

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Dr. Erwin Luggauer in der Beschwerdesache Bf, vertreten durch SteuerlicherVertreter , über die Beschwerde vom 12.09.2014 gegen den Bescheid der belangten Behörde FA vom 03.09.2014, betreffend Einkommensteuer für das Jahr 2013 zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Das Einkommen für das Jahr 2013 beträgt 36.300,61 EURO. Die dafür festgesetzte Einkommensteuer beträgt 878,74 EURO.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

### Entscheidungsgründe

Die Beschwerdeführerin (Bf.) erzielte im Streitjahr Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit sowie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus einer vor Jahren unentgeltlich erworbenen Eigentumswohnung.

Strittig ist in diesem Beschwerdeverfahren die Höhe der (erstmal in der Beschwerde geltend gemachten) fiktiven Anschaffungskosten für diese Wohnung und davon abgeleitet die Höhe der Gebäude-Afa. Weiters machte die Bf. in ihrem Vorlageantrag erstmals sonstige Werbungskosten in Höhe von 458,80 EURO geltend.

#### **1) fiktive Anschaffungskosten bzw. Gebäude-Afa:**

Die Bf. brachte in ihrer Beschwerde gegen den Einkommensteuerbescheid für das Jahr 2013 vor übersehen zu haben, die fiktiven Anschaffungskosten für die im Erklärungsjahr erstmalig vermietete Wohnung anzugeben. Ihre Recherchen hätten einen Quadratmeterpreis von 1.400,00 EURO für die qualitativ hochwertige Wohnung ergeben. Bei 96 m<sup>2</sup> der gegenständlichen Wohnung und nach Abzug von 20% für den Grundanteil würden sich die fiktiven Anschaffungskosten auf 107.520,00 EURO belaufen (Gesamtwert 1.400,00 EURO pro m<sup>2</sup> für 96 m<sup>2</sup> = 134.400,00 EURO abzüglich 20%iger Anteil Grund und

Boden von 26.880,00 EURO). Die Gebäude-Afa betrage somit 1.612,80 EURO (1,5% von 107.520,00 EURO).

In den Akten liegt eine Berechnung der fiktiven Anschaffungskosten ein. Dort ist einerseits als Punkt 1 die Ermittlung der Afa-Bemessungsgrundlage auf Basis des Immobilienpreisspiegels 2012 (wie oben) mit 107.520,00 EURO und andererseits als Punkt 2 eine Berechnung nach dem Ertragswert dargestellt. Beim dort auf Basis der tatsächlich erzielten Jahresbruttomiete von 7.321,00 EURO unter Berücksichtigung von 20% Bewirtschaftungskosten ermittelten Reinertrag von 5.857,00 EURO ergibt sich bei Ansatz eines Kapitalisierungsfaktors von 19,24 ein Ertragswert von 112.689,00 EURO, der vermindert um einen 20%igen Anteil für Grund und Boden eine Afa-Bemessungsgrundlage von 90.152,00 EURO zur Folge hat. Die davon berechnete Gebäude-Afa beträgt 1.352,25 EURO.

Das Finanzamt sprach über die Beschwerde mit Beschwerdeverentscheidung ab und setzte als Gebäude-Afa den vom Ertragswert abgeleiteten Betrag von 1.352,25 EURO an, wodurch sich die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von laut angefochtenem Bescheid 4.420,00 Euro auf 3.067,75 EURO verminderten. Begründend wurde ausgeführt, dass zum als Abschreibungsbasis beantragten Sachwert keine entsprechenden Unterlagen (Gutachten oder andere Beweismittel) vorgelegt worden seien, weshalb die Berechnung nach dem Ertragswert erfolgt sei.

In ihrem Vorlageantrag beantragte die Bf. die Ermittlung der Afa-Bemessungsgrundlage als Mittelwert aus Substanzwert und Ertragswert, wodurch sich die Afa auf 1.482,54 EURO verändern würde.

Im Vorlagebericht wendet sich das Finanzamt gegen dieses Begehren und verweist dazu auf Rechtsprechung des VwGH. Außerdem seien in dem betreffenden Gebäude schon einige andere Wohnungen in den letzten Jahren veräußert worden und sei bei keiner dieser Wohnungen ein Quadratmeterpreis von 1.400,00 EURO oder mehr erzielt worden. Rechne man die Vergleichspreise auf die gegenständliche Wohnung um, so käme man auf einen Mittelwert (Kaufpreis) von 91.725,00 EURO, welcher deutlich unter dem von der Bf. ermittelten Substanzwert von (inkl. Grund und Boden) 134.400,00 EURO und unter dem ermittelten Ertragswert von (inkl. Grund und Boden) 112.689,00 EURO liege. Eine Ausfertigung des Vorlageberichtes wurde der Bf. zugestellt.

Gemäß § 16 Abs. 1 Z. 8 EStG 1988 in der für den Streitzeitraum geltenden Fassung sind (unter bestimmten im gegenständlichen Fall unstrittig gegebenen Voraussetzungen) für die Bemessung der Absetzung für Abnutzung (Afa) bei Gebäuden die fiktiven Anschaffungskosten heranzuziehen.

Nach der Lehre und Rechtsprechung ist bei der Wertermittlung der fiktiven Anschaffungskosten eines Gebäudes das Ertragswertverfahren ein taugliches Verfahren (vgl. Zorn in Höfstätter/Reichel, Die Einkommensteuer(EStG 1988) – Kommentar zu § 16 Abs 1 Z 8 EStG Rz 9.4 und die dort zitierte Judikatur des VwGH). Nach Jakom/Lenneis, EStG, 2017, § 16 Tz 38 und der dort zitierten Judikatur ist dem Ertragswertverfahren

grundsätzlich der Vorzug gegenüber allen anderen Wertermittlungsverfahren zu geben, wenn - wie im gegenständlichen Fall - das Gebäude zu Ertragszwecken vermietet wird. Ungeachtet der erkennbaren Präferenz für das Ertragswertverfahren leisten jedoch die Verkaufspreise vergleichbarer Objekte (also das Vergleichswertverfahren) „einen wertvollen Beitrag“ zur Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten und können einer allein vom Ertragswert ausgehenden Schätzung auch eine wirksame Kontrolle und erforderlichenfalls Korrekturhilfe bieten. Ungeeignet zur Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten ist idR das Substanzwertverfahren (vgl. Doralt in Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn, Kommentar zum EStG, 13. Lfg (September 2009), § 16, Tz 152/1 und die dort zitierte Rechtsprechung des VwGH).

Die Bf. kann somit nicht beschwert sein, wenn das Finanzamt im gegenständlichen Fall dem (der Höhe nach unbestrittenen und von den tatsächlich erzielten Mieten ausgehenden) Ertragswert als Afa-Bemessungsgrundlage den Vorzug gegeben hat. Umstände, die eine andere Bewertung erforderlich machten, sind im gegenständlichen Verfahren nicht hervorgekommen. Auch konnte die Bf. den von ihr begehrten Substanzwert nicht konkret belegen. Ein Durchschnittsquadratmeterpreis für gebrauchte Wohnungen im entsprechenden Stadtgebiet laut Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer für das Jahr 2012 berücksichtigt insbesondere nicht das konkrete Alter und den konkreten Zustand der Wohnung. Überdies hat das Finanzamt bei seinen Ermittlungen von Vergleichspreisen für Wohnungsverkäufe in jenem Gebäude, in dem sich die Wohnung der Bf. befindet, festgestellt, dass der Durchschnittspreis aus Veräußerungen in den Jahren 2009 bis 2013 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Größen der Wohnungen sogar unter dem ermittelten Ertragswert gelegen sei. Diesem im Vorlagebericht dargestellten und vorgehaltenen Ermittlungsergebnis ist die Bf. nicht entgegengetreten.

Es ist daher gerechtfertigt, die fiktiven Anschaffungskosten des Gebäudeteiles der Wohnung mit dem Ertragswert in Höhe von (ohne Grund und Boden) 90.152,00 EURO zu bemessen. Die Gebäude-Afa beträgt daher - wie in der Beschwerdevorentscheidung angesetzt - 1.352,28 EURO. Da eine Gebäude-Afa von der Bf. erstmals im Beschwerdeverfahren geltend gemacht wurde (in Höhe von letztlich 1.482,54 EURO), war daher der Beschwerde in diesem Punkt durch Ansatz einer Gebäude-Afa von 1.352,28 EURO teilweise Folge zu geben.

## **2) Übrige Werbungskosten:**

In ihrem Vorlageantrag machte die Bf. erstmals weitere Werbungskosten in Höhe von zusammen 458,80 EURO geltend. Diese Aufwendungen sind nach Meinung des Finanzamtes noch zu berücksichtigen.

Das Gericht schließt sich dieser Ansicht an. Der Beschwerde war daher in diesem Punkt Folge zu geben.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Dadurch ergeben sich für das Jahr 2013 folgende Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung: Einkünfte laut BVE von 3.067,75 EURO abzüglich übrige Werbungskosten lt. BFG von 458,80 EURO ergibt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung lt. BFG von 2.608,95 EURO.

Unter Berücksichtigung der geänderten Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ergibt sich ein neuer Gesamtbetrag der Einkünfte von 36.936,05 EURO und nach Abzug der Topfsonderausgaben von (durch die Anpassung der Einschleifung) 427,24 EURO und des Kirchenbeitrages von 208,20 EURO ein Einkommen von 36.300,61 EURO. Die Einkommensteuer gemäß § 33 Abs. 1 EStG 1988 beträgt davon 9.993,47 EURO und ergibt sich nach Hinzurechnung der Steuer für die sonstigen Bezüge von 310,27 EURO und nach Abzug der anrechenbaren Lohnsteuer von 9.425,00 EURO eine festgesetzte Einkommensteuer von 878,74 EURO.

### **Zulässigkeit einer 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. Die gegenständlichen Streitfragen wurden auf Basis der einschlägigen Rechtsprechung beantwortet. Es liegt daher keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor.

Klagenfurt am Wörthersee, am 23. November 2017