

TE Vwgh Erkenntnis 2015/4/29 2012/13/0004

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 29.04.2015

Index

10/07 Verwaltungsgerichtshof;

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

Norm

EStG 1988 §16 Abs1 Z8 litb;

EStG 1988 §16 Abs1 Z8 lite;

VwGG §42 Abs2 Z3;

1. EStG 1988 § 16 heute
2. EStG 1988 § 16 gültig ab 01.01.2027 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2026
3. EStG 1988 § 16 gültig von 24.12.2025 bis 31.12.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 97/2025
4. EStG 1988 § 16 gültig von 01.01.2025 bis 23.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 144/2024
5. EStG 1988 § 16 gültig von 01.01.2025 bis 09.10.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2024
6. EStG 1988 § 16 gültig von 10.10.2024 bis 31.12.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 144/2024
7. EStG 1988 § 16 gültig von 01.01.2024 bis 22.12.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 108/2022
8. EStG 1988 § 16 gültig von 01.01.2024 bis 19.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 18/2021
9. EStG 1988 § 16 gültig von 23.12.2023 bis 09.10.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 153/2023
10. EStG 1988 § 16 gültig von 20.07.2022 bis 22.12.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 108/2022
11. EStG 1988 § 16 gültig von 26.03.2021 bis 19.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 52/2021
12. EStG 1988 § 16 gültig von 08.01.2021 bis 25.03.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 18/2021
13. EStG 1988 § 16 gültig von 25.07.2020 bis 07.01.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 96/2020
14. EStG 1988 § 16 gültig von 30.10.2019 bis 24.07.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 103/2019
15. EStG 1988 § 16 gültig von 15.08.2015 bis 29.10.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
16. EStG 1988 § 16 gültig von 30.12.2014 bis 14.08.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 105/2014
17. EStG 1988 § 16 gültig von 01.05.2013 bis 29.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 53/2013
18. EStG 1988 § 16 gültig von 21.03.2013 bis 30.04.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 53/2013
19. EStG 1988 § 16 gültig von 15.12.2012 bis 20.03.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
20. EStG 1988 § 16 gültig von 31.12.2010 bis 14.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010
21. EStG 1988 § 16 gültig von 27.06.2008 bis 30.12.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2008
22. EStG 1988 § 16 gültig von 29.12.2007 bis 26.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 99/2007
23. EStG 1988 § 16 gültig von 24.05.2007 bis 28.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2007
24. EStG 1988 § 16 gültig von 27.06.2006 bis 23.05.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2006
25. EStG 1988 § 16 gültig von 28.10.2005 bis 26.06.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 115/2005

26. EStG 1988 § 16 gültig von 31.12.2004 bis 27.10.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 180/2004
27. EStG 1988 § 16 gültig von 05.06.2004 bis 30.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2004
28. EStG 1988 § 16 gültig von 21.08.2003 bis 04.06.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 71/2003
29. EStG 1988 § 16 gültig von 05.10.2002 bis 20.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 155/2002
30. EStG 1988 § 16 gültig von 14.08.2002 bis 04.10.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 132/2002
31. EStG 1988 § 16 gültig von 19.12.2001 bis 13.08.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 144/2001
32. EStG 1988 § 16 gültig von 27.06.2001 bis 18.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2001
33. EStG 1988 § 16 gültig von 15.07.1999 bis 26.06.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 106/1999
34. EStG 1988 § 16 gültig von 01.05.1996 bis 14.07.1999 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 201/1996
35. EStG 1988 § 16 gültig von 05.05.1995 bis 30.04.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 297/1995
36. EStG 1988 § 16 gültig von 01.12.1993 bis 04.05.1995 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 818/1993
37. EStG 1988 § 16 gültig von 31.12.1991 bis 30.11.1993 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 695/1991
38. EStG 1988 § 16 gültig von 30.12.1989 bis 30.12.1991 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 660/1989
39. EStG 1988 § 16 gültig von 30.07.1988 bis 29.12.1989

1. EStG 1988 § 16 heute
2. EStG 1988 § 16 gültig ab 01.01.2027 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2026
3. EStG 1988 § 16 gültig von 24.12.2025 bis 31.12.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 97/2025
4. EStG 1988 § 16 gültig von 01.01.2025 bis 23.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 144/2024
5. EStG 1988 § 16 gültig von 01.01.2025 bis 09.10.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2024
6. EStG 1988 § 16 gültig von 10.10.2024 bis 31.12.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 144/2024
7. EStG 1988 § 16 gültig von 01.01.2024 bis 22.12.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 108/2022
8. EStG 1988 § 16 gültig von 01.01.2024 bis 19.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 18/2021
9. EStG 1988 § 16 gültig von 23.12.2023 bis 09.10.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 153/2023
10. EStG 1988 § 16 gültig von 20.07.2022 bis 22.12.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 108/2022
11. EStG 1988 § 16 gültig von 26.03.2021 bis 19.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 52/2021
12. EStG 1988 § 16 gültig von 08.01.2021 bis 25.03.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 18/2021
13. EStG 1988 § 16 gültig von 25.07.2020 bis 07.01.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 96/2020
14. EStG 1988 § 16 gültig von 30.10.2019 bis 24.07.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 103/2019
15. EStG 1988 § 16 gültig von 15.08.2015 bis 29.10.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
16. EStG 1988 § 16 gültig von 30.12.2014 bis 14.08.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 105/2014
17. EStG 1988 § 16 gültig von 01.05.2013 bis 29.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 53/2013
18. EStG 1988 § 16 gültig von 21.03.2013 bis 30.04.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 53/2013
19. EStG 1988 § 16 gültig von 15.12.2012 bis 20.03.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
20. EStG 1988 § 16 gültig von 31.12.2010 bis 14.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010
21. EStG 1988 § 16 gültig von 27.06.2008 bis 30.12.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2008
22. EStG 1988 § 16 gültig von 29.12.2007 bis 26.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 99/2007
23. EStG 1988 § 16 gültig von 24.05.2007 bis 28.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2007
24. EStG 1988 § 16 gültig von 27.06.2006 bis 23.05.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2006
25. EStG 1988 § 16 gültig von 28.10.2005 bis 26.06.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 115/2005
26. EStG 1988 § 16 gültig von 31.12.2004 bis 27.10.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 180/2004
27. EStG 1988 § 16 gültig von 05.06.2004 bis 30.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2004
28. EStG 1988 § 16 gültig von 21.08.2003 bis 04.06.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 71/2003
29. EStG 1988 § 16 gültig von 05.10.2002 bis 20.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 155/2002
30. EStG 1988 § 16 gültig von 14.08.2002 bis 04.10.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 132/2002
31. EStG 1988 § 16 gültig von 19.12.2001 bis 13.08.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 144/2001
32. EStG 1988 § 16 gültig von 27.06.2001 bis 18.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2001
33. EStG 1988 § 16 gültig von 15.07.1999 bis 26.06.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 106/1999
34. EStG 1988 § 16 gültig von 01.05.1996 bis 14.07.1999 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 201/1996
35. EStG 1988 § 16 gültig von 05.05.1995 bis 30.04.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 297/1995
36. EStG 1988 § 16 gültig von 01.12.1993 bis 04.05.1995 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 818/1993
37. EStG 1988 § 16 gültig von 31.12.1991 bis 30.11.1993 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 695/1991

38. EStG 1988 § 16 gültig von 30.12.1989 bis 30.12.1991 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 660/1989

39. EStG 1988 § 16 gültig von 30.07.1988 bis 29.12.1989

1. VwGG § 42 heute
2. VwGG § 42 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 42 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. VwGG § 42 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 42 gültig von 01.01.1991 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
6. VwGG § 42 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

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, im Beisein der Schriftführerin Mag. Ebner, über die Beschwerde der Mag. F in W, vertreten durch die Bonafide Treuhand- und RevisionsgesmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft in 1090 Wien, Berggasse 10, gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Wien, vom 24. November 2011, Zl. RV/0857-W/05, betreffend Einkommensteuer 2001, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Der Bund hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.211,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführerin erwarb Ende 2000 mit Stichtag 1. Jänner 2001 unentgeltlich ein Mietwohngrundstück und machte in ihrer Einkommensteuererklärung für das Jahr 2001 im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 8 lit. b zweiter Satz EStG 1988 (in der Fassung vor dem Schenkungsmeldegesetz 2008) als Absetzung für Abnutzung 4 % von (fiktiven) Anschaffungskosten in der Höhe von EUR 455.000,--, somit EUR 18.200,--, geltend. Die Beschwerdeführerin erwarb Ende 2000 mit Stichtag 1. Jänner 2001 unentgeltlich ein Mietwohngrundstück und machte in ihrer Einkommensteuererklärung für das Jahr 2001 im Sinne des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 8, Litera b, zweiter Satz EStG 1988 (in der Fassung vor dem Schenkungsmeldegesetz 2008) als Absetzung für Abnutzung 4 % von (fiktiven) Anschaffungskosten in der Höhe von EUR 455.000,--, somit EUR 18.200,--, geltend.

In ihrer Berufung gegen den Einkommensteuerbescheid für das Jahr 2001 vom 19. Februar 2003, in dem nur eine Absetzung von EUR 497,70 anerkannt wurde, begehrte sie ausgehend von den schon geltend gemachten fiktiven Anschaffungskosten die Berücksichtigung von (nur mehr) 2 % abzüglich eines Anteils von 10,92 % Eigennutzung für die von ihr selbst in dem Objekt bewohnte Wohnung, somit EUR 8.106,28.

Es folgten eine Mehrzahl von Vorhalten des Finanzamts und deren Beantwortung durch die Beschwerdeführerin, wobei sich - bei gleichbleibenden Prozentsätzen von 2 % und 10,92 % - durch jeweils höhere Neuberechnungen der fiktiven Anschaffungskosten beantragte Absetzungen von EUR 9.264,-- (Schriftsatz vom 29. Oktober 2003, Anschaffungskosten EUR 520.000,--), EUR 15.803,-- (Schriftsatz vom 13. Dezember 2004, Anschaffungskosten EUR 887.000,--) und schließlich EUR 17.563,-- ergaben (Schriftsatz vom 21. Mai 2005, Anschaffungskosten EUR 986.000,--).

Im Mai 2005 legte das Finanzamt die Berufung der belangten Behörde vor. Ein Erörterungstermin am 26. März 2010 mit der Beschwerdeführerin und einem Vertreter des Finanzamts führte zu keiner Einigung, woraufhin die Beschwerdeführerin im September 2010 ein Sachverständigengutachten vorlegte, aus dem sich eine "Abschreibungsquote pro Jahr" in der Höhe von EUR 12.814,-- ergeben sollte. In den Abschnitt "Potential Dachgeschoss" dieses Gutachtens war als Subgutachten ein Gutachten über die Möglichkeiten eines Dachbodenausbaus integriert.

Mit Schreiben vom 28. März 2011 richtete die belangte Behörde einen ausführlichen Vorhalt von Bedenken gegen das Gutachten an die Beschwerdeführerin. Diese reagierte darauf mit insgesamt vier Fristverlängerungersuchen. Im dritten dieser Ersuchen teilte sie mit, die Stellungnahme der Gutachtensverfasser zum Vorhalt sei "nicht befriedigend",

weshalb sie einen neuen Gutachter beauftragt habe. Dessen Gutachten werde "bis spätestens Ende August 2011 vorliegen". Im letzten, von der belangten Behörde abgewiesenen Ersuchen um Verlängerung der Frist bis zum 30. September 2011 brachte die Beschwerdeführerin vor, das Gutachten werde "bis spätestens Ende September 2011 fertiggestellt sein".

Nach Abweisung dieses Ersuchens erkundigte sich der neu beauftragte Gutachter in einem im angefochtenen Bescheid erwähnten Telefonat, über das kein Aktenvermerk vorliegt, gegen Ende September 2011 beim Referenten der belangten Behörde, ob eine Gutachtensabgabe noch sinnvoll sei. Nach der Darstellung im angefochtenen Bescheid antwortete der Referent, er werde noch einen Monat zuwarten. Zur Vorlage eines Gutachtens des neu beauftragten Gutachters kam es jedoch nicht.

Am 4. Oktober 2011 wurde eine Niederschrift über ein Erörterungsgespräch zwischen dem Referenten der belangten Behörde und einem Subvertreter der neu einschreitenden nunmehrigen Vertreterin der Beschwerdeführerin aufgenommen. Letzterer präsentierte dabei eine Neuberechnung auf der Basis des "Mittelwerts für gebrauchte Eigentumswohnungen" in dem Wiener Bezirk, in dem sich das (keine Eigentumswohnungen aufweisende) Mietobjekt der Beschwerdeführerin befand. Unter Bezugnahme auf "allfällige Bedenken im Hinblick auf Liebhaberei" verwies er - im angefochtenen Bescheid nicht erwähnt - auf die vielen Neuvermietungen "in den Jahren zwischen 2001 und 2010", weshalb "die Mieteinnahmen kontinuierlich gestiegen" seien. Zu berücksichtigen sei u.a. auch, dass für das (seit 2002) leerstehende Gasthaus im Erdgeschoss "eine ertragreiche Verwendung gefunden werden wird" und eine Nutzung des Hofes für Motorradeinstellplätze beabsichtigt sei. Eine Aufstellung der Entwicklung der Mieteinnahmen von 2001 bis 2009 findet sich im - ungeordnet und unpaginiert vorgelegten - Akt der belangten Behörde im Anschluss an die vom einschreitenden Subvertreter vorgelegte Vollmachtsurkunde. Die Niederschrift endet mit dem Hinweis, die "Frage des Abzugs der Leerstehung" werde "noch mit der Bw. geklärt". Eine darüber hinausgehende Erörterung des Gutachtens vom September 2010 und des darauf bezogenen Bedenkenvorhaltes der belangten Behörde ist in der Niederschrift nicht festgehalten.

Im Anschluss an dieses Erörterungsgespräch kam es zu einem Telefonat, über das die vorgelegten Akten keinen Vermerk enthalten. Nach der Darstellung in der Gegenschrift soll "seitens der steuerlichen Vertreterin oder der Bf" mitgeteilt worden sein, "dass der Abzug sich als zutreffend erwiesen habe". Nach der Darstellung in der Beschwerde sei dem Referenten mitgeteilt worden, dass "die Fragen noch nicht geklärt" seien, worauf der Referent geantwortet habe, er werde "mit der Entscheidung noch zuwarten".

Mit dem angefochtenen Bescheid vom 24. November 2011 gab die belangte Behörde der Berufung teilweise Folge, indem sie auf Grund eigener, an das Gutachten vom September 2010 angelehnter und dessen Ansätze modifizierender Berechnungen zu fiktiven Anschaffungskosten in der Höhe von EUR 301.000,-- gelangte, woraus sich unter Abstandnahme von der Annahme einer Restnutzungsdauer von nur 50 Jahren und Anwendung des in § 16 Abs. 1 Z 8 lit. e (nunmehr lit. d) EStG 1988 genannten Prozentsatzes von 1,5 % (und nicht 2 %) für die jährliche Absetzung nach Abzug von 10,92 % Privatnutzung eine "anzuerkennende Afa" von gerundet EUR 4.022,-- ergab. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 24. November 2011 gab die belangte Behörde der Berufung teilweise Folge, indem sie auf Grund eigener, an das Gutachten vom September 2010 angelehnter und dessen Ansätze modifizierender Berechnungen zu fiktiven Anschaffungskosten in der Höhe von EUR 301.000,-- gelangte, woraus sich unter Abstandnahme von der Annahme einer Restnutzungsdauer von nur 50 Jahren und Anwendung des in Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 8, Litera e, (nunmehr Litera d,) EStG 1988 genannten Prozentsatzes von 1,5 % (und nicht 2 %) für die jährliche Absetzung nach Abzug von 10,92 % Privatnutzung eine "anzuerkennende Afa" von gerundet EUR 4.022,-- ergab.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde, über die der Verwaltungsgerichtshof nach Vorlage der Akten und Erstattung einer von der Beschwerdeführerin mit einer Replik beantworteten Gegenschrift erwogen hat:

Die Beschwerde übt umfangreiche Kritik an der Berechnung der belangten Behörde und zeigt mit einem Teil dieser Ausführungen wesentliche Begründungsmängel auf. Dies gilt zunächst für den von der belangten Behörde aufgegriffenen Umstand, dass das Gutachten vom September 2010 zwar fiktive Erträge des ausbaufähigen Dachbodens, aber keine Herstellungskosten für den Ausbau berücksichtigte. Dieser Umstand kam im Bedenkenvorhalt der belangten Behörde zur Sprache (vgl. Seite 42 des angefochtenen Bescheides). Wenn die belangte Behörde in ihre Berechnung Herstellungskosten aufnahm (als deren Grundlage sie entgegen den Behauptungen in der Beschwerde Werte "ohne Mehrwertsteuer" nannte, vgl. Seite 43 des Bescheides), so hätte sie sich zur Begründung des von ihr

angenommenen Widerspruchs im vorgelegten Gutachten aber im Sinne der in der Beschwerde geübten Kritik mit der auffallend niedrigen Höhe der im Gutachten für den Dachboden angesetzten fiktiven Miete auseinandersetzen müssen. Die Beschwerdeführerin hatte in ihren Schriftsätzen vom 13. Dezember 2004 und vom 21. Mai 2005 eine Miete von EUR 15,- pro m² veranschlagt (und Herstellungskosten berücksichtigt), während die im Gutachten angesetzte fiktive Miete nur EUR 2,- pro m² betrug, woraus die Beschwerde ableitet, es sei erkennbar Miete für einen vom Mieter auszubauenden Dachboden gemeint gewesen. Die belangte Behörde bezeichnet dies in der Gegenschrift als "wirklichkeitsfremd", ohne darauf einzugehen, dass sie selbst - dem Gutachten insoweit folgend - für die (Anfang 2001) leerstehende Wohnung Top 4 und für die von der Beschwerdeführerin bewohnte Wohnung Top 7 eine fiktive Miete von EUR 4,40 und somit mehr als das Doppelte der im Gutachten - und auch von der belangten Behörde - für den Dachboden veranschlagten Miete angenommen hat. Ohne Auseinandersetzung mit dieser Divergenz ist die am Gutachten in diesem Punkt geübte Kritik nicht schlüssig begründet. Die Beschwerde übt umfangreiche Kritik an der Berechnung der belangten Behörde und zeigt mit einem Teil dieser Ausführungen wesentliche Begründungsmängel auf. Dies gilt zunächst für den von der belangten Behörde aufgegriffenen Umstand, dass das Gutachten vom September 2010 zwar fiktive Erträge des ausbaufähigen Dachbodens, aber keine Herstellungskosten für den Ausbau berücksichtigte. Dieser Umstand kam im Bedenkenvorhalt der belangten Behörde zur Sprache (vergleiche, Seite 42 des angefochtenen Bescheides). Wenn die belangte Behörde in ihre Berechnung Herstellungskosten aufnahm (als deren Grundlage sie entgegen den Behauptungen in der Beschwerde Werte "ohne Mehrwertsteuer" nannte, vergleiche, Seite 43 des Bescheides), so hätte sie sich zur Begründung des von ihr angenommenen Widerspruchs im vorgelegten Gutachten aber im Sinne der in der Beschwerde geübten Kritik mit der auffallend niedrigen Höhe der im Gutachten für den Dachboden angesetzten fiktiven Miete auseinandersetzen müssen. Die Beschwerdeführerin hatte in ihren Schriftsätzen vom 13. Dezember 2004 und vom 21. Mai 2005 eine Miete von EUR 15,- pro m² veranschlagt (und Herstellungskosten berücksichtigt), während die im Gutachten angesetzte fiktive Miete nur EUR 2,- pro m² betrug, woraus die Beschwerde ableitet, es sei erkennbar Miete für einen vom Mieter auszubauenden Dachboden gemeint gewesen. Die belangte Behörde bezeichnet dies in der Gegenschrift als "wirklichkeitsfremd", ohne darauf einzugehen, dass sie selbst - dem Gutachten insoweit folgend - für die (Anfang 2001) leerstehende Wohnung Top 4 und für die von der Beschwerdeführerin bewohnte Wohnung Top 7 eine fiktive Miete von EUR 4,40 und somit mehr als das Doppelte der im Gutachten - und auch von der belangten Behörde - für den Dachboden veranschlagten Miete angenommen hat. Ohne Auseinandersetzung mit dieser Divergenz ist die am Gutachten in diesem Punkt geübte Kritik nicht schlüssig begründet.

Ein weiterer Kritikpunkt der Beschwerde betrifft den von der belangten Behörde angesetzten Zuschlag von 20 % "für erhoffte Mietzinssteigerungen (z.B. durch Neuvermietungen)", der nicht Gegenstand ihres Vorhalts gewesen war. Die belangte Behörde führt dazu in der Gegenschrift aus, wenn sich die Beschwerdeführerin "gegen den Ansatz" dieses Zuschlags wende, so sei sie bezüglich der "Notwendigkeit des Ansatzes eines solchen Zuschlages" auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 10. August 2005, 2002/13/0132, VwSlg 8051/F, zu verweisen. Die Beschwerdeführerin wendet sich aber nicht gegen den Ansatz eines solchen Zuschlages. Sie macht geltend, er sei "bei weitem zu gering und hätte mit mindestens 50 %-Punkten angesetzt werden müssen", und verweist dazu auf die bei Erlassung des angefochtenen Bescheides aktenkundige Entwicklung der tatsächlichen Mieteinnahmen, die eine viel stärkere Steigerung erkennen ließen. Warum diese aus der Perspektive des Erwerbszeitpunkts unberücksichtigt zu bleiben und der Zuschlag nicht mehr als 20 % zu betragen hatte, geht aus dem angefochtenen Bescheid nicht hervor, weshalb er sich auch insoweit als nicht ausreichend begründet erweist. Im Zusammenhang mit diesem Kritikpunkt - und nicht, wie die belangte Behörde in der Gegenschrift meint, mit der Frage einer Nutzungsdauer von 50 oder 67 Jahren - steht auch der in der Gegenschrift als "bedeutungslos" bezeichnete Hinweis der Beschwerde auf das hohe Alter einer der Mieterinnen.

In der Beschwerde wird schließlich noch dargelegt, der Abzug von 10,92 % Privatnutzung habe sich auf den Flächenanteil ohne Dachboden bezogen, was nach den im angefochtenen Bescheid wiedergegebenen Zahlen zutrifft. Gründe dafür, den Abzug in dieser Höhe in eine Berechnung aufzunehmen, die von fiktiver Vermietung auch des Dachbodens ausgeht, sind dem angefochtenen Bescheid - und auch der Gegenschrift, die auf diesen Punkt nicht eingeht - nicht entnehmbar.

Der angefochtene Bescheid war schon im Hinblick auf diese Begründungsmängel gemäß § 42 Abs. 2 Z 3 VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben. Der angefochtene Bescheid war schon im

Hinblick auf diese Begründungsmängel gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer 3, VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz im Umfang des Begehrens gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008. Der Ausspruch über den Aufwandersatz im Umfang des Begehrens gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008.

Die zitierten Bestimmungen über das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof waren gemäß § 79 Abs. 11 letzter Satz VwGG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung anzuwenden. Die zitierten Bestimmungen über das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof waren gemäß Paragraph 79, Absatz 11, letzter Satz VwGG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung anzuwenden.

Wien, am 29. April 2015

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2015:2012130004.X00

Im RIS seit

08.06.2015

Zuletzt aktualisiert am

08.07.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at