

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R. über die Beschwerde des Bf vertreten durch Eckel & Steindl Steuerberatungspartnerschaft, Stockerauer Straße 92, 2100 Korneuburg, vom 28.06.2013 gegen den Bescheid des Finanzamtes Hollabrunn Korneuburg Tulln vom 21.12.2012, betreffend Einkommensteuer für die Jahre 2006 bis 2009 zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird im Sinne des abgeänderten Beschwerdebegehrens Folge gegeben.

Der angefochtene Einkommensteuerbescheid wird gemäß § 279 Abs. 1 Bundesabgabenordnung (BAO) abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Abgaben sind den als Beilage angeschlossenen Berechnungsblättern zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) unzulässig.

Entscheidungsgründe

Der Beschwerdeführer bezieht neben Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit auch Einkünfte aus der Vermietung einer Industriehalle in den USA.

In seinen Einkommensteuererklärungen für die Jahre 2006 bis 2009 setzte der Bf die Gebäude-AfA auf Basis einer Nutzungsdauer von 39 Jahren an.

Auf ein **Ergänzungersuchen** des Finanzamtes erläuterte der steuerliche Vertreter des Bf mit Schreiben vom 11.1.2012, dass es sich bei gegenständlicher Industrieproduktionshalle mit angeschlossenem Verwaltungstrakt bautechnisch um eine Strahlträgerkonstruktion mit einer Aluminiumhülle in Leichtbauweise handle. Die Liegenschaft befindet sich im Miteigentum von drei Personen mit jeweils einem Drittanteil.

Die bekanntgegebene Einnahmen-Ausgaben-Rechnung sei auf das österreichische Steuerrecht adaptiert. Die Umrechnung in Euro sei jeweils zum aktuellen Wechselkurs erfolgt.

Das Anlageverzeichnis 2005 und 2010 sei angeschlossen. Seit 2005 habe es keinen Neuzugang im Anlagevermögen gegeben. Die Jahresabschreibung sei seit 2006 unverändert mit 69.856 USD ausgewiesen. Die jährlichen Schwankungen seien Folge der sich ändernden Wechselkurse.

Der Wert des Grundes ergebe sich aus dem im Jahr 2000 geleisteten Kaufpreis für das unbebaute Grundstück mit einer Gesamtgröße von 7,5 ha. Es habe sich um einen marktüblichen Kaufpreis gehandelt. Das Gebäude sei im Jahr 2000 errichtet worden, wobei für die Abschreibung eine Nutzungsdauer von 39 Jahren unterstellt worden sei.

Bei Gebäuden sei ein höherer AfA-Satz als 1,5% anzusetzen, wenn eine schlüssige Ermittlung der kürzeren Restnutzungsdauer auf Basis des konkreten Bauzustandes des Gebäudes nachgewiesen werde. Laut *Kranewitter* sei für Fabriksgebäude und Hallen in moderner leichter Bauart in großen, stützfreien Abmessungen für flexible Nutzungsmöglichkeiten eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 30 – 40 Jahren anzusetzen. Die hier berücksichtigte Nutzungsdauer von 39 Jahren liege somit an der Obergrenze der für vergleichbare Hallen angesetzten gewöhnlichen Nutzungsdauer.

Das **Finanzamt** berücksichtigte die Gebäude-AfA lediglich mit 1,5% der Bemessungsgrundlage und erhöhte die vom Bf erklärten Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

	2006	2007	2008	2009
AfA lt. Bf	18.658,54	16.735,17	15.913,43	16.416,16
AfA lt. FA	10.915,24	9.790,07	9.309,35	9.603,45
Einkünfte V+V lt Bf	51.778,48	59.711,75	57.275,22	47.747,53
Einkünfte V+V lt FA	59.521,78	66.656,85	63.879,30	54.560,24

Die **Einkommensteuerbescheide 2006 – 2009** vom 21.12.2012 begründete das Finanzamt mit einem Verweis auf § 16 Abs. 1 Z 8 lit e EStG 1988. Nach dieser Bestimmung betrage die Nutzungsdauer eines Gebäudes, das der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dient, rund 67 Jahre. Eine kürzere Nutzungsdauer sei vom Steuerpflichtigen mittels eines Gutachtens über den (technischen) Bauzustand des Gebäudes nachzuweisen. Eine lediglich auf *Kranewitter* beruhende Schätzung reiche jedenfalls nicht aus.

Der Bf brachte gegen die Einkommensteuerbescheide 2006 – 2009 am 28.6.2013 eine **Berufung** ein. Er führte aus, dass das Vermietungsobjekt eine Industrieproduktionshalle mit integriertem Verwaltungstrakt in Connecticut, USA, sei. In beiliegendem Nutzungsdauergutachten werde nach detaillierter Bestandsaufnahme in den USA und auf Basis einer detaillierten Belegaufarbeitung die technische Nutzungsdauer und davon abgeleitet die gewöhnliche Nutzungsdauer mit 35 Jahren ermittelt. Dieser Wert finde auch in den Nutzungsdaueraufstellungen der Fachliteratur Deckung.

Es werde damit entsprechend dem VwGH-Erkenntnis (VwGH 9.9.2004, 2002/15/0192) eine kürzere als die gesetzliche Nutzungsdauer durch ein Gutachten über den Bauzustand schlüssig und nachvollziehbar dargelegt.

Es sei daher in den Jahren 2006 bis 2009 die Abschreibung unter Berücksichtigung einer 35-jährigen Nutzungsdauer wie folgt festzusetzen: 20.790,94 € (2006), 18.647,76 € (2007), 17.732,11 € (2008) und 18.292,29 € (2009). Die Wertschwankungen in den einzelnen Jahren seien auf die Änderungen des Wechselkurses zwischen Euro und Dollar zurückzuführen.

Ursprünglich seien bei einer 39-jährigen Nutzungsdauer abweichende Abschreibungsbeträge erklärt worden. Im Zuge der Beantwortung des Ergänzungsersuchens vom 28.1.2010 sei das Anlageverzeichnis der Vermietungsgemeinschaft X., das der Ergebnisermittlung in den USA zugrunde liege, bereits vorgelegt worden. Als Dritteleigentümer sei vom Bf nur ein Drittel des Gesamtbetrages zu berücksichtigen.

Die Abweichungen der Abschreibungsbeträge ergeben sich aus der Umrechnung der in den USA berücksichtigten Nutzungsdauer von 39 Jahren auf die in Österreich nach dem Gutachten anzuerkennende Nutzungsdauer von 35 Jahren.

Das Bundesfinanzgericht hat über die Beschwerde erwogen:

Sachverhalt:

Der Bf erzielt als Teilhaber einer Vermietungsgemeinschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die Vermietungsgemeinschaft vermietet eine im Privatvermögen befindliche Liegenschaft in den USA. Die Gemeinschaft kaufte das Grundstück im Jahr 2000 an und errichtete darauf ein Industriegebäude. Das Gebäude ist laut Sachverständigengutachten vom 8.5.2013 eine nicht unterkellerte, eingeschoßige Produktions- und Lagerhalle mit angebautem zweigeschoßigen Bürobereich. Asphaltierte Park- und Verkehrsflächen sind im Ausmaß von ca 5.000 m² vorhanden.

Der Bf setzte die Nutzungsdauer des Gebäudes samt Außenanlagen vorerst mit 39 Jahren an. Das Finanzamt brachte hingegen in den angefochtenen Bescheiden eine AfA von 1,5% in Abzug, was einer Nutzungsdauer von rund 67 Jahren entspricht.

Zum Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer übermittelte der Bf im Rahmen des Beschwerdeverfahrens das erwähnte Gutachten, in dem von einer Gesamtnutzungsdauer der Liegenschaft (inklusive der Außenanlagen) von 35 Jahren ausgegangen wird.

Zu den Außenanlagen hält das Gutachten fest, dass sich diese in einem schlechten Erhaltungszustand befinden. Die auf die Außenanlagen entfallende Nutzungsdauer wird mit 20 Jahren angegeben (Seite 21 des Gutachtens).

Das Bundesfinanzgericht legte dem steuerlichen Vertreter die auf den gegenständlichen Sachverhalt anzuwendende Rechtslage dar. Mit E-Mail vom 8.6.2014 gab der steuerliche Vertreter hierauf bekannt, dass der AfA-Satz von 1,5% für das Gebäude nicht weiter

beeinsprucht werde. Die getrennt vorzunehmende Abschreibung der Außenanlage sei auf Basis einer Nutzungsdauer von 20 Jahren neu zu berechnen.

Rechtslage:

Gemäß § 16 Abs. 1 Z 8 EStG 1988 sind Absetzungen für Abnutzung und für Substanzverringerung (§§ 7 und 8) als Werbungskosten abziehbar. Gehört ein Gebäude oder ein sonstiges Wirtschaftsgut nicht zu einem Betriebsvermögen, so gilt für die Bemessung der Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung folgendes:

Bei Gebäuden, die der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen, können ohne Nachweis der Nutzungsdauer jährlich 1,5% der Bemessungsgrundlage als Absetzung für Abnutzung geltend gemacht werden (lit. e).

Erwägungen:

In Hinblick auf die erfolgte Abänderung des Beschwerdebegehrens, wonach der Bf die Gebäude-AfA mit 1,5% nicht weiter beeinsprucht, erübrigen sich nähere Ausführungen zur Gebäudeabschreibung.

Kfz-Abstellflächen und Verkehrsflächen sind selbständige abnutzbare Anlagegüter (Quantschnigg/Schuch, Einkommensteuer-Handbuch, § 6 Tz 11; Wiesner/Grabner/Wanke, EStG, § 4 Anm 12 „Parkplatz“, VwGH 22.5.2014, 2010/15/0161). Sie sind nicht Teil des Gebäudes, daher ist nicht der für Gebäude geltende AfA-Satz von 1,5% anzusetzen, sondern ist die Nutzungsdauer bzw die AfA eigenständig zu ermitteln.

Eine Berichtigung der AfA ist dann vorzunehmen, wenn die Nutzungsdauer nicht richtig ermittelt wurde (Doralt, EStG¹³, § 7 Tz 54).

Der steuerliche Vertreter des Bf hat im Zuge des Rechtsmittelverfahrens den Park- und Verkehrsflächen im Einklang mit den Angaben des Sachverständigengutachtens eine Nutzungsdauer von 20 Jahren zu Grunde gelegt. Dieser Schätzung wird gefolgt, zumal seitens der Amtspartei keine Einwendungen gegen die Nutzungsdauer – sowie auch gegen die vom steuerlichen Vertreter übermittelte Neuberechnung der AfA bzw der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung - erhoben wurden (E-Mail vom 13.7.2014).

Die jährliche Gebäude-AfA beträgt nunmehr 7.538 USD (AfA-Satz 1,5%) und die AfA der Außenanlagen 11.360 USD (AfA-Satz 5%). Der Bf kann insgesamt also einen jährlichen AfA-Betrag von 18.898 USD in Abzug bringen.

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung der Jahre 2006 bis 2009 werden entsprechend den Berechnungen des steuerlichen Vertreters wie folgt ermittelt (in Euro):

	2006	2007	2008	2009
AfA lt. ESt-Bescheiden	10.915,24	9.790,07	9.309,35	9.603,45
AfA neu, gemäß Umrechnungskurs	15.142,97	13.581,99	12.914,89	13.323,09

Einkünfte V+V lt. ESt-Bescheiden	59.521,78	66.656,85	63.879,30	54.560,24
Einkünfte V+V neu	55.294,05	62.864,93	60.273,76	50.840,60

Zulässigkeit einer Revision

Gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG i. V. m. § 25a Abs. 1 VwGG ist gegen diese Entscheidung eine Revision unzulässig. Es handelt sich um keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung, da das Bundesfinanzgericht in rechtlicher Hinsicht der in der Entscheidung dargestellten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes folgt.

Wien, am 4. August 2015