



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch E., gegen den Bescheid des Finanzamtes für den 9., 18. und 19. Bezirk und Klosterneuburg in Wien betreffend Feststellung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung für das Jahr 1998 entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die getroffene Feststellung ist dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe zu entnehmen und bildet einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

Hinweis

Diese Berufungsentscheidung wirkt gegenüber allen Beteiligten, denen gemeinschaftliche Einkünfte zufließen (§§ 191 Abs. 3 lit. b BAO). Mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung an eine nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person gilt die Zustellung an alle am Gegenstand der Feststellung Beteiligten als vollzogen (§ 101 Abs. 3 BAO).

Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

Entscheidungsgründe

Beim gegenständlichen Berufungsverfahren handelt es sich um das fortgesetzte Verfahren nach Aufhebung der Berufungsentscheidung der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 17. März 2000 durch das VwGH-Erkenntnis vom 29.10.2003, 2000/13/0088. Bezüglich des Sachverhaltes wird auf dieses Erkenntnis verwiesen.

Am 17. November 2003 hat der unabhängige Finanzsenat einen Ergänzungsauftrag folgenden Inhaltes erlassen:

“Der Verwaltungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 29. Oktober 2003, Zl. 2000/13/0088, die Entscheidung der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland, betreffend Feststellung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung für das Jahr 1998, wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit aufgehoben.

Zur Entscheidung über die wiederum offene Berufung ist nunmehr gemäß § 323 Abs. 10 BAO der unabhängige Finanzsenat zuständig.

Der Gerichtshof hat in seinem Erkenntnis ausgesprochen, dass der Ansatz eines Anteiles von Grund und Boden von 50 % nicht ausreichend begründet war. Er hat allerdings auch ausgeführt, dass im angefochtenen Bescheid nicht nachvollziehbar dargelegt wurde, warum die belangte Behörde in Abweichung von der gesetzlichen Regelung des § 16 Abs. 1 Z. 8 lit. e EStG 1988 von einer Restnutzungsdauer des Gebäudes von 35 Jahren ausgegangen ist bzw. dem diesbezüglichen Sachverständigengutachten Beweiskraft zugemessen hat.

Hierzu ist anzuführen, dass das Sachverständigengutachten tatsächlich als unschlüssig anzusehen ist. Der Gutachter hat keineswegs nachvollziehbar begründet, warum bei einem insgesamt guten Bau- und Erhaltungszustand eine von der gesetzlichen Vermutung abweichende Nutzungsdauer zur Anwendung kommen soll. Er hat sich vielmehr darauf beschränkt, theoretische Ausführungen über die generelle Nutzungsdauer von Gebäuden zu treffen, ist aber in keiner Weise auf die konkrete Liegenschaft eingegangen.

Daraus folgt für den unabhängigen Finanzsenat, dass das Gutachten nicht geeignet war, den AfA-Satz von 1,5 % zu entkräften.

Allerdings ist in Rechnung zu stellen, dass gemäß der Verwaltungspraxis ein AfA-Satz von 2 % für Gebäude, die vor 1915 errichtet worden sind, toleriert wird. Ebenso ist Verwaltungspraxis, dass grundsätzlich ein Anteil von Grund und Boden von 20 % bei einer derartigen Restnutzungsdauer zum Ansatz kommen kann.

Daraus ergäbe sich folgende AfA-Berechnung (in ATS):

Anschaffungskosten	5,433.750,--
BG ...	53.000,--
Summe	5,486.750,--
abzüglich 20 % Anteil Grund und Boden	1,097.350,--
Gebäudewert	4,389.400,--
zuzüglich anschaffungsnahe Kosten	656.918,--
Bemessungsgrundlage	5,046.318,--
davon AfA bei 50 Jahren RND	100.926,--

Es wäre denkbar, dass für den Fall, dass Sie mit obiger Berechnung einverstanden sind, der unabhängige Finanzsenat auf weitere Ermittlungen verzichtet und den so ermittelten AfA-Satz seiner im fortgesetzten Verfahren zu erlassenden Berufungsentscheidung zugrunde legt."

Mittels Schreiben vom 15. Dezember 2003 hat die Vertreterin der Bw. dem Berechnungsvorschlag zugestimmt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Wie im Vorhalt ausgeführt, ist das vorgelegte Gutachten in Hinblick auf die geschätzte Restnutzungsdauer als unschlüssig anzusehen, weshalb eine Verwertung des Gutachtens insoweit nicht erfolgen konnte.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die von der Verwaltungspraxis akzeptierte Restnutzungsdauer von 50 Jahren und der Ansatz eines Anteiles von 20% für Grund und Boden eine auch im gegenständlichen Berufungsfall geeignete Schätzungsgrundlage darstellt, um die Höhe der AfA zu ermitteln.

Der angefochtene Bescheid wurde daher wie folgt abgeändert:

	ATS	€
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung lt. Finanzamt	- 282.486,00	
+ AfA lt. Finanzamt	71.779,00	
- AfA lt. Berufungsentscheidung	- 100.926,00	
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung lt. Berufungsentscheidung	- 311.633,00	- 22.647,25
Hiervon entfallen auf:		
E.	- 155.816,50	- 11.323,63
H.	- 155.816,50	- 11.323,63

Wien, 16. Dezember 2003