

# TE Vwgh Erkenntnis 2005/1/28 2000/15/0074

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 28.01.2005

## Index

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

## Norm

BAO §114;

BAO §167 Abs2;

BAO §177;

BAO §93 Abs3 lita;

EStG 1988 §16 Abs1 Z8 lite;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Sulyok, Dr. Fuchs, Dr. Zorn und Dr. Zehetner als Richter, im Beisein des Schriftführers MMag. Twardosz LL.M., über die Beschwerde 1. des A und 2. des F, beide in P, beide vertreten durch Dr. Georg Stenitzer und Mag. Thomas Stenitzer, Rechtsanwälte in 2136 Laa/Thaya, Rathausgasse 4, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland (Berufungssenat VII) vom 10. November 1999, GZ RV/734-17/13/99, betreffend einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 188 BAO für 1996 und 1997, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Die Beschwerdeführer erwarben 1993 eine Liegenschaft in P, L-Straße 135, welche sie in der Folge ausschließlich zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nützten. Bei der Ermittlung ihrer daraus stammenden Einkünfte legten sie eine Nutzungsdauer des darauf befindlichen Gebäudes von 35 Jahren zu Grunde (AfA-Satz 2,86 %). Dabei stützten sie sich auf ein vom gerichtlich beideten Sachverständigen Baumeister DI Heinrich L erstelltes "Gutachten über die wirtschaftliche Nutzungsdauer" des Gebäudes vom 22. März 1996 (Bewertungstichtag: 1. September 1993). In diesem Gutachten beschrieb er das Bauwerk wie folgt:

"Das nun in Vermietung bestehende Gebäude gliedert sich in Parteienkeller, Erdgeschoß mit je 2 Wohnungseinheiten (75 m<sup>2</sup> Nfl.), einem Obergeschoß mit je 2 Wohnungseinheiten (75 m<sup>2</sup> Nfl.) und einem Dachboden. Der Dachboden

wurde erst später ausgebaut und findet in der Bewertung keine Berücksichtigung. Die Kellerdecke ist in Massivbauweise errichtet, bei allen anderen Decken handelt es sich um Holztramdecken. Der Kellerfußboden ist versiegelt, die Wände grob verputzt und geweißigt. Die einzelnen Wohnungseinheiten sind mit einem Kunststoffboden ausgestattet. Im Stiegenhaus ist ein Terrazzofußboden verlegt.

Die Außenfassade ist mit einem Edelputz beschichtet und weist keine Frostschäden auf. Dachstuhl und Dachdeckung sind in neuwertigen Zustand.

Ermittlung der Nutzungsdauer:

Der Nachweis wird beiliegend sowohl über die Ertragswert- als auch über die Sachwertmethode geführt in Relation zum Kaufwert des Gebäudes und ergibt eine Nutzungsdauer von 35 Jahren."

Als "Nachweis der Nutzungsdauer für das Gebäude nach dem Sachwertverfahren" ermittelte der Gutachter ausgehend von einem Neubauwert von S 5,220.000,-- und einer "bisherigen Bestandsdauer" von 39 Jahren (1954 bis 1993) eine Wertminderung von 40,19 %, wobei er von einer Gesamtnutzungsdauer von 74 Jahren (somit 35 Jahre Restnutzungsdauer) ausging. Der Abzug dieser Wertminderung ergab einen vom Gutachter als Verkehrswert bezeichneten Betrag von S 3,133.082,--.

Als "Nachweis der Nutzungsdauer für das Gebäude nach dem Ertragswertverfahren" ermittelte der Gutachter, dass sich bei einem Kapitalisierungszinsfuß von 5 % und monatlichen Mieteinnahmen von S 18.000,-- (abzüglich 10 % für Instandsetzungskosten und Mietzinsausfall) ein dem Kaufpreis entsprechender Barwert der zu erwartenden Jahresmieten von S 3,182.328,-- unter Anwendung einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren ergebe.

Das Finanzamt nahm bei den vorläufigen Bescheiden (§ 200 Abs. 1 BAO) zur einheitlichen und gesonderten Feststellung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für 1996 und 1997 eine AfA von 1,5 % an und führte begründend aus, das vorgelegte Gutachten biete keine Anhaltspunkte für eine geringere als die gesetzlich vermutete (Rest)Nutzungsdauer von 67 Jahren.

Die Beschwerdeführer erhoben Berufung und brachten im Wesentlichen vor, um bei der Sachwertmethode ein Ergebnis zu erzielen, sei es notwendig, die bisherige Bestandsdauer und Gesamtnutzungsdauer festzulegen. Würde man bei dieser Formel beispielsweise die Gesamtnutzungsdauer mit 100 Jahren annehmen, so würde sich ein Verkehrswert von S 3,805.000,-- ergeben, welcher jedoch erheblich vom tatsächlichen Kaufpreis in Höhe von S 3,000.000,-- abweiche. Auch durch die Berechnung nach der Ertragswertmethode werde bestätigt, dass die Restnutzungsdauer bei 35 Jahren liege. Die Berechnungen des Gutachters könnten nicht als steuerlich unerheblich abgetan werden.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. In der Begründung wurde ausgeführt, das vorgelegte Gutachten weise nur nach, dass bei einer angenommenen Restnutzungsdauer von 35 Jahren der tatsächliche Kaufpreis größenordnungsmäßig einer Schätzung nach dem Sachwert- und dem Ertragswertverfahren entsprochen hat. Die angewendeten Verfahren mögen für Zwecke der Liegenschaftsbewertung zwar geeignet sein. Mit Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes unter Zugrundelegung einer für Bewertungszwecke angenommenen Restnutzungsdauer sei jedoch für die steuerliche Restnutzungsdauer nichts zu gewinnen, weil die gegenständlichen, in umgekehrter Richtung angewendeten Verfahren nur nachweisen könnten, dass der bezahlte Kaufpreis ungefähr einer für Bewertungszwecke anzunehmenden Restnutzungsdauer von 35 Jahren entspreche. Diese sei jedoch nicht identisch mit der steuerlichen Restnutzungsdauer.

Die steuerliche Nutzungsdauer werde nur davon bestimmt, wie lange ein Wirtschaftsgut voraussichtlich genutzt werden könne. Bei einer Kauf(Investitions)Entscheidung sei für den Käufer (Investor) jedoch auch das allgemeine unternehmerische Risiko bei seiner Investition zu berücksichtigen, weshalb ein noch irgendwie überschaubarer Zeithorizont der Bewertung zu Grunde gelegt werde. Deshalb möge es bei der Verkehrswertermittlung angebracht sein, eine kürzere als die voraussichtliche Nutzungsdauer der Kalkulation zu Grunde zu legen. Das vorgelegte Gutachten zeige nicht auf, dass die voraussichtliche Nutzungsdauer kürzer als die gesetzlich vermutete (ca. 67 Jahre) sei.

Gegen die abweisende Berufungsentscheidung wurde Beschwerde vor dem Verfassungsgerichtshof erhoben. Mit Beschluss vom 29. Februar 2000, B 2079/99-3, hat der Verfassungsgerichtshof die Behandlung der Beschwerde ua mit der Begründung abgelehnt, dass das Vorbringen der Beschwerde angesichts der verfassungsrechtlichen

Unbedenklichkeit einer gesetzlichen Vermutung der Nutzungsdauer von Gebäuden für Zwecke der Einkommensteuer, die vom Steuerpflichtigen widerlegt werden kann, die behaupteten Rechtsverletzungen, aber auch die Verletzung in einem sonstigen Recht wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm als so wenig wahrscheinlich erkennen (lässt), dass sie keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hat. Mit demselben Beschluss wurde die Beschwerde antragsgemäß an den Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 16 Abs. 1 Z 8 lit. e EStG 1988 können bei Gebäuden, die nicht zu einem Betriebsvermögen gehören und die der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen, ohne Nachweis der Nutzungsdauer jährlich 1,5 % der Bemessungsgrundlage als AfA geltend gemacht werden. Dieser Bestimmung ist eine Beweislastumkehr hinsichtlich einer kürzeren Nutzungsdauer zu entnehmen. Die Beweislast für eine kürzere Nutzungsdauer trifft den eine solche Behauptung aufstellenden Steuerpflichtigen. Der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer kann grundsätzlich nur mit einem Gutachten über den (technischen) Bauzustand erbracht werden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 9. September 2004, 2002/15/0192, mwN, sowie das hg. Erkenntnis vom 26. November 1991, 91/14/0169, in welchem der Gerichtshof auch ausgesprochen hat, dass Bedenken an der Vereinbarkeit dieser Rechtslage mit dem Gleichheitsgrundsatz nicht bestehen). Das vom Steuerpflichtigen vorgelegte Gutachten unterliegt der freien Beweiswürdigung durch die Behörde (vgl. das hg. Erkenntnis vom 25. April 2001, 99/13/0221). Sie hat im Falle des Abgehens von diesem Gutachten die Gründe dafür in ihrer Entscheidung darzutun. Sie ist aber nicht verpflichtet, ein Gegengutachten erstellen zu lassen.

Während für die Gesamtnutzungsdauer eines neu errichteten Wohngebäudes in erster Linie die Bauweise maßgebend ist, hängt die Restnutzungsdauer eines erworbenen Gebäudes vornehmlich vom Bauzustand im Zeitpunkt des Erwerbes ab; hiebei ist auch auf Beeinträchtigungen aus verschiedensten Ursachen und auf die Vernachlässigung der notwendigen Erhaltungsarbeiten Bedacht zu nehmen. Als Umstände, auf Grund derer eine kürzere als die durchschnittliche Nutzungsdauer eines Gebäudes angenommen werden müssten, kämen z.B. ein schlechter Bauzustand, schlechte Bauausführungen oder besondere statische Probleme in Betracht (vgl. z.B. das hg. Erkenntnis vom 27. Jänner 1994, 92/15/0127, mwN).

In dem Gutachten des DI Heinrich L, das in den vorgelegten Verwaltungsakten einliegt, wird von einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren ausgegangen, wobei der Sachverständige diese Annahme mit keinem Wort begründet. Mit Ausnahme der Feststellungen, dass die mit Ederverputz beschichtete Außenfassade keine Frostschäden aufweise und Dachstuhl und Dachdeckung sich im neuwertigen Zustand befänden, enthält das Gutachten keine Aussagen über den technischen Bauzustand des Gebäudes bzw. Schlussfolgerungen daraus. Umstände, auf Grund derer eine kürzere als die durchschnittliche Nutzungsdauer eines Gebäudes angenommen werden müssten, können somit dem Gutachten nicht entnommen werden. Die Feststellung der belangten Behörde, dass das vorgelegte Gutachten für den Nachweis einer (kürzeren) Nutzungsdauer ungeeignet ist, kann somit nicht als unschlüssig erachtet werden.

Aus dem Umstand, dass in vor den Streitjahren liegenden Veranlagungszeiträumen die Unrichtigkeit der der AfA-Ermittlung zu Grunde gelegten Nutzungsdauer des Gebäudes von der Abgabenbehörde nicht erkannt worden ist, kann für die nunmehr zu beurteilenden Zeiträume nichts gewonnen werden. Die Abgabenbehörde ist vielmehr hinsichtlich jedes einzelnen Veranlagungszeitraumes verpflichtet, die Abgaben dem Gesetz entsprechend zu bemessen (vgl. beispielsweise die hg. Erkenntnisse vom 29. September 2004, 2001/13/0135, mwN, und vom 25. April 2001, 99/13/0221).

Zur Rüge, die Berufung sei "ohne Verständigung und Wissen des Abgabepflichtigen" der Abgabebehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vorgelegt worden, werden die Beschwerdeführer darauf hingewiesen, dass die Erlassung einer Berufungsvorentscheidung gemäß § 276 BAO der Behörde freisteht (vgl. das hg. Erkenntnis vom 13. Oktober 1993, 91/13/0058).

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 28. Jänner 2005

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2005:2000150074.X00

**Im RIS seit**

10.03.2005

**Zuletzt aktualisiert am**

19.03.2012

**Quelle:** Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)