

TE Vwgh Erkenntnis 2017/9/13 Ra 2017/13/0025

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 13.09.2017

Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

Norm

EStG 1988 §30;

1. EStG 1988 § 30 heute
2. EStG 1988 § 30 gültig ab 30.07.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2026
3. EStG 1988 § 30 gültig von 24.12.2025 bis 29.07.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 97/2025
4. EStG 1988 § 30 gültig von 01.07.2025 bis 23.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2025
5. EStG 1988 § 30 gültig von 01.09.2023 bis 30.06.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2023
6. EStG 1988 § 30 gültig von 22.07.2023 bis 31.08.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2023
7. EStG 1988 § 30 gültig von 01.07.2023 bis 21.07.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2023
8. EStG 1988 § 30 gültig von 01.01.2020 bis 30.06.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 103/2019
9. EStG 1988 § 30 gültig von 15.08.2018 bis 31.12.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2018
10. EStG 1988 § 30 gültig von 01.01.2016 bis 14.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015
11. EStG 1988 § 30 gültig von 01.01.2016 bis 28.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
12. EStG 1988 § 30 gültig von 29.12.2015 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015
13. EStG 1988 § 30 gültig von 30.12.2014 bis 28.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 105/2014
14. EStG 1988 § 30 gültig von 15.12.2012 bis 29.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
15. EStG 1988 § 30 gültig von 01.04.2012 bis 14.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
16. EStG 1988 § 30 gültig von 01.04.2012 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2012
17. EStG 1988 § 30 gültig von 31.12.2010 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010
18. EStG 1988 § 30 gültig von 27.06.2008 bis 30.12.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2008
19. EStG 1988 § 30 gültig von 27.06.2006 bis 26.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2006
20. EStG 1988 § 30 gültig von 27.06.2001 bis 26.06.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2001
21. EStG 1988 § 30 gültig von 06.01.2001 bis 26.06.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2001
22. EStG 1988 § 30 gültig von 28.04.2000 bis 05.01.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 21/2000
23. EStG 1988 § 30 gültig von 15.07.1999 bis 27.04.2000 zuletzt geändert durch BGBl. II Nr. 79/2000
24. EStG 1988 § 30 gültig von 01.12.1993 bis 14.07.1999 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 818/1993
25. EStG 1988 § 30 gültig von 30.07.1988 bis 30.11.1993

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Fuchs und die Hofräte Dr. Nowakowski,

MMag. Maislinger und Mag. Novak sowie die Hofrätin Dr. Reinbacher als Richter, unter Mitwirkung des Schriftführers Karlovits, LL.M., über die Revision der B in B, vertreten durch Mag. Dr. Wolfgang Nikolaus, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater in 1130 Wien, St. Veit-Gasse 8, gegen das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichts vom 7. Februar 2017, Zl. RV/7105288/2015, betreffend Einkommensteuer 2005, zu Recht erkannt:

Spruch

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Der Bund hat der Revisionswerberin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1 Die Revisionswerberin hatte mit Kaufvertrag vom 28. Jänner 2000 (von ihrem Ehemann) aneinander grenzende Liegenschaften um einen Gesamtkaufpreis von 436.037,01 EUR erworben und (nach Veräußerung einer kleinen Liegenschaft) mit Kaufvertrag vom 17. August 2005 um einen Gesamtkaufpreis von 2,3 Mio EUR veräußert. Unbestritten ist, dass die Hauptwohnsitzbefreiung (§ 30 Abs. 2 EStG 1988 idFBGBl. I Nr. 59/2001) nur eine der Liegenschaften (EZ a), nicht hingegen die angrenzenden Liegenschaften (EZ b und c) betrifft. 1 Die Revisionswerberin hatte mit Kaufvertrag vom 28. Jänner 2000 (von ihrem Ehemann) aneinander grenzende Liegenschaften um einen Gesamtkaufpreis von 436.037,01 EUR erworben und (nach Veräußerung einer kleinen Liegenschaft) mit Kaufvertrag vom 17. August 2005 um einen Gesamtkaufpreis von 2,3 Mio EUR veräußert. Unbestritten ist, dass die Hauptwohnsitzbefreiung (Paragraph 30, Absatz 2, EStG 1988 in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 59 aus 2001,) nur eine der Liegenschaften (EZ a), nicht hingegen die angrenzenden Liegenschaften (EZ b und c) betrifft.

2 Zum bisherigen Verfahrensgang wird eingangs auf das Erkenntnis vom 16. September 2015, Ro 2014/13/0008, verwiesen. Demnach sind die Anschaffungskosten und der Gesamtverkaufspreis im Verhältnis der Verkehrswerte der Liegenschaften zueinander aufzuteilen.

3 Mit dem nunmehr angefochtenen Erkenntnis gab das Bundesfinanzgericht der (nunmehrigen) Beschwerde gegen den Bescheid des Finanzamts (neuerlich) teilweise Folge und änderte den Einkommensteuerbescheid 2005 ab. Es sprach aus, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig sei, weil nur Tatfragen zu beurteilen gewesen seien. 3 Mit dem nunmehr angefochtenen Erkenntnis gab das Bundesfinanzgericht der (nunmehrigen) Beschwerde gegen den Bescheid des Finanzamts (neuerlich) teilweise Folge und änderte den Einkommensteuerbescheid 2005 ab. Es sprach aus, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig sei, weil nur Tatfragen zu beurteilen gewesen seien.

4 Das Bundesfinanzgericht ermittelte die Verkehrswerte - im Revisionsverfahren unbestritten - jeweils aus dem Durchschnitt von Sach- und Ertragswerten der Liegenschaften. Es kam zusammengefasst zum Ergebnis, dass die Verkehrswerte der Liegenschaften (zum Zeitpunkt der Veräußerung durch die Revisionswerberin) insgesamt ca. 857.000 EUR betrügen, die Verkehrswerte der Liegenschaften EZ b und c etwa 185.000 EUR. Auf die spekulationsverfangenen Liegenschaften entfielen somit etwa 21,6% des Gesamtkaufpreises von 2,3 Mio EUR. Die Spekulationseinkünfte seien sohin - wie weiters näher (und im Revisionsverfahren unbestritten) begründet wurde - mit ca. 360.000 EUR festzusetzen.

5 Im Revisionsverfahren sind noch strittig die Höhe der erzielbaren Monatsmiete (pro Quadratmeter) betreffend das auf der Liegenschaft EZ b errichtete Gebäude sowie die Höhe des Altersabschlags betreffend das auf der Liegenschaft EZ a errichtete Gebäude.

6 Zu diesen Umständen führte das Bundesfinanzgericht aus, das Vorbringen der Revisionswerberin, das auf der Liegenschaft EZ b errichtete Gebäude sei im Zeitpunkt des Verkaufs wirtschaftlich abbruchreif gewesen, die Sanierungskosten hätten ein Vielfaches der Kosten des Abbruchs und der Neuerrichtung des Gebäudes betragen, sei auf der Behauptungsebene verblieben. Die vorgelegten Fotos würden die behauptete Abbruchreife des Gebäudes jedenfalls nicht belegen. Dem Kaufvertrag vom 17. August 2005 sei ebenfalls kein Hinweis darauf zu entnehmen, dass die Revisionswerberin dem Käufer u.a. ein abbruchreifes Gebäude verkauft hätte; es wäre anzunehmen, dass der Käufer darauf bestanden hätte, einen solch gravierenden Umstand ausdrücklich im Vertrag festzuhalten. Nicht zu überzeugen vermöge auch, dass es zwar für die Revisionswerberin, nicht aber für den Nacheigentümer unwirtschaftlich gewesen wäre, Sanierungskosten in Höhe eines Vielfachen der Abbruchkosten und der Neuerrichtung

zu tragen. Auch der von der Revisionswerberin mit ihrem Ehemann im Jahr 2000 abgeschlossene Kaufvertrag erwähne mit keinem Wort, dass zum Kaufgegenstand auch ein abbruchreifes Gebäude gehören würde. Dass das Gebäude noch immer vorhanden sei, spreche ebenfalls gegen die ins Treffen geführte Abbruchreife.

7 Die Revisionswerberin habe zum Beweis ihres Vorbringens, dass sich dieses Gebäude im Erwerbszeitpunkt in einem genauso schlechten Zustand wie das auf der Liegenschaft EZ a errichtete Gebäude befunden habe und dass dieses Gebäude - anders als das auf der EZ a befindliche Gebäude - von der Revisionswerberin und/oder ihrem Ehemann im Zeitraum ihrer Eigentümerschaft nicht saniert worden sei, die Vernehmung des Ehemanns beantragt. Eine andere Beurteilung des Verfahrensgegenstandes bzw. eine Erweiterung des Erkenntnisstandes hätte dieses Beweismittel aber nicht gebracht. Weder der Umstand, dass sich die Gebäude in einem gleich schlechten Zustand befunden hätten, noch jener, dass das Gebäude auf EZ b bei der Veräußerung unsaniert gewesen sei, stünden der Schätzung eines Verkehrswerts entgegen. Diesen Umständen bzw. dem möglicherweise unterschiedlichen Sanierungs- und Ausstattungsgrad der beiden Gebäude werde im Rahmen der Schätzung dadurch Rechnung getragen, dass die Baukosten pro m², die Gesamtnutzungsdauer sowie die Miete pro m² für das Gebäude auf EZ b mit geringeren Werten angesetzt würden als für das andere Gebäude. Dass der Ehemann der Revisionswerberin dazu konkretere Angaben hätte machen können bzw. dass er über den Sachverstand verfügt hätte, Befund und Gutachten darüber zu erbringen, wie sich der vermeintlich schlechte Gebäudezustand auf die Höhe von Sach- und Ertragswert ausgewirkt hätte, lasse sich dem Beweisantrag der Revisionswerberin nicht entnehmen. Die Befragung des Ehemanns der Revisionswerberin als Zeuge sei daher nicht erforderlich gewesen.

8 Im Übrigen sei das Vorbringen der Revisionswerberin nicht stimmig. Wenn sie im Beweisantrag davon spreche, dass sich das Gebäude auf EZ b in einem genauso schlechten Zustand befunden habe wie das andere Gebäude, sei dies mit ihrer Behauptung, die Sanierungskosten hätten ein Vielfaches des Abbruchs und der Neuerrichtung des Gebäudes betragen, nicht in Einklang zu bringen. In diesem Fall wäre auch die - tatsächlich durchgeführte - Sanierung des Gebäudes auf EZ a unwirtschaftlich gewesen.

9 Die Revisionswerberin habe somit keine objektiv nachvollziehbaren Umstände aufgezeigt, die dazu zwingen würden, bei Ermittlung des Sach- und Ertragswertes des Gebäudes auf EZ b einen besonderen Abschlag wegen Baumängeln oder Abbruchreife zu berücksichtigen.

10 Das Finanzamt habe der Ermittlung des Ertragswertes eine Miete von 6 EUR pro Quadratmeter zu Grunde gelegt. Die Revisionswerberin wende ohne nähere Begründung ein, dass für das "Garagengebäude" eine Miete von höchstens einem Drittel dieses Betrags zu erzielen wäre. Das Gemeindeamt A habe für das Jahr 2005 für Einfamilienhäuser bzw. Wohnungen Mieten von 6 EUR bis 8 EUR bekannt gegeben, die Gemeinde B für Wohnungen eine Miete von bis zu 5,07 EUR netto. Diese auf Auskünften der zuständigen Gemeindeverwaltungen basierenden Mieten stellten objektive Größen dar, die Revisionswerberin habe dem nichts Substantiiertes entgegen gesetzt und auch keinen Einwand dagegen erhoben, die aus diesen Angaben abgeleitete Miete von 6 EUR pro Quadratmeter für das auf der Liegenschaft EZ a errichtete Gebäude heranzuziehen.

11 Die Revisionswerberin sei für ihre Behauptung, es habe sich bei dem Gebäude auf EZ b um ein bloßes "Garagengebäude" gehandelt, jeden Beweis schuldig geblieben. Die Revisionswerberin sei dem Geschehen als ehemalige Eigentümerin und Vertragspartnerin näher gestanden, weshalb es an ihr gelegen gewesen wäre, aussagekräftige Unterlagen zu präsentieren und die tatsächlichen Raumverhältnisse darzutun, anstatt sich auf bloße Behauptungen und Aufforderungen an das Bundesfinanzgericht, Sachverständigenbeweise einzuholen, zu beschränken. Anhand der vorliegenden Lichtbilder und der Gebäudegröße (laut Bewertungsakt betrage die Nutzfläche der Garagen nur rund 74 m² von insgesamt 224 m²) sei nicht auszuschließen, dass sich in dem Gebäude weitere Räumlichkeiten befunden hätten und somit eine weitergehende Nutzung des Gebäudes möglich gewesen sei. Warum für das Gebäude allein auf Grund der Tatsache, dass sich in diesem auch Garagen befunden hätten, nicht die gleiche Quadratmetermiete erzielbar gewesen wäre wie für das daneben gelegene Gebäude, habe die Revisionswerberin nicht einsichtig gemacht.

12 Es werde aber ebenso wie mit dem Ansatz geringerer Baukosten und einer kürzeren Gesamtnutzungsdauer dem möglicherweise höheren Sanierungs- und Ausstattungsgrad des als Hauptwohnsitz dienenden anderen Gebäudes dadurch Rechnung getragen, dass der Ermittlung des Ertragswertes für das Gebäude auf EZ b nur eine Miete von 5 EUR pro Quadratmeter (6 EUR pro Quadratmeter für das Gebäude auf EZ a) zu Grunde gelegt werde.

13 Zur Schätzung des Wertes des Gebäudes auf EZ a habe die Revisionswerberin trotz Aufforderung keine Unterlagen über die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen vorgelegt. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer trete dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen (Mauern, Decken, Treppen, Dach) erneuert oder verbessert werde; bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen führten zu keiner Verlängerung der Restnutzungsdauer.

14 Anhand der Fotos sei lediglich nachvollziehbar, dass das Dach erneuert und die Fassade neu gestaltet worden sei. Auch der von der Revisionswerberin beauftragte Gutachter habe - abgesehen von der festgestellten Wärmedämmung - keinen anderen Befund erhoben. Dass Mauern, Treppen oder Decken erneuert oder verbessert worden wären, habe die Revisionswerberin nicht dargetan. Die im Inneren des Gebäudes aufgenommenen Lichtbilder zeigten zwar ein wohnliches Ambiente, gäben aber keinen Aufschluss über bauliche Maßnahmen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer des Gebäudes geführt hätten. Weder die von der Revisionswerberin angenommene Verlängerung der Restnutzungsdauer um 50 Jahre noch die vom Gutachter (der sich im Wesentlichen auf allgemein gehaltene Aussagen beschränkt und eine willkürliche, nicht näher begründete Gewichtung von Einzelbauteilen vorgenommen habe) angenommene Verlängerung um 65 Jahre seien nachvollziehbar. Es werde aber gegenüber dem Gebäude auf EZ b eine längere Gesamtnutzungsdauer von 120 Jahren (und daher eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren) angenommen; damit werde auch dem unbestimmten Vorbringen der Revisionswerberin betreffend eine Verlängerung der Restnutzungsdauer im Rahmen der Schätzung hinreichend Rechnung getragen. Der Altersabschlag werde daher mit 66,67% (80/120) angesetzt.

15 Gegen dieses Erkenntnis wendet sich die Revision. Das Finanzamt hat keine Revisionsbeantwortung eingebracht.

16 Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

17 Die Revision ist im Rahmen der zu den Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG vorgebrachten Verfahrensmängel zulässig und begründet. 17 Die Revision ist im Rahmen der zu den Voraussetzungen des Artikel 133, Absatz 4, B-VG vorgebrachten Verfahrensmängel zulässig und begründet.

18 Die Revisionswerberin macht geltend, bei der Ermittlung des Ertragswertes des auf der Liegenschaft EZ b errichteten Gebäudes sei nur von einer Monatsmiete von 2 EUR pro Quadratmeter (und nicht 5 EUR) auszugehen; weiters wäre bei der Ermittlung des "Herstellungswerts" (gemeint: Sachwerts) des auf der Liegenschaft EZ a errichteten Gebäudes ein Altersabschlag von nur 45% (statt 66,67%) zu berücksichtigen gewesen.

19 Wie bereits im Erkenntnis vom 16. September 2015, Ro 2014/13/0008, ausgeführt wurde, sind die Verkehrswerte zu schätzen und der Kaufpreis im Verhältnis dieser Werte aufzuteilen. Von einer Schätzung kann nur dann abgesehen werden, wenn die Stichhaltigkeit der etwa in einem Vertrag angeführten Kaufpreisanteile durch geeignete Unterlagen (z.B. durch Gutachten eines Sachverständigen) nachgewiesen werden kann. Selbst in einem derartigen Fall ist aber die Abgabenbehörde verpflichtet, ein Sachverständigengutachten wie jedes andere Beweismittel nach den Vorschriften der §§ 166 ff BAO auf seine Beweiskraft hin zu untersuchen. 19 Wie bereits im Erkenntnis vom 16. September 2015, Ro 2014/13/0008, ausgeführt wurde, sind die Verkehrswerte zu schätzen und der Kaufpreis im Verhältnis dieser Werte aufzuteilen. Von einer Schätzung kann nur dann abgesehen werden, wenn die Stichhaltigkeit der etwa in einem Vertrag angeführten Kaufpreisanteile durch geeignete Unterlagen (z.B. durch Gutachten eines Sachverständigen) nachgewiesen werden kann. Selbst in einem derartigen Fall ist aber die Abgabenbehörde verpflichtet, ein Sachverständigengutachten wie jedes andere Beweismittel nach den Vorschriften der Paragraphen 166, ff BAO auf seine Beweiskraft hin zu untersuchen.

20 Dem Bundesfinanzgericht kann nicht entgegen getreten werden, wenn es das von der Revisionswerberin zum Nachweis der Verlängerung der Restnutzungsdauer vorgelegte Gutachten als unschlüssig behandelt hat. Zutreffend verweist es darauf, dass - im Rahmen der vorgenommenen Schätzung - eine Verlängerung der Restnutzungsdauer nur dann berücksichtigt werden könnte, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen erneuert oder verbessert worden wäre. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Restnutzungsdauer (vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷, 78). Der Sachverständige berücksichtigte insoweit den Austausch der vorhandenen Holzfenster durch Kunststofffenster, Austausch der vorhandenen Holztüren gegen Türen aus Kunststoffprofilen und Glasfüllungen, Errichtung einer mehrschichtigen Wärmedämmfassade und den Austausch der Dacheindeckung gegen eine Doppeldeckung aus einfachen Dachziegeln. Wegen der unterschiedlichen mittleren Lebensdauer der einzelnen besichtigten Bauteile ermittelte er bei einer "gleichwertigen Beurteilung" eine mittlere Lebensdauer von 60 Jahren. Es sei jedoch eine - im Gutachten nicht näher

erläuterte (wohl anhand des Anteils an den Gesamtbaukosten) - "Gewichtung" der Bauteile (Ziegeldeckung, Außenputz, Polystyrol, Kunststofffenster) vorzunehmen, woraus sich rechnerisch eine Verlängerung der mittleren Lebensdauer um 65 Jahre ergebe. Der Sachverständige führte hierzu zwar aus, es handle sich um eine Verlängerung der Lebensdauer des Gebäudes, nach den Darlegungen im Gutachten könnte aber nur abgeleitet werden, dass die durchschnittliche (gewichtete) Lebensdauer der neu eingebauten Bauteile 65 Jahre betrage. Daraus könnte aber nicht auf eine Verlängerung der Lebensdauer des gesamten Gebäudes geschlossen werden, hängt dieses doch - wie im Gutachten ebenfalls angeführt - von der Lebensdauer der Einzelbauteile ab, und damit auch von jenen Einzelbauteilen, die im Rahmen der durchgeführten Arbeiten nicht saniert wurden. Die Darstellung im Gutachten erweckt dabei auch den Eindruck, dass dann, wenn etwa nur die Dacheindeckung erneuert worden wäre (die weiteren Sanierungsarbeiten also unterblieben wären), die Lebensdauer des Gebäudes um 80 Jahre verlängert worden wäre (also um mehr als bei Durchführung weiterer Sanierungsarbeiten). 20 Dem Bundesfinanzgericht kann nicht entgegen getreten werden, wenn es das von der Revisionswerberin zum Nachweis der Verlängerung der Restnutzungsdauer vorgelegte Gutachten als un schlüssig behandelt hat. Zutreffend verweist es darauf, dass - im Rahmen der vorgenommenen Schätzung - eine Verlängerung der Restnutzungsdauer nur dann berücksichtigt werden könnte, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen erneuert oder verbessert worden wäre. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Restnutzungsdauer vergleiche , Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷, 78). Der Sachverständige berücksichtigte insoweit den Austausch der vorhandenen Holzfenster durch Kunststofffenster, Austausch der vorhandenen Holztüren gegen Türen aus Kunststoffprofilen und Glasfüllungen, Errichtung einer mehrschichtigen Wärmedämmfassade und den Austausch der Dacheindeckung gegen eine Doppeldeckung aus einfachen Dachziegeln. Wegen der unterschiedlichen mittleren Lebensdauer der einzelnen besichtigten Bauteile ermittelte er bei einer "gleichwertigen Beurteilung" eine mittlere Lebensdauer von 60 Jahren. Es sei jedoch eine - im Gutachten nicht näher erläuterte (wohl anhand des Anteils an den Gesamtbaukosten) - "Gewichtung" der Bauteile (Ziegeldeckung, Außenputz, Polystyrol, Kunststofffenster) vorzunehmen, woraus sich rechnerisch eine Verlängerung der mittleren Lebensdauer um 65 Jahre ergebe. Der Sachverständige führte hierzu zwar aus, es handle sich um eine Verlängerung der Lebensdauer des Gebäudes, nach den Darlegungen im Gutachten könnte aber nur abgeleitet werden, dass die durchschnittliche (gewichtete) Lebensdauer der neu eingebauten Bauteile 65 Jahre betrage. Daraus könnte aber nicht auf eine Verlängerung der Lebensdauer des gesamten Gebäudes geschlossen werden, hängt dieses doch - wie im Gutachten ebenfalls angeführt - von der Lebensdauer der Einzelbauteile ab, und damit auch von jenen Einzelbauteilen, die im Rahmen der durchgeführten Arbeiten nicht saniert wurden. Die Darstellung im Gutachten erweckt dabei auch den Eindruck, dass dann, wenn etwa nur die Dacheindeckung erneuert worden wäre (die weiteren Sanierungsarbeiten also unterblieben wären), die Lebensdauer des Gebäudes um 80 Jahre verlängert worden wäre (also um mehr als bei Durchführung weiterer Sanierungsarbeiten).

21 Das Bundesfinanzgericht geht offenkundig davon aus, dass die durchgeführten Arbeiten zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer um 20 Jahre geführt haben. Es ging dabei so vor, dass das zum Zeitpunkt der Veräußerung der Liegenschaften etwa 80 Jahre alte Gebäude noch 40 Jahre nutzbar sein werde (auch im Rahmen der Ermittlung des Ertragswertes ging es von einer Erzielung von Erträgen über einen Zeitraum von weiteren 40 Jahren aus). Eine derartige Verlängerung der Restnutzungsdauer wäre aber - wie die Revision aufzeigt - im Rahmen der gewählten Methode rechnerisch durch Ermittlung eines "fiktiven Baujahres" zu berücksichtigen gewesen (vgl. Kranewitter, aaO, 78). Demnach wäre aber - unter Berücksichtigung einer unbestrittenen Gesamtnutzungsdauer der Gebäude von (an sich) 100 Jahren - bei der Ermittlung des Sachwerts des Gebäudes auf der Liegenschaft EZ a ein Altersabschlag von lediglich 60% anzusetzen gewesen. 21 Das Bundesfinanzgericht geht offenkundig davon aus, dass die durchgeführten Arbeiten zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer um 20 Jahre geführt haben. Es ging dabei so vor, dass das zum Zeitpunkt der Veräußerung der Liegenschaften etwa 80 Jahre alte Gebäude noch 40 Jahre nutzbar sein werde (auch im Rahmen der Ermittlung des Ertragswertes ging es von einer Erzielung von Erträgen über einen Zeitraum von weiteren 40 Jahren aus). Eine derartige Verlängerung der Restnutzungsdauer wäre aber - wie die Revision aufzeigt - im Rahmen der gewählten Methode rechnerisch durch Ermittlung eines "fiktiven Baujahres" zu berücksichtigen gewesen vergleiche , Kranewitter, aaO, 78). Demnach wäre aber - unter Berücksichtigung einer unbestrittenen Gesamtnutzungsdauer der Gebäude von (an sich) 100 Jahren - bei der Ermittlung des Sachwerts des Gebäudes auf der Liegenschaft EZ a ein Altersabschlag von lediglich 60% anzusetzen gewesen.

22 Zur Ermittlung des im Rahmen des Ertragswertes anzusetzenden Mietzinses betreffend das auf der Liegenschaft EZ b errichtete Gebäude zeigt die Revision die Mangelhaftigkeit der Erwägungen des Bundesfinanzgerichts auf. Das

Bundesfinanzgericht lässt dabei offen, ob das auf der Liegenschaft EZ a errichtete Gebäude einen höheren Sanierungs- und Ausstattungsgrad aufweist ("möglicherweise"), lässt also offen, ob insoweit das Vorbringen der Revisionswerberin zutrifft (umfangreiche Sanierung des Gebäudes auf Liegenschaft EZ a, keine Sanierung des Gebäudes auf Liegenschaft EZ b). Diese Frage kann aber nur dann offen bleiben, wenn es darauf für das Schätzungsergebnis nicht ankommt. Es bedarf freilich keiner näheren Erörterung, dass für ein saniertes Gebäude ein höherer Mietzins zu erzielen sein wird als für ein unsaniertes, etwa 80 Jahre altes Gebäude, welches überdies auch nach den Annahmen des Bundesfinanzgerichts zumindest zum Teil als Garage genutzt wird. Dass insoweit eine Reduktion des Mietzinses von 6 EUR auf 5 EUR (jeweils pro Quadratmeter und Monat) eine angemessene Berücksichtigung dieser Unterschiede sein könnte, wird vom Bundesfinanzgericht nicht näher begründet. Dies ist auch im Hinblick auf die vom Bundesfinanzgericht eingeholten Äußerungen der Gemeinden (die Liegenschaften erstrecken sich auf zwei politische Gemeinden) zu Mietzinsen nicht ohne weiteres nachvollziehbar: Die Gemeinde A führte - entgegen den Darlegungen im angefochtenen Erkenntnis - nicht aus, der Mietzins betrage 6 EUR bis 8 EUR, vielmehr gab sie an, die Miete für Einfamilienhäuser (bzw. für Wohnungen) habe im Jahr 2005 zwischen 600 EUR bis 800 EUR betragen; die Gemeinde B führte an, der Hauptmietzins für Wohnungen der Ausstattungskategorie A habe zwischen 1,10 EUR und 5,07 EUR betragen. Die Annahme eines Mietzinses von 5 EUR pro Quadratmeter bzw. von insgesamt 1.120 EUR pro Monat für ein unsaniertes Gebäude ist demnach mit einem wesentlichen Begründungsmangel belastet.

23 Eine allfällige Annahme, auch das auf der Liegenschaft EZ b errichtete Haus wäre - wie jenes auf der Liegenschaft EZ a - saniert worden, wäre aber (wie die Revision ebenfalls zutreffend aufzeigt) mit einem Verfahrensmangel (unterlassene Vernehmung des beantragten Zeugen) belastet.

24 Das angefochtene Erkenntnis war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 3 VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben. 24 Das angefochtene Erkenntnis war daher gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer 3, VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

25 Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2014. 25 Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2014.

Wien, am 13. September 2017

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2017:RA2017130025.L00

Im RIS seit

19.10.2017

Zuletzt aktualisiert am

27.11.2017

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at