



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des X und Y, Adresse, vom 21. Februar 2011 gegen die Bescheide des Finanzamtes ABC, vertreten durch HR Dr. s, vom 21. Jänner 2011 betreffend einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäß § 188 BAO für den Zeitraum 2005 bis 2009 entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Die angefochtenen Bescheide werden abgeändert.

Feststellung der erzielten Einkünfte gemäß § 188 BAO für 2005:

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	2099,36 €
--	-----------

Feststellung der erzielten Einkünfte gemäß § 188 BAO für 2006:

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	2099,36 €
--	-----------

Feststellung der erzielten Einkünfte gemäß § 188 BAO für 2007:

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	2074,80 €
--	-----------

Feststellung der erzielten Einkünfte gemäß § 188 BAO für 2008:

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	1837,28 €
--	-----------

Feststellung der erzielten Einkünfte gemäß § 188 BAO für 2009:

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	2034,86 €
--	-----------

Die Anteile der Beteiligten sind der angeschlossenen Beilage zur Berufungsentscheidung zu entnehmen. Sie bildet einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Datum vom 17. Jänner 2011 wurden von den Bw. Erklärungen der Einkünfte von Personengesellschaften für die Jahre 2005 bis 2009 eingereicht.

Es wurden folgende Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erklärt:

Jahr	Einkünfte
2005	€ 2037,87
2006	€ 2037,87
2007	€ 2013,31
2008	€ 1775,79
2009	€ 1973,37

Aus den Steuererklärungen ergibt sich, dass in den gegenständlichen Jahren eine Gebäudeabschreibung in Höhe von € 1089,43 geltend gemacht wurde.

Mit Datum 21. Jänner 2011 wurden Feststellungsbescheide für den genannten Zeitraum ausgefertigt.

In der gesonderten Bescheidbegründung wurde ausgeführt, die Erledigung weiche von den Steuererklärungen dahingehend ab, als die Gebäudeabschreibung von den Anschaffungskosten abzüglich 20 % Grundanteil berechnet worden sei.

Es findet sich folgende Berechnung:

Anschaffungskosten 1999	€ 58.138,27
Nebenkosten geschätzt 5 %	€ 2906,91
Grundanteil	-€ 12.209,04
Afa Bemessungsgrundlage daher	€ 48.836,14
Afa 1, 5%	€ 732,54

In der Folge wurde mit Schreiben vom 21. Februar 2012 Berufung erhoben und ausgeführt:

Die Anschaffungskosten inklusive Nebenkosten würden € 64.256,42 betragen. Der Grundanteil würde € 9775,14 betragen, die Afa-Bemessungsgrundlage betrage somit € 54.471,28. Der Afa-Satz betrage 2 %. In einer Beilage waren die Berechnungsgrundlagen dargestellt und wurde ausgeführt, dass das Wohnhaus vor dem Jahr 1910 errichtet worden sei.

Mit Datum vom 21. April 2011 wurde seitens des Finanzamtes eine Berufungsvorentscheidung erlassen und die Abschreibung auf € 440 gesenkt. Begründend wurde ausgeführt, dass der vorgelegten Berechnung der Anschaffungskosten nicht gefolgt werden konnte. Der anteilige Verkehrswert des Wohnhauses sei mit € 22.000,-- ermittelt worden unter Ansatz folgender Parameter: mtl. antlg. Miete lt. Mietvertrag, Mietausfallwagnis 3 %, Instandhaltungskosten 6% des Jahresrohertrages, Verwaltungskosten und sonstige Werbungskosten 200 p.a. (somit unter den erklärten tatsächlichen Kosten 2005 bis 2009) Kap. Zinssatz 4 %, wirkliche RND 15 Jahre. In freier Beweiswürdigung werde angenommen, dass das Gebäude vor 1915 errichtet worden sei, demnach betrage der Afa-Satz 2 %.

Im Vorlageantrag vom 20. Mai 2011 wurde darauf hingewiesen, dass die Afa-Basis die Anschaffungskosten wären.

Mit Schreiben vom 20. Juli 2011 wurde der Kaufvertrag angefordert, dieser wurde am 12. August 2011 vorgelegt.

Mit Vorlagebericht vom 26. August 2011 wurde die Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vorgelegt.

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

Strittig ist im gegenständlichen Fall die Höhe der zustehenden Gebäudeabschreibung.

Die Abschreibungsbasis ist nach den Anschaffungs- oder Herstellkosten zu bemessen. Diese betragen inklusive Nebenkosten unstrittig € 64.246,42.

Allerdings sind von den Anschaffungskosten die Kosten, die auf Grund und Boden entfallen auszuscheiden. (so auch in der Berufung ausgeführt). Die Höhe des auszuscheidenden Grundanteils ist strittig.

In den Feststellungserklärungen wurde die Afa mit einem Betrag von € 1089,43 angesetzt.

Aus der Berufung ergibt sich, dass folgende Berechnung vorgenommen wurde:

Anschaffungskosten incl.	€ 64.246,42
--------------------------	-------------

Nebenkosten	
Grundanteil	€ 9775,14
Afa-Basis	€ 54.471,28
Afa 2 %	1089,43

Der Grundanteil wurde laut Berufung abgeleitet von den Einheitswerten berechnet. Die Einheitswerte entsprechen bei land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz dem Ertragswert.

Für die Aufteilung der Anschaffungskosten ist aber nach Ansicht der Referentin in Übereinstimmung mit dem Finanzamt der Verkehrswert heranzuziehen.

Diese Aufteilung hat im Schätzungswege zu erfolgen. (§ 184 BAO)

Es ist jene Methode zu wählen, die zu einem sachgerechteren Ergebnis führt.

Die sachgerechtere Methode zur Aufteilung ist im außerbetrieblichen Bereich die Aufteilung nach den Verkehrswerten. (vgl. Doralt, RZ 23 zu § 7)

In den Bescheiden vom 21. Jänner 2011 wurde der Grundanteil mit 20 % der Anschaffungskosten geschätzt und folgende Berechnung vorgenommen:

AK	€ 58.138,27
Nebenkosten	€ 2906,91
Grundanteil	- € 12.209,04
Afa-Bmgdl.	€ 48.836,14
1,5 % Afa	€ 732,54

Gegen diesen Bescheid wurde Berufung erhoben, da die Afa in Höhe von 2% anzusetzen sei und die Anschaffungskosten samt Nebenkosten € 64.246,42 betragen würden.

Dies wurde sodann auch in der Berufungsvorentscheidung berücksichtigt, allerdings kam es zu einer Neuberechnung des Ertragswertes des Gebäudes (Gebäudeanteil der Anschaffungskosten) vorgenommen und die Afa-Basis mit € 22.000 angenommen.

Nachdem die Berechnung laut Berufungsvorentscheidung auf dem Ertragswertverfahren beruht, ist nach Ansicht der Referentin die Berechnung der Amtspartei laut Bescheid für die Berufungsentscheidung heranzuziehen.

Diese führt nach Ansicht der Referentin auch zu einem sachgerechteren Ergebnis.

Allerdings ist bei dieser Berechnung der Afa-Satz auf 2 % zu korrigieren (unstrittig, da das Gebäude laut Akt vor 1910 errichtet wurde). Ebenso zu korrigieren ist die Höhe der Anschaffungskosten inkl. Nebenkosten, die unstrittig € 64.246,42 betragen, wodurch sich auch ein geringfügig höherer Grundanteil ergibt.

AK inkl Nebenkosten	€ 64.246,42
Grundanteil	- € 12.849,28
Afa-Bmgdl.	€ 51397,14
2 % Afa	€ 1027,94

Bei der Berechnung der Einkünfte wird demnach die Afa in Höhe von € 1027,94 berücksichtigt.

Einkünfteberechnung					
	2005	2006	2007	2008	2009
Einnahmen	3480	3480	3480	3480	3480
Afa	1027,94	1027,94	1027,94	1027,94	1027,94
Instandh.				223,17	
übrige WK	352,7	352,7	377,26	391,61	417,2
Überschuss	2099,36	2099,36	2074,8	1837,28	2034,86
Hälftenanteil	1049,68	1049,68	1037,4	918,64	1017,43

Der Berufung war teilweise statzugeben.

Beilage: Aufteilung der Einkünfte auf die Beteiligten für die Jahre 2005 bis 2009

Linz, am 06. September 2012