



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Wien  
Senat 15

GZ. RV/2254-W/02

## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat durch den Vorsitzenden Dr. Lenneis und die weiteren Mitglieder ADir. Dipl.-Ing. Gertraude Ritz, Wilhelm Böhm jun. und Mag. Martin Saringer über die Berufung der Bw., vertreten durch St., gegen den Bescheid des Finanzamtes Wien 9/18/19 Klosterneuburg vom 12. Oktober 2000 betreffend Einkommensteuer 1999 nach der am 22. September 2004 in 1030 Wien, Vordere Zollamtsstraße 7, durchgeführten Berufungsverhandlung entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der Abgabe sind dem als Beilage angeschlossenen Berechnungsblatt zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

### **Entscheidungsgründe**

Die Berufungswerberin (Bw.) erwarb im Jahr 1997 im Schenkungswege zwei Eigentumswohnungen in 1090 Wien, W-Gasse 2, welche sie seither vermietet.

Sie machte für die beiden Wohnungen in den Einkommensteuererklärungen ab 1997 eine Gebäude-AfA in Höhe von je 46.000 S (Bemessungsgrundlage: je 1.610.000, Restnutzungsdauer: jeweils 35 Jahre) als Werbungskosten geltend.

Das Finanzamt setzte bei der Veranlagung für 1999 den gesetzlichen AfA-Satz von 1,5 % (entsprechend einer Restnutzungsdauer von rund 67 Jahren) an.

Nach Vorlage eines Sachverständigengutachtens durch die Bw. verringerte das Finanzamt in der Berufungsvorentscheidung die Restnutzungsdauer für die beiden Wohnungen auf 50 Jahre.

Das Gebäude 1090 Wien, W-Gasse 2, wurde im Jahr 1829 erbaut und steht seit 1979 unter Denkmalschutz.

Laut dem vorgelegten Sachverständigengutachten (vom 11. Dezember 2000) befindet sich die tragende Bausubstanz in sehr gutem Zustand. Der Erhaltungszustand ist nach der in den Jahren 1982 und 1983 erfolgten Generalsanierung als durchschnittlich gut zu bezeichnen.

In dem Gutachten wird weiters insbesondere ausgeführt, im vorigen Jahrhundert seien Mietwohnhäuser für eine wirtschaftliche Gesamtlebensdauer von 100 Jahren konzipiert worden. Durch die vor ca. 17 Jahren vorgenommene Generalsanierung, bei der alle Wohnungen dem heutigen Standard entsprechend mit Bad, WC, Küche und Etagenheizung ausgestattet und zwei Personenaufzüge eingebaut wurden, sei eine um 100 Jahre verlängerte wirtschaftliche Gesamtlebensdauer zu erwarten.

Die solide Bauweise und der infolge der vorgenommenen Generalsanierung überdurchschnittliche Erhaltungszustand rechtfertigten es, die technische Gesamtlebensdauer mit der wirtschaftlichen gleichzusetzen.

Setze man die wirtschaftliche und technische Gesamtlebensdauer mit durchschnittlich 200 Jahren an, so ergebe sich bei einem Baualter von 168 Jahren zum Stichtag 7. Mai 1997 (Tag der Schenkung) eine Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

In dem gegen die Berufungsvorentscheidung eingebrachten Vorlageantrag wird die Festsetzung der Besteuerungsgrundlagen anhand der eingereichten Steuererklärung beantragt.

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

Gemäß § 16 Abs. 1 Z 8 lit. e EStG 1988 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.

Der AfA-Satz von 1,5 % entspricht einer Nutzungsdauer von rund 67 Jahren. Eine kürzere Nutzungsdauer ist im Regelfall mittels eines Sachverständigengutachtens nachzuweisen.

Für die Behörde besteht zwar keine Bindung an ein Gutachten, jedoch hat sie sich mit dem Gutachten auseinanderzusetzen (vgl. *Doralt*, Einkommensteuergesetz, Kommentar, Tz 159 zu § 16 EStG 1988 sowie die dort zitierte Judikatur).

Bei Abweichen von den gesetzlichen AfA-Sätzen sind die Grundsätze von Lehre und Judikatur zur Nutzungsdauer von Gebäuden zu beachten. Bei neu gebauten Wohngebäuden nimmt die Judikatur regelmäßig eine Gesamtnutzungsdauer von 75 bis 100 Jahren an. Bei

Altwohnbauten in Massivbauweise ist eine Gesamtnutzungsdauer von mehr als 100 Jahren bzw. sogar 200 Jahren und mehr denkbar. Entscheidend ist bei Altbauten der Bauzustand. Bei Erwerb eines alten Gebäudes ist der AfA – Berechnung die nach dem Bauzustand noch zu erwartende tatsächliche Restnutzungsdauer zugrunde zu legen. Soll dem Gutachten eines Bausachverständigen über die Nutzungsdauer nicht gefolgt werden, so ist in der Regel ein Gegengutachten eines anderen Sachverständigen einzuholen (vgl. *Quantschnigg/Schuch*, Einkommensteuer-Handbuch, Wien 1993, Tz 22 zu § 8 EStG 1988 sowie die dort zitierte Judikatur).

Die der im vorliegenden Fall beantragten Restnutzungsdauer von 35 Jahren zugrunde liegende Schätzung der Gesamtnutzungsdauer von 200 Jahren hält sich im Rahmen der von Lehre und Judikatur bei Wohngebäuden angewandten Erfahrungswerte.

Der Unterschied in den Annahmen (215 gegenüber 200 Jahren) überschreitet nicht die einer Schätzung wesensgemäße Bandbreite (vgl. VwGH 20.11.1996, 92/13/0304).

Da die Schätzung der Restnutzungsdauer zudem durch Vorlage eines Sachverständigen-gutachtens untermauert wurde, war der Berufung Folge zu geben und die AfA antragsgemäß in Höhe von insgesamt 92.000 S (entsprechend einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren) zu berücksichtigen.

Beilage: 2 Berechnungsblätter

Wien, am 23. September 2004