognoserechnung vorgelegt worden, die nicht den gesamten Beobachtungszeitraum umfasse und nicht plausibel sei. In Bezug auf die Appartements im AV liege keine Prognoserechnung vor. Mit dem Einwand des § 1 Abs. 3 LVO sei ebenfalls nichts gewonnen. Die unwiderlegbare Einkunftsquellenvermutung gelte gemäß § 1 Abs. 3 LVO nur für Betätigungen im Sinne des § 1 Abs. 1 dieser Verordnung. Die Verwertung der strittigen Nutzungsrechte stelle eine Betätigung mit Liebhabereivermutung dar, die unter § 1 Abs. 2 Z 3 LVO zu subsumieren sei. Mit dem Nutzungsrecht werde dem Berechtigten das Recht eingeräumt, ein bestimmtes Appartement ausschließlich, das heißt gleich einem Eigentümer, zu nutzen. Appartements würden typischerweise zu Wohnzwecken genutzt und seien Eigentumswohnungen gleichzuhalten. Der Beschwerdeführer habe das Nutzungsrecht an einem Appartement im SZ und an zwei Appartements im AV, weshalb die Verwaltungspraxis, wonach mehrere Wohnungen in einem Gebäude als Einheit anzusehen und die Vermietung von mehr als zwei in einem Gebäude gelegenen Wohnungen eine Betätigung im Sinne des § 1 Abs. 1 LVO (große Vermietung) darstelle, nicht zum Tragen komme. Die Anwendung des § 1 Abs. 3 LVO scheide im Streitfall schon deswegen aus. Abgesehen davon sei diese Bestimmung nur bei Einheiten desselben Steuerpflichtigen anwendbar. Auch an dieser Voraussetzung fehle es, weil sich die Nutzungsrechte im Privatvermögen des Beschwerdeführers befänden, während die angeblich

positiven Auswirkungen die TGmbH beträfen, die aufgrund des im Steuerecht geltenden Trennungsprinzips als eigenes Steuersubjekt gelte.

Gegen diese Entscheidung erhob der Berufungswerber Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof.

Auch mit den Steuererklärungen für die Jahre 2005 und 2006 machte der Berufungswerber Verluste aus der Vermietung der Appartements, und zwar jeweils -13.434,29 im Jahr 2005 und im Jahr 2006, geltend. Diese Verluste resultierten aus der AfA für die Appartements in Höhe 8.757,80 p.a. für das Appartement im SZ und 4. 676,49 € p.a für die Appartements im AV.

Auch diese Ergebnisse fanden in den Einkommensteuerbescheiden vom 10. September 2007 und vom 20. März 2008 für die Jahre 2005 und 2006 aufgrund der durch die Entscheidung des Unabhängigen Finanzsenates bestätigten Liebhabereibeurteilung keine Anerkennung.

Gegen diese Bescheide erhob der Berufungswerber am 4. Oktober 2007 und am 18. April 2008 Berufung. Gegen die Liebhabereibeurteilung wandte er neuerlich ein, durch den Erwerb der Nutzungsrechte seien vom Berufungswerber Bauaufträge in Höhe von 3.683.034,67 € erzielt worden und liege aufgrund dieses wirtschaftlichen Zusammenhangs zwischen dem Erwerb der Nutzungsrechte und dem Bauunternehmen des Berufungswerbers eine Betätigung im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 3 Liebhabereiverordnung vor, die Liebhaberei ausschließe.

Diese Berufung wurde vom Finanzamt dem Unabhängigen Finanzsenat direkt zur Entscheidung vorgelegt.

## 2. Einkommensteuer 2008: Gebäude N.

Das Gebäude in N. erwarb der Berufungswerber mit Kaufvertrag vom 24. August 2007 um den Kaufpreis von 230.000 €. In der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung für das Jahr 2007 setzte der Berufungswerber für dieses Gebäude Anschaffungskosten in Höhe von 241.000 € an, die er in 176.000 € für das Grundstück und in 65.000 € für das Gebäude aufteilte. Die Höhe der Absetzung für Abnutzung setzte er abweichend vom gesetzlich ([§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. e EStG 1988](#)) vorgesehenen AfA-Satz von jährlich 1,5% mit 10% an.

Zur Begründung führte sein steuerlicher Vertreter auf entsprechende Nachfrage seitens des Finanzamtes an, der Kauf dieser Liegenschaft sei zur Beschaffung von Bauland für das eigene Bauunternehmen erfolgt. Bei dem Gebäude handle es sich um ein abbruchreifes Einfamilienhaus, welches die Vorbesitzer an ein Gastarbeiterpaar vermietet hätten. Aus sozialen Gründen habe der Berufungswerber die Mieter im Gebäude belassen. Erhebungen bei

der Gemeinde und der Bezirkshauptmannschaft hätten ergeben, dass keine schriftlichen Unterlagen über die damalige Baubewilligung mehr auffindbar seien. Der Berufungswerber sei als Baumeister aber sachkundig und habe das Alter des Gebäudes auf 100 Jahre geschätzt. Eine Sanierung des Gebäudes sei wirtschaftlich unrentabel, es werde bei Bedarf abgebrochen werden. Da derzeit noch kein Abbruchtermin bekannt sei, werde die Nutzungsdauer des Objektes mit zehn Jahren geschätzt.

Das Finanzamt folgte diesem Begehr nicht und berücksichtigte im Einkommensteuerbescheid für das Jahr 2008 vom 3. Mai 2010 die Absetzung für Abnutzung für dieses Gebäude mit jährlich 1,5%. Zur Begründung gab es an, der Nachweis einer kürzeren als der gesetzlichen Nutzungsdauer können grundsätzlich nur mit einem Gutachten über den Bauzustand erbracht werden. Ein solches sei nicht vorgelegt worden und fänden sich in den Ausführungen des Berufungswerbers auch keine ausreichenden Aussagen zum Bauzustand zur Ermittlung der Restnutzungsdauer.

Der Berufungswerber erhob gegen den Einkommensteuerbescheid 2008 Berufung und legte gleichzeitig ein Gutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Bauwesen vor, in welchen die Restnutzungsdauer mit 10 Jahren angegeben wurde. Damit sei die vom Berufungswerber geschätzte Restnutzungsdauer bestätigt, habe der Gutachter die Restnutzungsdauer von 10 Jahren doch aufgrund des schlechten Bau- und Erhaltungszustandes und der vorhandenen Baumängel des Gebäudes vorgenommen.

Das Finanzamt wies die Berufung mit Berufungsvorentscheidung als unbegründet ab. Voraussetzung für einen höheren AfA-Satz sei, dass ein Nachweis über eine kürzere Nutzungsdauer erbracht werde. Der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer könne grundsätzlich nur mit einem (schlüssigen) Gutachten eines Sachverständigen über den (technischen) Bauzustand erbracht werden; die voraussichtliche Nutzungsdauer sei ab dem sich jeweils aus § 16 Abs. 1 Z 8 Iit. a bis d EStG 1988 ergebenden Zeitpunkt zu ermitteln. Diese Regeln gälten auch für gebraucht angeschaffte Gebäude. Maßgeblich sei in der Regel die technische und nicht die wirtschaftliche Nutzungsdauer (VwGH 8.8.1996, [92/14/0052](#)). Das vom Steuerpflichtigen vorgelegte Gutachten unterliege - wie jedes andere Beweismittel - der freien Beweiswürdigung. Zu schätzen sei der derzeitige Bauzustand und damit verbunden die Restnutzungsmöglichkeit des Gebäudes. Da die Beschaffenheit von Gebäuden sehr unterschiedlich sein könne, könne auch die Nutzungsdauer (Restnutzungsdauer) bei Gebäuden stark von einander abweichen. Es entscheide nicht das Alter, sondern der Bauzustand eines Gebäudes. Fänden sich in einem Gutachten keine hinreichenden Aussagen über den Bauzustand, keine Feststellungen zur Qualität der Bauausführung oder zu allfälligen

bereits bestehenden Schäden, etwa als Folge aufsteigender Feuchtigkeit oder eines vermuteten Schädlingsbefalls, sei es nicht geeignet, einen niedrigeren AfA-Satz zu stützen. Das vorliegende Gutachten ermittle Sachwert und Ertragswert, um dann zu einem Verkehrswert zu gelangen. Der Sachwert werde mit 230.285 € angegeben, der Ertragswert mit 188.415 €. Den Verkehrswert setze das Gutachten mit 230.000 € an. Der Gebäudebeschreibung des Gutachtens sei zu entnehmen, dass Bau- und Erhaltungszustand schlecht seien. An Baumängeln und Bauschäden würden Schimmel und Feuchtigkeit im Kellergeschoß angeführt. Das gegenständliche Gutachten enthalte aber keine exakten und detaillierten Tatsachenfeststellungen über den tatsächlichen Bauzustand des gegenständlichen Gebäudes (insbesondere bezogen auf die maßgeblichen konstruktiven und haltbaren Bauteile, ds. Mauern und Decken) bzw. keine exakten nachvollziehbaren Ausführungen hinsichtlich der Lebensdauer des Gebäudes beeinflussenden Faktoren, wie z.B. die Wahl der Baustoffe und die Güte der Ausführungen bzw. die Dauerhaftigkeit des Rohbaues, die Qualität der Planung, Statik und der Bauausführung, allfällig bereits bestehende Schäden (insbesondere bezogen auf tragende Bauteile des Gebäudes), die laufende Unterhaltung und die äußeren Einflüsse, und auch im Anschluss keine entsprechende genaue Dokumentation der Auswirkung bzw. Wertung solcher Befundergebnisse auf die Restnutzungsdauer. Die Ausführungen des Sachverständigen seien überdies zu allgemein gehalten. Für eine Abweichung von der gesetzlich vermuteten Nutzungsdauer wäre ein genaues Eingehen des Gutachtens auf den Gesamtzustand des Gebäudes, insbesondere den tragenden Teilen, unumgänglich gewesen. So könnten Setzungsrisse und Mauerdurchfeuchtung die Nutzungsdauer verkürzende Faktoren darstellen, wobei zu berücksichtigen wäre, ob die Schäden mit wirtschaftlich vertretbaren Maßnahmen behebbar wären. Außerdem sei im konkreten Fall der Schluss auf die vom Sachverständigen angegebene Restnutzungsdauer nicht nachvollziehbar. Das Gutachten enthalte keine nachvollziehbaren Angaben, wie sich aus den nicht näher beschriebenen Mängeln (übliche Risse und Feuchtigkeitsschäden) gerade eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren ergebe. Ein Gutachten müsse, um als schlüssig und nachvollziehbar gelten zu können, die maßgeblichen ziffernmäßigen Ausgangswerte nennen sowie die konkreten Überlegungen und Berechnungsmethoden darstellen (VwGH 26.4.1999, [98/17/0212](#); VwGH 6.9.2001, [2000/03/0195](#)). Unzulässig sei es, bloß schematisch von einer geschätzten Gesamtnutzungsdauer auszugehen und davon die bisherige Nutzungsdauer abzuziehen, ohne dabei auf die individuellen Gegebenheiten der Liegenschaft einzugehen. Gutachten mit sinngemäßen Aussagen wie „*Die Nutzungsdauer von Gebäuden beträgt 100 Jahre; da die Liegenschaft vor 80 Jahren erbaut wurde, beträgt die Restnutzungsdauer 20 Jahre*“ seien daher für den Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer ungeeignet. Es sei unzulässig, wenn der Sachverständige die Restnutzungsdauer allein im Schätzungswege auf

Grund des Alters ermitte und Parameter, aus denen sich die Gesamtnutzungsdauer sowie die Restnutzungsdauer ableiten ließen, gänzlich fehlten. Ein Gutachten, das die Restnutzungsdauer auf diese Weise ermitte, ohne auf den konkreten Bauzustand einzugehen und für nahezu jedes Gebäude anwendbar sei, stelle keinesfalls ein taugliches Beweismittel dar, um eine kürzere Nutzdauer als die gesetzlich zulässige anzuerkennen.

Mit Schreiben vom 2. August 2010 stellte der Berufungswerber den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz. Damit galt die Berufung wiederum als unerledigt.

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

#### 1. Einkommensteuer 2005 und 2006: Nutzungsrechte

Mit Erkenntnis vom 24. Februar 2011, Zl. 2007/15/0025-6, hat der Verwaltungsgerichtshof die Beschwerde gegen den Bescheid des Unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Feldkirch, vom 6. Dezember 2006, RV/0185-F/06 et. al. betreffend Umsatzsteuer für die Jahre 1995 bis 2003 und Einkommensteuer für die Jahre 1995 bis 2004 als unbegründet abgewiesen.

Zunächst hat der Verwaltungsgerichtshof bestätigt, dass es sich bei der Verwertung der Nutzungsrechte durch Vermietung der Appartements um eine Betätigung im Sinne des § 1 Abs. 2 Z 2 LVO BGBI. 322/190 und LVO BGBI. 33/1993 bzw. im Sinne des § 1 Abs. 2 Z 3 LVO BGBI. 358/1887 handelt, also um eine Betätigung, die sich nach der Verkehrsauffassung in einem besonderen Maß für die Nutzung im Rahmen der Lebensführung in Form der Befriedigung des persönlichen Wohnbedürfnisses eignet. Weiters ist der Verwaltungsgerichtshof dem Argument des Berufungswerbers, er habe die Nutzungsrechte nur erworben, um Bauaufträge zu bekommen und liege deshalb ein Fall des § 1 Abs. 3 LVO vor, wie schon der Unabhängige Finanzsenat in seiner angefochtenen Entscheidung nicht gefolgt.

Somit wäre eine Liebhabereibeurteilung im Falle der Verwertung der Nutzungsrechte nur dann ausgeschlossen, wenn es dem Berufungswerber mittels einer Prognoserechnung gelungen wäre darzulegen, dass in einem absehbaren Zeitraum von ca. 20 Jahren mit einem positiven Gesamtergebnis zu rechnen wäre. Dieser Nachweis ist dem Berufungswerber aber nicht gelungen, wie auch der Verwaltungsgerichtshof im zitierten Ergebnis bestätigt hat.

Es war die Bewirtschaftung der Nutzungsrechte daher auch für die Jahre 2005 und 2006 als steuerliche unbedeutliche Liebhabereibetätigung einzustufen, zumal auch in diesen beiden

Jahren jeweils ein Verlust erzielt und die Liebhabereibeurteilung somit neuerlich bestätigt wurde.

Die Berufung gegen die Einkommensteuerbescheide 2005 und 2006 war daher als unbegründet abzuweisen.

## 2. Einkommensteuer 2008: Gebäude N.

In diesem Fall ist ausschließlich strittig, welche Nutzungsdauer für das vermietete Gebäude in der Schulstraße 16 in Nenzing anzusetzen ist.

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.

Das Gesetz geht somit bei Mietgebäuden von einer Nutzungsdauer von rund 67 Jahren aus. Der AfA-Satz von 1,5 % gilt in gleicher Weise für neu errichtete Gebäude wie für vom Steuerpflichtigen erst erworbene und bereits gebrauchte Gebäude. Soll eine kürzere Nutzungsdauer angesetzt werden so, ist trifft die Beweislast den Steuerpflichtigen. Der Nachweis kann grundsätzlich nur mit einem Sachverständigengutachten erfolgen (vgl. *Zorn in Hofstätter-Reichel*, EStG-Kommentar, § 16 Abs. 1 Z 8 Anm 7).

Wegen der vom Gesetzgeber aufgestellten Vermutung eines AfA-Satzes von 1,5% ist die Abgabenbehörde nicht gehalten, von sich aus Ermittlungen anzustellen, ob eine kürzere Nutzungsdauer des Gebäudes vorliegt (vgl. *Zorn in Hofstätter-Reichel*, EStG-Kommentar, § 16 Abs. 1 Z 8 Anm 7; VwGH 23.5.2007, [2004/13/0052](#)).

Ein Sachverständigengutachten unterliegt der freien Beweiswürdigung (*Doralt*, EStG<sup>13</sup>, § 16 Tz 159/1). Um als Nachweis für eine kürzere als die gesetzlich vernutete Nutzungsdauer anerkannt zu werden, muss es den konkreten Bauzustand im Zeitpunkt des Ankaufes des Altgebäudes erfassen (VwGH 11.5.2005, [2001/13/0162](#)). Finden sich 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 (VwGH 17.12.2003, [2001/13/0277](#)).

Der Berufungswerber hat zum Nachweis einer (Rest)nutzungsdauer des in Rede stehenden Gebäudes von lediglich zehn Jahren ein im Juni 2010 erstelltes Sachverständigengutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Bauwesen vorgelegt. Mit diesem Gutachten wird zum Stichtag 31.12.2007 der Sachwert des Gebäudes

mit 230.285 €, der Ertragswert mit 188.415 € und der Verkehrswert gleich dem Sachwert mit gerundet 230.000 € (entspricht exakt dem vom Berufungswerber für die Liegenschaft aufgewendeten Kaufpreis) angegeben.

Der Sachwert des Gebäudes setzt sich aus dem Grundstückswert und dem Gebäudewert zusammen. Die Darstellung der Ermittlung des Gebäudewerts enthält zunächst folgende Gebäudebeschreibung:

„*Bau- und Erhaltungszustand. Schlecht*“

„*Baumängel/Bauschäden: Schimmel und Feuchtigkeit im Kellergeschoß*“

(Hier ist eine fotografische Veranschaulichung dieser Mängel beigelegt)

„*Notwendige Instandhaltungsarbeiten: Fassade, Fenster, Dach, Elektroinstallationen, HSL-Installationen*“ (Auch hier ist eine Veranschaulichung durch Fotos von Dach und Fassade beigelegt)

„*Bauausführung: "Keine Angaben*

„*Raumaufteilung: Wohnfläche nicht teilbar*“

„*Nutzung: Wohnnutzung*“

Es folgen Ausführungen zur Lebensdauer von Gebäuden:

„ <i>Einfamilienhäuser und Wohngebäude in normaler Bauausführung</i>	<i>80 Jahre</i>
„ <i>Wellblechschuppen, Holzschuppen, Holzgebäude einfacher Bauweise</i>	<i>20-30 Jahre</i>
„ <i>Abminderung der Lebensdauer auf Grund des Stallanteiles:</i>	<i>2 Jahre</i>
„ <i>Lebensdauer</i>	<i>78 Jahre</i>
„ <i>Restliche Lebensdauer ab 31.12.2007</i>	<i>10 Jahre</i> “

Die Begründung der „Restlebensdauer“ lautet wie folgt:

„*Baujahr 1939, Alter des Objektes 68 Jahre, Lebensdauer 78 Jahre, Restlebensdauer 10 Jahre*“.

Damit ist der Nachweis einer kürzeren (Rest)Nutzungsdauer als der gesetzlichen vermuteten nicht gelungen.

Das Sachverständigengutachten stellt zwar Mängel am Bau- und Erhaltungszustand fest, enthält aber keinerlei Ausführungen darüber, ob und wie sich diese Mängel auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes auswirken. Auch zur Bausausführung finden sich keine Angaben. Die Restnutzungsdauer wird lediglich damit begründet, dass die Lebensdauer von Einfamilienhäusern und Wohngebäuden in normaler Bauausführung 80 Jahre betrage, diese Lebensdauer aufgrund des Stallanteiles um 2 Jahre zu reduzieren sei (und somit 78 Jahre betrage) und des begutachtete Objekt 68 Jahre alt sei. Die Restnutzungsdauer ergibt sich laut Gutachten somit aus der allgemeinen Lebensdauer von Gebäuden in normaler Bauausführung abzüglich 2 Jahre für den Stall abzüglich des Alters des Gebäudes. Daraus folgt aber, dass die

eingangs festgestellten Mängel keine Auswirkung auf die Restnutzungsdauer haben. Die (Rest) Nutzungsdauer resultiert laut Gutachten vielmehr nur aus der Differenz zwischen der allgemeinen Lebensdauer eines Gebäudes und dem tatsächlichen Alter dieses Gebäudes. Das tatsächliche Alter eines Gebäudes allein hat aber, wie weiter oben ausgeführt, auf die Restnutzungsdauer grundsätzlich keinen Einfluss bzw. ist auch bei gebrauchten Gebäuden die gesetzlich vermutete Nutzungsdauer von ca. 67 Jahren anzusetzen. Lediglich bei Gebäuden, die vor dem Jahr 1915 errichtet worden sind, kann ein AfA-Satz von 2% angesetzt werden. Da das in Rede stehende Gebäude laut Gutachten im Jahr 1939 (bzw. laut Einheitsbewertungsakt in den Jahren 1937/1938) errichtet wurde und das vorgelegte Gutachten keine kürzere als die gesetzlich vermutete Nutzungsdauer aufgrund des konkreten Zustandes des Gebäude darlegen konnte, kann somit nur ein jährlicher AfA-Satz von 1,5% anerkannt werden. Zu einer amtswegigen Ermittlung der (Rest) Nutzungsdauer waren aufgrund der gesetzlichen Vermutung des [§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. e EStG 1988](#) weder das Finanzamt noch die Abgabenbehörde zweiter Instanz verpflichtet. Der Unabhängige Finanzsenat folgt daher dem Standpunkt des Finanzamtes und verweist gleichzeitig auf seine diesbezügliche ausführliche Begründung in der Berufungsvorentscheidung vom 7. Juli 2010, der im Übrigen von Seiten des Berufungswerbers auch nichts entgegengesetzt wurde.

Es war daher auch die Berufung gegen den Einkommensteuerbescheid 2008 als unbegründet abzuweisen.

Feldkirch, am 17. Mai 2011