



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., gegen den Bescheid des Finanzamtes Baden, betreffend Einkommensteuer 2003 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Der Bw. erklärte im Jahr 2003 unter anderem (negative) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. In der Beilage zur Einkommensteuererklärung (E1b) machte er eine Absetzung für Abnutzung von € 11.688,98 (3,3 % vom Anschaffungswert) geltend.

Das zuständige Finanzamt (FA) folgte diesem Antrag nicht, setzte den Verlust aus Vermietung und Verpachtung mit € 243,04 statt € 6.202,02 fest und begründete dies wie folgt:

*"Die AfA für vermietete Gebäude beträgt 1,5 % der Anschaffungskosten ohne Grund und Boden. Ein höherer Prozentsatz kann nur durch Vorlage eines Schätzungsgutachtens über die Restnutzungsdauer erwirkt werden."*

Berechnung:

|                   |              |                           |
|-------------------|--------------|---------------------------|
| AK                | € 430.000,00 |                           |
| + Nebenkosten     | € 23.736,43  |                           |
| - Grund und Boden | S 71.735,73  | (= 15,81 %)               |
| AfA-Basis         | € 382.00,40  | davon 1,5 % = € 5.730,01" |

Dagegen wurde fristgerecht Berufung erhoben, in der der Bw. darauf hinwies, dass er ein Schätzungsgutachten nachreichen werde und weiters ausführte: *"Das Objekt ist vor ca. 14 Jahren errichtet worden und ist großteils untervermietet. Die Abnutzung ist dementsprechend, daher beantrage ich eine AFA von 3 %."*

Mit Berufungsvorentscheidung vom 30. Juli 2004 wies das FA die Berufung als unbegründet ab:

*"Gemäß § 16 Abs. 1 Z 8 lit. e EStG 1988 können bei Gebäuden, die der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen, jährlich 1,5 % der Bemessungsgrundlage als AfA geltend gemacht werden. Eine kürzere Nutzungsdauer kann nur aufgrund eines Schätzungsgutachtens nachgewiesen werden. Da bis dato kein derartiges Gutachten vorgelegt wurde und die eher kurz gehaltene Begründung für die Annahme einer kürzeren Nutzungsdauer nicht ausreichen, muss der gesetzlich vorgesehene AfA-Satz zur Anwendung kommen."*

*"Ein AfA-Satz von 2 bzw. 3 % steht nur einem Gewerbetreibenden zu, dem das betreffende Gebäude zur unmittelbaren Betriebsausübung dient. Da Sie Ihre Einnahmen im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung beziehen, steht dieser höhere AfA-Satz nicht zu."*

Dagegen brachte der Bw. einen Vorlageantrag mit folgender Begründung ein:

*"Nach Rücksprache mit meinem Steuerberater (Dipl.-Kfm. L.) ist die Berufung durchaus begründet. Das Objekt wurde vor ca. 14 Jahren errichtet und ist zu ca. 50 % untervermietet. Die Abnutzung ist dementsprechend, daher beantrage ich eine AfA von 3 %."*

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

Gemäß § 16 Abs. 1 Z 8 lit. e EStG 1988 können bei Mietgebäuden ohne Nachweis der Nutzungsdauer jährlich 1,5 % der Bemessungsgrundlage (lit. a bis d) als Absetzung für Abnutzung geltend gemacht werden. Dies entspricht einer Nutzungsdauer von 67 Jahren; eine kürzere Nutzungsdauer ist nachzuweisen.

Dies gilt auch dann, wenn ein Gebäude, wie im gegenständlichen Fall, in gebrauchtem Zustand angeschafft worden ist. Die Beweislast einer kürzeren Nutzungsdauer trifft den Steuerpflichtigen und kann grundsätzlich nur mit einem Gutachten über den Bauzustand erbracht werden.

Im Berufungsfall wurde ein Schätzungsgutachten trotz Ankündigung durch den Bw. nicht vorgelegt, der erforderliche Nachweis über eine kürzere Nutzungsdauer damit nicht erbracht. Das FA hat zu Recht lediglich eine AfA von 1,5 % anerkannt.

Wien, am 9. Dezember 2004