



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung von B, vertreten durch S, gegen den Bescheid des Finanzamtes X vom 25. September 2002 betreffend einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäß § 188 BAO für 2001 entschieden:

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die getroffenen Feststellungen sind dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

Entscheidungsgründe

Mit Bescheid vom 12. Juni 2006 hob der unabhängige Finanzsenat (UFS) die an die Berufungswerber ergangene Berufungsentscheidung vom 9. Februar 2006, RV/0669-W/05, betreffend einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte (§ 188 BAO) für 2001 gemäß § 300 Abs. 1 BAO auf.

Durch die Aufhebung der Berufungsentscheidung vom 9. Februar 2006 ist das Verfahren in den Stand zurückgetreten, in dem es sich vor Erlassung der Berufungsentscheidung befunden hat. Das Berufungsverfahren ist daher wieder offen. Über die Berufung ist nochmals zu entscheiden.

Hinsichtlich des bisherigen Sachverhaltes wird auf die Ausführungen in der Berufungsentscheidung vom 9. Februar 2006 verwiesen.

Am 14. März 2007 legten die Berufungswerber ein Sachverständigengutachten über die technische Restnutzungsdauer der Gebäude in 1090 Wien, T-Gasse33, vor, in welchem für die beiden Gebäude eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren angenommen wurde.

Mit Schreiben vom 23. März 2007 übermittelte der UFS dem Finanzamt eine Kopie des vorgelegten Sachverständigengutachtens zur Stellungnahme.

Dem Finanzamt und den Berufungswerbern wurde eine Stellungnahme des UFS zum vorgelegten Gutachten übermittelt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Nach der Rechtsprechung ist der Nachweis einer kürzeren als der im § 16 Abs. 1 Z 8 lit. e EStG 1988 angenommenen Nutzungsdauer eines erworbenen Gebäudes mittels eines Sachverständigengutachtens zu erbringen, welches hinreichende Aussagen über den Bauzustand, die Qualität der Bauausführung und allfällige bereits eingetretene Gebäudeschäden enthält. Das Gutachten hat weiters eine Begründung, wie die Restnutzungsdauer ermittelt wurde, zu enthalten. Eine vom gesetzlich vorgesehenen AfA-Satz (1,5 %, entsprechend einer Nutzungsdauer von rund 67 Jahren) abweichende AfA kann grundsätzlich nur bei Nachweis der kürzeren technischen Restnutzungsdauer geltend gemacht werden; eine unter der technischen Nutzungsdauer liegende wirtschaftliche Nutzungsdauer kommt nicht in Betracht (vgl. VwGH 24.10.1990, 87/13/0119; VwGH 27.01.1994, 92/15/0127; VwGH 17.12.2003, 2001/13/0277; VwGH 09.09.2004, 2002/15/0192).

Nach den Ausführungen in dem von den Berufungswerbern vorgelegten Sachverständigengutachten (Seite 8 des Gutachtens) befinden sich die Gebäude in 1090 Wien, T-Gasse33 – sowohl der Straßen- als auch der Hoftrakt – in durchschnittlichem, dem Alter entsprechenden Bau- und Erhaltungszustand. Beeinträchtigungen des Bauzustandes, wie sie zB durch starke Erschütterungen oder Vernachlässigung der notwendigen Erhaltungsarbeiten eintreten können, wurden im gegenständlichen Fall nicht festgestellt. Im Gutachten wird vielmehr ausgeführt, dass die laufend erforderlichen Instandhaltungsarbeiten offensichtlich regelmäßig vorgenommen worden sind. Aus dem Gutachten ergibt sich auch kein Hinweis auf eine schlechte Bauausführung.

Auf Seite 8 des Gutachtens wird weiters angeführt, dass im Keller- und im Erdgeschoss des Straßentraktes aufsteigende Grundfeuchte erkennbar ist, wodurch (nach den Ausführungen unter Punkt 9.2. auf Seite 32) die Fundamente geschädigt wurden. Darüber hinaus wurden beim Straßentrakt lediglich Verputzschäden im Keller- und Erdgeschoss, beim Hoftrakt lediglich Verputzschäden und Schäden durch eindringendes Wasser im Kellergeschoss sowie

Rissbildungen in den Obergeschossen, jedoch – weder beim Straßen- noch beim Hoftrakt – darüber hinausgehende Mängel an der Gebäudesubstanz festgestellt.

Die im Gutachten angesprochene kürzere wirtschaftliche Nutzungsdauer ist nach der Rechtsprechung nicht relevant, da die wirtschaftliche Nutzungsdauer nicht die Rechtssphäre des Vermieters, sondern die des Mieters der Räumlichkeiten betrifft (vgl. zB VwGH 09.09.2004, 2002/15/0192).

Da das vorgelegte Sachverständigengutachten keine Begründung enthält, wie die Restnutzungsdauer von 35 Jahren ermittelt wurde, erscheint das Gutachten als Nachweis einer kürzeren als der gesetzlich angenommenen Nutzungsdauer nur sehr bedingt geeignet.

Nach Ansicht des unabhängigen Finanzsenates erscheint es auf Grund des Befundes über den Bau- und Erhaltungszustand (**Straßentrakt**: durchschnittlicher, dem Alter entsprechender Bau- und Erhaltungszustand, aufsteigende Grundfeuchte im Keller- und Erdgeschoss;

Hoftrakt: durchschnittlicher Bau- und Erhaltungszustand, Schäden durch eindringendes Wasser im Kellergeschoss) und des häufigen Mieterwechsels vertretbar, der AfA-Bemessung für den um 1875 errichteten Straßentrakt die im Gutachten angenommene Restnutzungsdauer von 35 Jahren und der AfA-Bemessung für den 1984 errichteten Hoftrakt eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde zu legen.

Die seitens des UFS in Betracht gezogene Restnutzungsdauer von 35 Jahren bei der AfA-Bemessung des Straßentraktes und einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren bei der AfA-Bemessung des Hoftraktes wurde den Berufungswerbern und dem Finanzamt zur Stellungnahme mitgeteilt.

Mit Schreiben vom 17. April 2007 teilte das Finanzamt dem UFS mit, mit dem Ansatz einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren für den Straßentrakt und einer solchen von 50 Jahren für den Hoftrakt einverstanden zu sein.

Die Berufungswerber erklärten sich mit Schreiben vom 22. Mai 2007 mit der Restnutzungsdauer von 35 bzw. 50 Jahren unter der Voraussetzung einverstanden, dass die Aufteilung der AfA-Bemessungsgrundlage auf den Hoftrakt und den Straßentrakt im Verhältnis 60 % (1,363.449,28 € = 18,761.471,03 S für den Hoftrakt) zu 40 % (908.966,18 € = 12,507.647,35 S für den Straßentrakt) erfolgt.

Mit Schreiben vom 6. Juni 2007 teilte das Finanzamt dem UFS mit, dass seitens des Finanzamtes keine Einwände gegen die Aufteilung der AfA-Bemessungsgrundlage im Verhältnis 60 : 40 bestehen.

Die AfA-Bemessungsgrundlage wird daher in der Berufungsentscheidung im Schätzungswege im Verhältnis 60 : 40 aufgeteilt. Die jährliche AfA wird für den Hoftrakt mit 27.268,99 € = 375.229,42 S (1.363.449,28 €, Nutzungsdauer 50 Jahre, AfA-Satz 2,00%) und für den Straßentrakt mit 25.996,43 € = 357.718,68 S (908.966,18 €, Nutzungsdauer 35 Jahre, AfA-Satz 2,86%), insgesamt somit iHv 53.265,42 € = 732.948,16 S angesetzt.

Die von den Berufungswerbern beantragten Berichtigungen bei den endbesteuerungsfähigen Kapitalerträgen und der Kapitalertragsteuer werden - wie bereits in der Berufungsvorentscheidung - antragsgemäß berücksichtigt.

Der Feststellungsbescheid für 2001 wird dementsprechend abgeändert.

Einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäß § 188 BAO für 2001:

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	55.330,44 € 761.363,39 S
Von den Einkünften wurde einbehalten: Kapitalertragsteuer von endbesteuerungsfähigen Kapitalerträgen	721,77 € 9.931,81 S
In den Einkünften sind enthalten: endbesteuerungsfähige Kapitalerträge zum vollen Steuersatz	2.886,27 € 39.716,00 S
N.B., St.Nr. XXX/XXXX, Finanzamt 9/18/19 Klbg:	
anteilige Einkünfte	27.665,22 € 380.681,70 S
Von den Einkünften wurde einbehalten: Kapitalertragsteuer von endbesteuerungsfähigen Kapitalerträgen	360,89 € 4.966,00 S
Im Einkunftsanteil sind enthalten: endbesteuerungsfähige Kapitalerträge zum vollen Steuersatz	1.443,14 € 19.858,00 S
S.W., St.Nr. YY/YYYY, Finanzamt 4/5/10:	
anteilige Einkünfte	27.665,22 € 380.681,70 S
Von den Einkünften wurde einbehalten: Kapitalertragsteuer von endbesteuerungsfähigen Kapitalerträgen	360,82 € 4.965,00 S
Im Einkunftsanteil sind enthalten: endbesteuerungsfähige Kapitalerträge zum vollen Steuersatz	1.443,14 € 19.858,00 S

Wien, am 11. Juni 2007