



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Salzburg  
Senat 12

GZ. RV/0183-S/10

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vertreten durch Prodinger, Riesch & Partner Steuerberatungsges.mbH, 5630 Bad Hofgastein, Martin-Lodinger-Str. 7, gegen den Bescheid des Finanzamtes X betreffend Einkommensteuer 2008 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der Abgabe sind dem Erstbescheid zu entnehmen.

### Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber (Bw) erwarb im Jahre 2007 das in B. gelegene Einfamilienhaus XY, welches im Jahre 1992 fertig gestellt wurde. Seit dem Jahre 2008 erzielte er aus der Vermietung dieses Objektes Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Dabei ging er von einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren aus und legte somit den Anschaffungskosten des Gebäudes in der Höhe von € 298.386,65 eine 2%ige Absetzung für Abnutzung (€ 5.967,73) zu Grunde. Dieser Vorgangsweise vermochte sich das Finanzamt nicht anzuschließen und ging seinerseits vom gesetzlichen AfA-Satz im Ausmaß von 1,5% (€ 4.479,79) aus.

Dagegen wurde Berufung erhoben und ein Gebäude-Gutachten vorgelegt, welches eine Restnutzungsdauer von 45 Jahren errechnet.

Zur technischen Lebensdauer führt dieses Gutachten aus, dass im Einklang mit der Literatur

die technische Lebensdauer von Einfamilienhäusern in normaler Bauausführung 80 Jahre betrage. Durch die fehlende Horizontal- und Vertikalabdichtung der Kellerwände und der fehlenden Bodenplatte würden Wassereintritte immer wieder auftreten und seien wirtschaftlich nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand dauerhaft zu beheben. Die gewöhnliche Lebensdauer werde daher mit 60 Jahren festgelegt.

Als übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Wohnhauses können 60 Jahre angesetzt werden. Danach seien die Anforderungen bezüglich Grundrissgestaltung, Barrierefreiheit und Bauphysik, die einer wirtschaftlichen Nutzung zu Grunde lägen, nicht mehr gegeben. Nach der Zweckbestimmung durch Vermietung als Wohnhaus könne mit einer künftigen wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 45 Jahren gerechnet werden, was der technischen Lebenserwartung in etwa entspreche.

Das Finanzamt wies die Berufung als unbegründet ab. Die im vorgelegten Gutachten angeführten Durchfeuchtungsschäden, insbesondere an den Terrassenaufgängen und im Kellerabgang reichten nicht dazu aus, die Nutzungsdauer zum Erwerbszeitpunkt 8. Juli 2007 zu verkürzen, zumal die tragende Bausubstanz nicht wesentlich beeinträchtigt sei.

Daraufhin wurde die Entscheidung über die Berufung durch den UFS beantragt.

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

Gemäß § 16 Abs. 1 Z. 8 lit. e EStG 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.

Voraussetzung für einen höheren Betrag an AfA ist nach dieser Gesetzesstelle somit, dass ein Nachweis über eine Nutzungsdauer abweichend von der vom Gesetzgeber angenommenen Nutzungsdauer von rund 67 Jahren erbracht wird. Die Beweislast in Ansehung einer kürzeren Nutzungsdauer trifft den Steuerpflichtigen. Der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer kann grundsätzlich nur mit einem Gutachten über den Bauzustand erbracht werden.

Im Rahmen der Berufungsvorentscheidung hat das Finanzamt sich mit dem neu vorgelegten Gutachten auseinandergesetzt und eine wesentliche Beeinträchtigung der Bausubstanz, welche eine 2%ige Absetzung für Abnutzung rechtfertige, nicht erkannt. Aus den in der Folge angeführten Überlegungen vertritt auch der UFS die Ansicht, dass durch das vorliegende Gutachten der Ansatz einer 50jährigen Restnutzungsdauer des Objektes nicht zusteht.

Auch ein (Sachverständigen)Gutachten – gegenständlich weist das vorgelegte Gutachten den Ersteller als Zivilingenieur aus - unterliegt der freien Beweiswürdigung durch die Behörde. Laut oben angeführten Gutachten seien im *Keller* Wasserschäden und an den

Terassenaufgängen sowie am Kellerabgang Bauschäden erkennbar. Dass der im Kellergeschoß infolge fehlender Bodendecke und Außenabdichtung erfolgte Wassereintritt – dokumentiert durch vorgelegtes Bildmaterial – im *Kellergeschoß* tatsächlich zu *wesentlichen Bauschäden* geführt hätte, kann aus den vorgelegten Fotos nicht ersehen werden und wird auch nicht im Gutachten behauptet. Vielmehr kann diesem Gutachten entnommen werden, dass das streitgegenständliche Objekt in Massivbauweise (Stahlbetonfundamente, Stampfbeton, Hohlziegelmauerwerk sowie Stahlbetondecke) errichtet und der allgemeine Bauzustand als gut zu bezeichnen ist. Es ist somit nicht von einem schlechten Bauzustand des Gebäudes oder schlechter Bauausführung auszugehen. Die auf den Fotos erkennbaren Mängel an den Außentreppen – geringfügige Risse zwischen Stufen und Hauswand – können keinesfalls als wesentlich eingestuft werden und rechtfertigen nicht ein Abgehen von der gesetzlich vorgesehenen Nutzungsdauer von 67 Jahren. Einfamilienhäuser in normaler Bauausführung, insbesondere in den 90er Jahren in Massivbauweise errichtete Objekte, weisen in der Regel eine gewöhnliche Lebensdauer von 80 Jahren auf (siehe Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 3. Auflage, Seite 77).

Wie bereits oben ausgeführt unterliegt auch ein Gutachten der freien Beweiswürdigung durch die Behörde. Dieses muss, um als schlüssig und nachvollziehbar gelten zu können, die maßgeblichen ziffernmäßigen Ausgangswerte nennen sowie die konkreten Überlegungen und Berechnungsmethoden darstellen (VwGH vom 26. 4. 1999, 98/17/0212 sowie vom 6. 9. 2001, Zl. 2000/03/0195). Weiters hat das Höchstgericht in seiner Entscheidung vom 25. 4. 2001, Zl. 99/13/0221, ein Gebäudegutachten dann als methodisch verfehlt beurteilt, wenn aus dem Baujahr allein auf die weitere Nutzungsdauer des Gebäudes geschlossen wird. Es ist also unzulässig, schematisch von einer geschätzten Gesamtnutzungsdauer auszugehen und davon die bisherige Nutzungsdauer abzuziehen. Gerade diese Vorgangsweise liegt dem konkreten Gutachten zu Grunde, zog doch der Ersteller des Gutachtens folgenden Schluss:

"In der vorangeführten Literatur beträgt die technische Lebensdauer von Einfamilienhäusern in normaler Bausausführung 80 Jahre. Zu Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel. Durch die fehlende Horizontal- und Vertikalabdichtung der Kellerwände und der fehlenden Bodenplatte werden Wassereintritte immer wieder auftreten und sind wirtschaftlich nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand dauerhaft zu beheben. Die gewöhnliche Lebensdauer wird daher mit 60 Jahren festgelegt.

Lebensalter (Baujahr 1992 – 2007) 15 Jahre  
Technische Restlebensdauer 45 Jahre."

Somit hat der Ersteller des Gutachtens das in Rede stehende Gebäude nicht aus der "derzeitigen Sicht" (Zeitpunkt der erstmaligen Vermietung) beurteilt, sondern hat aus dem Baujahr in unzulässiger Weise auf die weitere Nutzungsdauer geschlossen. Dieses Gutachten

ist folglich methodisch verfehlt und kann auch deshalb nicht der Veranlagung zu Grunde gelegt werden.

Die vorstehenden Überlegungen gelten nicht nur für die technische Lebensdauer sondern auch für die wirtschaftliche Nutzungsdauer, welche das angesprochene Gutachten – ausgehend von einer grundsätzlich üblichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 60 Jahren und einer tatsächlichen Nutzung von 15 Jahren - ebenfalls mit 45 Jahren ansetzt. Davon abgesehen ist die bezughabende Begründung (Grundrissgestaltung, Barrierefreiheit, Bauphysik) vollkommen allgemein gehalten und geht nicht auf das konkrete Objekt ein.

Die Berufung war somit als unbegründet abzuweisen.

Salzburg, am 25. Februar 2011