



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Miteigentümer, W., vertreten durch Herrn M.R., W, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 9. August 2006 betreffend Feststellungsbescheid (Wertfortschreibung gemäß [§ 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955](#)) zum 1. Jänner 2006 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Zum Stichtag 1. Jänner 2006 war die Miteigentümer, die Berufungswerberin, Eigentümer der Liegenschaft EZ 1.

Vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien wurde, nachdem bei ihm mehrere Bescheide der Baubehörde eingelangt sind, bereits im August 2005 eine Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke (BG 30) an die Miteigentümergeinschaft gesendet. Diese Erklärung wurde von der Miteigentümergeinschaft nach einigen von der Miteigentümergeinschaft verursachten Verzögerungen mit Datum 2. August 2006, beim Finanzamt eingelangt am 8. August 2006, an das Finanzamt übersendet.

In dieser Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke (BG 30) wurde bekannt gegeben:

Anschlüsse für Wasser, Strom, Gas und Kanal sind vorhanden.

Angaben über das Gebäude:

Bauweise: Massiv-, Stahl- oder Stahlbetonskelett

Dach: Ziegeldeckung – einfach

Fassade: einfacher Putz

Decken: Massiv

Fenster: Doppelte

Türen: Bretter, furniert oder lackiert

Fußböden: Weichholz, Beton, Linoleum, Kunststoff, Parkett und Spannteppich

Boden- und Wandfliesen: Wurde frei gelassen

Wasser und Toiletten: Wurde frei gelassen

Badezimmer: Wurde frei gelassen

Bei Fremdenbeherbergung: Wurde frei gelassen

Anteil besonderer Räume: Kein

Beheizung: Ofen, Etagen

Sonstiges: Wurde frei gelassen

Der Punkt 8. dieser Erklärung wurde mit "KEINE MIETZINSBESCHRÄNKUNG" ausgefüllt.

Mit Feststellungsbescheid, Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z. 1 BewG, vom 9. August 2006 wurde der Einheitswert für den gegenständlichen Grundbesitz zum 1. Jänner 2006 mit € 58.600,--, erhöht mit € 79.100,--, festgesetzt. Für die Bewertung des Gebäudes wurde die Bauklasse 15.23 herangezogen.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass das im Bescheid mit 1900 angegebene Baujahr unrichtig ist, sodass der mit 30 % bestimmte Restwert korrekturbedürftig ist. Der (innen)architektonische Strukturzustand (Grundriss der Mietwohnungen, Raumaufteilung, Anordnung der Räume, Größe) entspricht nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen, was auch für seit 1973 erfolgte Wohnungszusammenlegungen gilt. Da das Haus vor ca. 40 Jahren letztmalig saniert wurde, ist es sanierungsbedürftig. Nach Ansicht der Berufungswerberin wären die Ausstattungsmerkmale des zu bewertenden Gebäudes für jedes einzelne Mietobjekt zu beantworten gewesen. Unrichtig wurde die Frage 8. beantwortet, da eine Mietzinsbeschränkung insofern vorliege, als sämtliche Mietobjekte dem Mietrechtsgesetz unterworfen sind.

Mit Ersuchen um Ergänzung vom 5. Jänner 2007 ersuchte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien um Übersendung sämtlicher Mietverträge in Kopie. Diesem Ersuchen wurde von der Berufungswerberin nicht nachgekommen. Mit einem weiteren Ersuchen um

Ergänzung vom 3. Oktober 2007 wurde unter Hinweis auf das Ersuchen vom 5. Jänner 2007 erneut um Übersendung der Mietverträge ersucht. Das zuletzt genannte Ersuchen enthält auch eine kurze Erläuterung zur Mietzinsbeschränkung nach § 53 Abs. 7 lit. a BewG. Diesem Ersuchen kam die Berufungswerberin ebenfalls nicht nach.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 16. Juli 2008 wurde vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien die Berufung im Wesentlichen als unbegründet abgewiesen. Begründet wurde diese Abweisung wie folgt:

„Nach § 53 Abs.3 BewG ist der Gebäudewert aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Ausstattung der Gebäudeteile ergibt. In Abs.6 bis Abs.8 dieser Gesetzesstelle sind verschiedene Wertabschläge vorgesehen, die der Berücksichtigung des Gebäudealters und der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke dienen sowie bei Überschreiten bestimmter Ausmaße der bebauten Fläche zum Tragen kommen. Weitergehende Wertabschläge sieht das Bewertungsgesetz nicht vor. Hieraus ergibt sich nach der Rechtsprechung, dass der Erhaltungszustand der Gebäudeteile bzw. die Qualität der Bauausführung bei der Ermittlung des Gebäudewertes unbeachtlich sind. Dies folgt auch aus der einen Bestandteil des Bewertungsgesetzes bildenden Anlage zu § 53a BewG, wonach sich die Zuordnung in eine Ausführungsstufe nach den abstrakten Qualitätsmerkmalen der Baubestandteile und nicht nach der tatsächlichen Güte ihrer Verarbeitung und nach ihrer Funktionstüchtigkeit richtet. Vom Berufungswerber gegebenenfalls vorzunehmende Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten bleiben daher bei der Ermittlung des Gebäudewertes außer Betracht.

Nach § 53 Abs.6 BewG ist bei der Ermittlung des Gebäudewertes der Neuherstellungswert (Abs.3 bis 5) entsprechend dem Alter der Gebäude oder der Gebäudeteile im Hauptfeststellungszeitpunkt durch einen Abschlag für technische Abnutzung zu ermäßigen. Als Alter des Gebäudes gilt der Zeitraum vom Beginn des Kalenderjahres, in dem das Gebäude benutzungsfertig wurde, bis zum Hauptfeststellungszeitpunkt. Der Abschlag beträgt nach lit.a jährlich 1,3 Prozent vom Neuherstellungswert. Bei noch benützbaren Gebäuden darf dieser Abschlag nicht mehr als 70 Prozent betragen.

Das im Bescheid angegebene Baujahr 1900 erfolgte aus edv-technischen Gründen, ändert aber nichts an der Berechnung des Einheitswertes, da der Abschlag für technische Abnutzung voll ausgeschöpft wurde.

Die Änderung der Bauklasseneinstufung von 15.22 (einfache Ausführung) auf 15.23 (mittlere Ausführung) beruht darauf, dass seit der letzten Hauptfeststellung Verbesserungsarbeiten durchgeführt wurden (z.B. Wohnungszusammenlegungen, Badeinbauten, teilweise Etagenheizungen etc.). Hinsichtlich des vorhandenen Lagers und des Magazins im Gesamtausmaß von 119,14 m² wird jedoch nur eine einfache Ausstattung angenommen und der Gebäudewert diesbezüglich geändert.

Hinsichtlich der bei der letzten Hauptfeststellung gewährten Kürzung gem. § 53 Abs.7 lit.a BewG (Mietzinsbeschränkung) darf folgendes festgestellt werden, dass trotz zweimaliger Aufforderung ein diesbezüglicher Nachweis für ein Vorliegen von sogenannten „Altmietverträgen“ nicht erbracht wurde.“

In dem gegen diese Berufungsvorentscheidung eingebrachten Vorlageantrag wurde vorgebracht:

„Es entspricht der Rechtslage, dass der Neuherstellungswert maßgeblich ist, es ist jedoch nach Ansicht des Berufungswerbers auf die konkreten baulichen Möglichkeiten und Gegebenheiten des zu bewertenden Gebäudes Bedacht zu nehmen. In innenarchitektonische Hinsicht entsprechen die einzelnen Mietobjekte, in der Mehrzahl Wohnungen ungünstigen und längst nicht mehr zeitgemäßen Grundrissen; dieses Manko konnte auch durch Wohnungszusammenlegungen nicht verbessert werden. Diese Wohnungen bieten in der Regel einen ‚verschachtelten‘ Eindruck und es würde heutzutage Derartiges bei einem Neubau nicht in Planung kommen. Wissenstand des Berufungswerbers ist, dass das Gebäude ursprünglich als Amtsgebäude für die Polizei diente.

Unabhängig von der bereits in der Berechnung des Einheitswertes offensichtlich berücksichtigten technischen Abnutzung ist auch für diese nachteilige Architektur ein Abschlag anzusetzen. Zutreffend ist auch, dass Magazin und Lager nicht nur einfach ausgeführt, sondern vielmehr mangelhaft sind.

Wegen eines restriktiven Flächenwidmungsplanes und des Umstandes, dass das konkret zu bewertende Gebäude in einer Schutzzone liegt, ist auch die Neuherstellung nicht in jener Größe möglich, über die das Gebäude derzeit verfügt.

Laut Punkt 4.3. des Plans Nr. x (Neuer Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan aus dem Jahre 2003/2004) darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 60% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen. Diese Reduktion bedarf eines Ansatzes in der Bewertung des Neuherstellungswertes.

Wie schon in der Berufung erwähnt, ist das Gebäude von aufsteigender Feuchtigkeit als Folge fehlender Horizontalisierung betroffen. Eine fiktive Neuherstellung des Gebäudes ist daher nach Maßgabe derselben Baumängel zu beurteilen.

Die Errichtung eines Gebäudes ohne Horizontalisierung oder andere geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung aufsteigender Feuchtigkeit in Mauern ist weniger kostenintensiv; auch dies sollte ein Argument für einen Abschlag beim Neuherstellungswert darstellen.

Wenn dem Berufungswerber im letzten Absatz der Berufungsvorentscheidung vom 16. Juli 2008 der Vorwurf gemacht wird, keinen Nachweis zum Vorliegen von sogenannten ‚Altmietverträgen‘ erbracht zu haben, so ist dem entgegenzuhalten, dass ein einziges Mal die Vorlage aller Mietverträge angefordert wurde, ohne zu spezifizieren, welche Absicht seitens des Finanzamtes f. Gebühren u. Verkehrssteuern damit im Zusammenhang stand. Eine weitere Aufforderung ist nicht erinnerlich.

Aus Sicht des Berufungswerbers hätten aus den Mietverträgen offensichtlich Informationen über die Ausstattung der Mietobjekte oder über die Hauptmietzinse (zur Ermittlung eines Gebäude - Ertragswertes ?) bezogen werden sollen. Derartige Angaben fehlen aber in älteren als zehnjährigen Mietverträgen ohnedies.

Die Mietverträge wären damals auch nicht verfügbar gewesen, weil zu diesem Zeitpunkt längere Zeit hindurch Handwerkerarbeiten im Wohn- und Arbeitsbereich des Berufungswerbers durchgeführt worden waren und viele Unterlagen verpackt und anderswo zwischengelagert waren.

Der Berufungswerber bietet an, entsprechende Informationen nachträglich über Anforderung des Finanzamtes f. Gebühren u. Verkehrssteuern beizubringen, verweist aber auch darauf, dass derzeit eine ganze Reihe von Mietobjekten leer steht, da wegen der seit längerem bestehenden Krankheitsprobleme (seit 2004 !) bereits der Verkauf der Liegenschaft in Erwägung gezogen wurde."

Vom Unabhängigen Finanzsenat wurde die Berufungswerberin mit Vorhalt vom

11. Jänner 2011 ersucht, zum Nachweis der Mietzinsbeschränkung eine Aufstellung der zum

1. Jänner 2006 vermieteten Objekte und Kopien der Mietverträge dieser vermieteten Objekte zu übersenden. Dieser am 17. Jänner 2011 hinterlegte Vorhalt langte am 4. Februar 2011 mit dem Vermerk „zurück, nicht behoben“ wieder beim Unabhängigen Finanzsenat ein. Ein weiterer Vorhalt des Unabhängigen Finanzsenates wurde am 16. Februar 2011 hinterlegt. Dieser langte ebenfalls mit dem Vermerk „zurück, nicht behoben, wieder beim Unabhängigen Finanzsenat ein. Am 18. April 2011 langte beim Unabhängigen Finanzsenat folgender Schriftsatz des Herrn M.R. vom 18. April 2011 ein.

„Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Zeit vom 14.1.2011 bis zum 31.1.2011 waren zwei an die (im Frühjahr 2009 an mich bereits eingewordete) Verlassenschaft nach F.H., zu meinen Händen adressierte Behördenschreiben in der Postfiliale 1172 hinterlegt.

Im selben Zeitraum befand ich mich in Spitalsbehandlung. Als ich am 1. Februar in der Postfiliale nach diesen Schreiben fragte, wurde mir mitgeteilt, dass sie bereits wieder auf dem Rückweg zur Behörde waren. Man konnte mir aber nicht sagen, um welche es sich gehandelt hatte, da die auf den Hinterlegungsanzeigen enthaltene Abkürzung als ‚UVN‘ interpretiert wurde, ebenso auch von mir.

Die Hinterlegungsverständigungen und die Spitalsaufenthaltsbestätigung des Krankenhauses ‚Göttlicher Heiland‘ liegen in Kopie bei.

Erst heute – aufgrund eines Schreibens an den Unabhängigen Finanzsenat – fiel mir anhand der Ähnlichkeit der Geschäftszahlen auf, dass es sich um Ihre Behörde handeln könnte.

Ich ersuche höflich um Überprüfung und allenfalls Ihre Stellungnahme.

Eventuelle die Verlassenschaft nach F.H. betreffende Bescheide und andere Behördenschreiben sind an mich als einzigen Universalsukzessor nach Frau F.H. unter Setzung eines entsprechenden Hinweises zu formulieren.

Ich ersuche um Verständnis, dass ich der Sache erst jetzt auf den Grund gehen konnte und verbleibe"

Zu diesem Schreiben wurde Herrn M.R. vom Unabhängigen Finanzsenat mit Schriftsatz vom 26. April 2011 mitgeteilt, dass am 10. Februar 2011 gleich lautende Vorhalte, welche am 16. Februar 2011 hinterlegt wurden, übersendet wurden. Dieser Schriftsatz kam mit dem Vermerk, dass der Empfänger vom 26. April 2011 bis 6. Mai 2011 ortsabwesend ist, zurück zum Unabhängigen Finanzsenat. Am 6. Mai 2011 erfolgte eine neuerliche Zustellung des Schriftsatzes vom 26. April 2011. Dieser Schriftsatz wurde am 11. Mai 2011 beim Postamt 1172 hinterlegt. Eine Stellungnahme zu diesem Schriftsatz vom 26. April 2011 oder zum Vorhalt vom 10. Februar 2011 wurde nicht abgegeben. Auch gegenüber dem Unabhängigen Finanzsenat wurde von der Berufungswerberin, obwohl sie auch von diesem dazu aufgefordert wurde, kein Nachweis dafür erbracht, dass das gegenständliche Gebäude einer Mietzinsbeschränkung unterliegt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Nach § 21 Abs. 1 Z. 1 BewG wird der Einheitswert neu festgestellt, wenn der gemäß § 25 abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, a) bei den wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens sowie bei den Betriebsgrundstücken, die losgelöst von ihrer Zugehörigkeit zu einem Betriebsvermögen einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb bilden würden (§ 60 Abs. 1 Z. 2), entweder um mehr als ein Zwanzigstel, mindestens aber um 200 Euro oder um mehr als 3.650 Euro, b) bei den übrigen wirtschaftlichen Einheiten und Untereinheiten des Grundbesitzes entweder um mehr als ein Zehntel, mindestens aber um 400 Euro oder um mehr als 7.300 Euro von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht (Wertfortschreibung).

Fortschreibungen dienen der Berücksichtigung von Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die seit der letzten Feststellung eingetreten sind (VwGH 25.6.1990, [88/15/0176](#)). Wertschwankungen des § 21 Abs. 1 Z. 1 BewG führen nur dann zu einer Wertfortschreibung, wenn sie die in § 21 Abs. 1 Z. 1 BewG genannten Grenzen übersteigen (vgl. Ritz, Kommentar BAO³, § 193 Tz 10). Die Wertgrenzen wurden im gegenständlichen Fall überschritten.

Gemäß § 53 Abs. 1 BewG ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken vom Bodenwert (Abs. 2) und vom Gebäudewert (Abs. 3 bis 6) auszugehen. Die Ermittlung des Bodenwertes blieb unbestritten.

Nach § 53 Abs. 3 BewG ist der Gebäudewert vorbehaltlich der Bestimmungen der Abs. 4 und 5 aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Kubikmeter des umbauten Raumes der Gebäude oder Gebäudeteile ergibt.

Gemäß § 53 Abs. 5 BewG ist bei Mietwohngrundstücken und bei gemischt genutzten Grundstücken der Gebäudewert aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Quadratmeter der nutzbaren Fläche der Gebäude oder der Gebäudeteile ergibt. Nutzbare Fläche ist die Gesamtfläche der insbesondere für Wohnzwecke, für gewerbliche Zwecke oder für öffentliche Zwecke nutzbar ausgestatteten Räume einschließlich Nebenräume und Wandnischen (Einbauschränke) sowie einschließlich der für die erwähnten Zwecke nutzbar ausgestatteten Keller- und Dachbodenräume; Garagen sind in die nutzbare Fläche einzubeziehen.

Gemäß § 53a BewG sind die bei der Ermittlung des Gebäudewertes gemäß § 53 Abs. 3 bis 5 zu unterstellenden Durchschnittspreise in der Anlage festgesetzt; die Anlage ist Bestandteil dieses Bundesgesetzes. Diese Anlage enthält die Bauklasseneinteilung und

Durchschnittspreise je Kubikmeter umbauten Raum oder je Quadratmeter nutzbarer Fläche. Jedes Gebäude und jeder Gebäudeteil ist in eine dieser Anlage vorgesehenen Bauklassen einzureihen.

Der Berufungswerberin wurde vom Finanzamt eine Erklärung "BG 30" zugesendet, welche diese ausgefüllt retourniert hat. Für die Einreihung werden die ausgefüllte Erklärung "BG 30" und die Ausführungen in der Berufung zu Grunde gelegt.

Bau- und Gebäudeteil	Ausführung	Einstufung
Dach	Ziegeldeckung – einfach	einfach
Fassade	einfacher Putz	einfach bis mittel
Decken	Massiv	mittel bis sehr gut
Fenster	Doppelte	mittel
Türen	Bretter, furniert oder lackiert	sehr einfach und gut
Fußböden	Weichholz, Beton, Linoleum, Kunststoff, Parkett und Spannteppich	sehr einfach bis gut
Boden- und Wandfliesen	wurde frei gelassen	
Wasser und Toiletten	wurde frei gelassen	
Badezimmer	wurde frei gelassen	

Das Gebäude bewegt sich in der Bandbreite sehr einfache bis sehr gute Ausführung, was schon für eine mittlere Ausführung sprechen würde. Bei Betrachtung der Tabelle fällt auf, dass diese eine Tendenz zur mittleren Ausführung zeigt. Unter Berücksichtigung der Umbauten, welche überwiegend im Bereich der Badezimmer erfolgte, zu welchen in der Erklärung keine Angaben gemacht wurden, hat das Finanzamt eine Einordnung in die Bauklasse 15.23 zu Recht vorgenommen. Unter diesen Voraussetzungen wäre eine Einordnung darunter nicht gerechtfertigt.

Zu den Ausführungen, dass auf Grund des Flächenwidmungsplanes bei einer Neuherstellung die derzeitige Größe nicht mehr möglich ist und dieses bei der Bewertung zu berücksichtigen sei, wird bemerkt, dass die Bewertung eines bestehenden und nicht erst eines in der Zukunft zu errichtenden Gebäudes vorzunehmen ist.

In den Absätzen 6 bis 8 des § 53 BewG sind verschiedene Wertabschläge vorgesehen, die der Berücksichtigung des Gebäudealters und der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke dienen sowie bei Überschreiten bestimmter Ausmaße der bebauten Flächen zum Tragen kommen. Weitergehende Wertabschläge sieht das Bewertungsgesetz nicht vor. Hieraus ergibt sich nach der Rechtsprechung, dass der Erhaltungszustand der Gebäudeteile bzw. die Qualität der Bauausführung bei der Ermittlung des Gebäudewertes unbeachtlich sind.

Dies folgt auch aus der einen Bestandteil des Bewertungsgesetzes bildenden Anlage zu § 53a BewG, wonach sich die Zuordnung in eine Ausführungsstufe nach den abstrakten Qualitätsmerkmalen der Baubestandteile und nicht nach der tatsächlichen Güte ihrer Verarbeitung und nach ihrer Funktionstüchtigkeit richtet (VwGH 14.11.1988, [87/15/0064](#)). Von der Berufungswerberin gegebenenfalls vorzunehmende Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten bleiben daher bei der Ermittlung des Gebäudewertes außer Betracht.

Gemäß § 53 Abs. 6 BewG ist bei der Ermittlung des Gebäudewertes der Neuherstellungswert (Abs. 3 bis 5) entsprechend dem Alter der Gebäude oder der Gebäudeteile im Hauptfeststellungszeitpunkt durch einen Abschlag für technische Abnutzung zu ermäßigen. Dieser Abschlag für technische Abnutzung beträgt bei Mietwohngrundstücken jährlich 1,3 %, jedoch insgesamt höchstens 70 %. Wie vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in seiner Berufungsvorentscheidung zutreffend ausgeführt wurde, ändert das im Bescheid angegebene Baujahr nichts an der Berechnung des Einheitswertes, da der Abschlag für technische Abnutzung voll ausgeschöpft wurde.

Nach § 53 Abs. 7 BewG ist zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke die gemäß Abs. 1 bis 6 der genannten Gesetzesstelle ermittelte Summe aus dem Bodenwert und aus dem Gebäudewert um die in lit. a bis d festgesetzten Hundertsätze zu kürzen. Die lit. a dieser Bestimmung sieht bei bebauten Grundstücken mit einer Mietzinsbeschränkung eine Kürzung vor. Nachdem in der Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke bekannt gegeben wurde, dass keine Mietzinsbeschränkungen vorliegen, wird nunmehr im Berufungsverfahren behauptet, dass eine Mietzinsbeschränkung vorliegt. Ein Nachweis über das Vorliegen einer Mietzinsbeschränkung wurde von der Berufungswerberin trotz zweimaliger Aufforderung des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien und auch über Aufforderung des Unabhängigen Finanzsenates nicht erbracht.

Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob überhaupt ein beschränkter Mietzins entrichtet wird. Die Berufungswerberin hat trotz Aufforderung des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien und des Unabhängigen Finanzsenates keine Unterlagen vorgelegt, welche nachweisen würden, dass ein beschränkter Mietzins entrichtet wird. Eine Einsichtnahme in den Veranlagungsakt der Berufungswerberin hat ergeben, dass dieser keine Hinweise enthält, dass die Mietzinse einer Beschränkung unterliegen würden.

Der Verfahrensgrundsatz des [§ 115 Abs. 1 BAO](#) schließt die Verpflichtung der Partei, zur Ermittlung des maßgeblichen Sachverhaltes beizutragen, nicht aus. Umfang und Intensität der amtswegigen Ermittlungspflicht sind sogar nur unter Bedachtnahme auf korrespondierende Pflichten der Partei bestimmbar. In dem Ausmaß, in dem die Partei zur Mitwirkung an der

Wahrheitsfindung ungeachtet ihrer Verpflichtung hiezu nicht bereit ist bzw. eine solche unterlässt, tritt die Verpflichtung der Behörde, den Sachverhalt nach allen Richtungen über das von ihr als erwiesen angenommene Maß hinaus zu prüfen, zurück (VwGH 22.10.1996, [92/14/0224](#) samt Hinweis auf Stoll, BAO, Handbuch, Wien 1980, S 269 und die dort zahlreich zitierte Rechtsprechung).

Die Abgabenbehörde trägt zwar die Feststellungslast für alle Tatsachen, die Vorliegen müssen, um einen Abgabenanspruch geltend machen zu können, doch befreit dies die Partei nicht von ihrer Offenlegungs- und Mitwirkungspflicht (VwGH 25.10.1995, [94/15/0131](#); 28.1.1998, [95/13/0069](#), Ritz, Kommentar BAO³, § 115 Tz 8f). Nach der Judikatur tritt die amtswegige Ermittlungspflicht gegenüber der Behauptungs- und Mitwirkungspflicht in den Hintergrund, wenn die Behörde nur auf Antrag tätig wird (vgl. VwGH 20.6.1990, [89/13/0107](#)).

Im gegenständlichen Fall kam die Berufungswerberin, welche dazu sowohl vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien als auch dem Unabhängigen Finanzsenat aufgefordert wurde, ihrer Mitwirkungspflicht nicht nach. Sie kam, obwohl in diesem Verfahren die Beweislast in erstere Linie bei der Berufungswerberin liegt, den Aufforderungen des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien als auch des Unabhängigen Finanzsenates nicht nach, die für den Nachweis ihres Vorbringens notwendigen Unterlagen vorzulegen. Es liegen lediglich Behauptungen der Berufungswerberin vor, zu welchen von der Berufungswerberin noch kein Nachweis für die Richtigkeit dieser Behauptungen erbracht wurde.

In Anbetracht der Sach- und Rechtslage konnte daher der Berufung kein Erfolg beschieden sein und es war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 9. August 2011