

TE Vwgh Erkenntnis 2012/2/28 2009/15/0108

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.02.2012

Index

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

Norm

BAO §167 Abs1;

BAO §167 Abs2;

BAO §177;

BAO §93 Abs3 lit a;

EStG 1988 §16 Abs1 Z8 lit a;

EStG 1988 §16 Abs1 Z8;

EStG 1988 §2 Abs3 Z6;

1. BAO § 167 heute

2. BAO § 167 gültig ab 01.01.1962

1. BAO § 167 heute

2. BAO § 167 gültig ab 01.01.1962

1. BAO § 177 heute

2. BAO § 177 gültig ab 01.01.1962

1. BAO § 93 heute

2. BAO § 93 gültig ab 01.01.1962

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. EStG 1988 § 2 heute
2. EStG 1988 § 2 gültig ab 29.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 135/2022
3. EStG 1988 § 2 gültig von 01.01.2019 bis 28.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2018
4. EStG 1988 § 2 gültig von 31.12.2016 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 117/2016
5. EStG 1988 § 2 gültig von 29.12.2015 bis 30.12.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015
6. EStG 1988 § 2 gültig von 15.08.2015 bis 28.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
7. EStG 1988 § 2 gültig von 30.12.2014 bis 14.08.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 105/2014
8. EStG 1988 § 2 gültig von 01.03.2014 bis 29.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 13/2014
9. EStG 1988 § 2 gültig von 01.04.2012 bis 28.02.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2012
10. EStG 1988 § 2 gültig von 01.07.2010 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 58/2010
11. EStG 1988 § 2 gültig von 18.06.2009 bis 30.06.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 52/2009
12. EStG 1988 § 2 gültig von 01.04.2009 bis 17.06.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 26/2009
13. EStG 1988 § 2 gültig von 01.01.2007 bis 31.03.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2006
14. EStG 1988 § 2 gültig von 27.06.2006 bis 31.12.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2006
15. EStG 1988 § 2 gültig von 31.12.2005 bis 26.06.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2005
16. EStG 1988 § 2 gültig von 05.06.2004 bis 30.12.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2004
17. EStG 1988 § 2 gültig von 21.08.2003 bis 04.06.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 71/2003
18. EStG 1988 § 2 gültig von 30.12.2000 bis 20.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 142/2000
19. EStG 1988 § 2 gültig von 15.07.1999 bis 29.12.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 106/1999
20. EStG 1988 § 2 gültig von 01.05.1996 bis 14.07.1999 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 201/1996
21. EStG 1988 § 2 gültig von 01.12.1993 bis 30.04.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 818/1993
22. EStG 1988 § 2 gültig von 30.12.1989 bis 30.11.1993 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 660/1989
23. EStG 1988 § 2 gültig von 30.07.1988 bis 29.12.1989

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Höfinger und die Hofräte Dr. Zorn, Dr. Büsser, MMag. Maislinger und Mag. Novak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Zaunbauer, über die Beschwerde des A G in S, vertreten durch Dr. Maximilian Sampl, Rechtsanwalt in 8970 Schladming, Martin-Luther-Straße 154, gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Graz, vom 14. April 2009, Zl. RV/0124-G/08, betreffend u.a. Einkommensteuer 2005 und 2006, zu Recht erkannt:

Spruch

Soweit der angefochtene Bescheid Einkommensteuer 2005 und Einkommensteuer 2006 betrifft, wird er wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Der Bund hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenmehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Am 31. März 2005 hat der Beschwerdeführer von der Hofer KG eine bebaute Liegenschaft (einen ehemaligen "Hofermarkt") gekauft. Die Anschaffungskosten (inklusive Nebenkosten) betrugen 826.572,03

EUR.

Der Beschwerdeführer nutzt die Liegenschaft zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.

Im Zug einer Außenprüfung stellte das Finanzamt fest, dass der Beschwerdeführer bei Berechnung der Abschreibung der auf das Gebäude entfallenden Anschaffungskosten (zum Zwecke der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung) eine Nutzungsdauer von 25 Jahren (AfA von 4% der auf das Gebäude entfallenden Anschaffungskosten) angenommen habe. Er habe sich dabei auf ein Gutachten des Dipl.-Ing. H über die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft vom 12. Oktober 2006 gestützt.

Der Prüfer vertrat die Ansicht, das Gutachten über den Verkehrswert stelle kein Gutachten über die konkrete Nutzungsdauer dar. Daher sei gemäß § 16 Abs. 1 Z 8 lit. e EStG 1988 die AfA mit bloß 1,5 % der Bemessungsgrundlage anzusetzen, was zu einer Minderung der anzuerkennenden jährlichen AfA auf den Betrag von 8.003,44 EUR führe (bisher geltend gemacht 21.490,87 EUR). Der Prüfer vertrat die Ansicht, das Gutachten über den Verkehrswert stelle kein Gutachten über die konkrete Nutzungsdauer dar. Daher sei gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 8, Litera e, EStG 1988 die AfA mit bloß 1,5 % der Bemessungsgrundlage anzusetzen, was zu einer Minderung der anzuerkennenden jährlichen AfA auf den Betrag von 8.003,44 EUR führe (bisher geltend gemacht 21.490,87 EUR).

Der Prüfungsfeststellung folgend erließ das Finanzamt - nach Wiederaufnahme des Verfahrens - einen geänderten Einkommensteuerbescheid 2005.

Den Einkommensteuerbescheid 2006 hob das Finanzamt gemäß § 299 BAO auf und erließ einen neuen Einkommensteuerbescheid 2006, ebenfalls unter Zugrundelegung einer jährlichen AfA von (bloß) 1,5 % der Bemessungsgrundlage. Den Einkommensteuerbescheid 2006 hob das Finanzamt gemäß Paragraph 299, BAO auf und erließ einen neuen Einkommensteuerbescheid 2006, ebenfalls unter Zugrundelegung einer jährlichen AfA von (bloß) 1,5 % der Bemessungsgrundlage.

Gegen diese Bescheide erhob der Beschwerdeführer Berufung und beantragte, der AfA eine Nutzungsdauer von 25 Jahren zugrunde zu legen. In der Berufung wird die Ergänzung des Gutachtens in Aussicht gestellt und vorgebracht, im Punkt "Grundlagen und Unterlagen für die Bewertung" des bisher vorliegenden Gutachtens von Dipl.-Ing. H sei festgehalten, dass das Mietobjekt "Alter Hofermarkt" vom Gutachter am 5. April 2005, kurze Zeit nach dem Ankauf vom 31. März 2005, besichtigt worden sei. Im Gutachten seien die Bauweise, der Bau- und Erhaltungszustand und die technische Lebensdauer beschrieben. In der noch beizubringenden Gutachtensergänzung werde der Gutachter zum Bauzustand des Gebäudes und zur Lebensdauer bzw. Dauerhaftigkeit des Gebäudes zum Zeitpunkt 5. April 2005 Stellung nehmen.

In der Folge legte der Beschwerdeführer die mit 27. Februar 2008 datierte Gutachtensergänzung vor und führte in einem weiteren Schriftsatz aus, diese Ergänzung des Gutachtens betreffe die technische Restlebensdauer des Gebäudes per 5. April 2005. Der Sachverständige habe im Punkt "Bau- und Erhaltungszustand" auf Seite 6 des Gutachtens ausgeführt, dass das Gebäude stark beansprucht worden sei. Die Gutachtensergänzung enthalte Feststellungen zum 5. April 2005 hinsichtlich des Bau- und Erhaltungszustandes der konstruktiven Bauteile des Gebäudes. Der Sachverständige komme in der Gutachtensergänzung zu dem Schluss, aufgrund des Erhaltungszustandes der konstruktiven Bauteile per 5. April 2005 (Stützen, Betonwände, Unterzüge, Decken) betrage die technische Restlebensdauer des Gebäudes lediglich 23 Jahre. Der Berufungsantrag werde daher dahingehend geändert, dass die jährliche AfA auf der Basis einer Restnutzungsdauer von 23 Jahren bemessen werden solle.

Im Weiteren enthält der Schriftsatz auch Ausführungen zur Aufteilung der Anschaffungskosten der Liegenschaft auf Grund und Boden, Gebäude sowie Parkflächen. Aus den Seiten neun und zehn des Gutachtens ergebe sich, dass mit dem Kaufvertrag auch Park- und Verkehrsflächen im Ausmaß von 3.570 m² erworben worden seien. Da solche Flächen als selbständige Anlagegüter zu behandeln seien, werde für sie eine gesonderte Abschreibung mit einer Restnutzungsdauer von drei Jahren begehrt.

Es werde beantragt, die gesamten Anschaffungskosten von 826.572,03 EUR nach dem im Gutachten ermittelten Sachwertverhältnis auf Grund und Boden (30,1 %), Parkflächen (2,5 %) und Gebäude (67,4 %) aufzuteilen. Demnach

entfielen auf die Parkflächen anteilige Anschaffungskosten von 20.753,64 EUR und auf das Gebäude anteilige Anschaffungskosten von 557.081,22 EUR.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung gegen den Wiederaufnahmebescheid (Einkommensteuer 2005) und gegen den auf § 299 BAO gestützten Aufhebungsbescheid (Einkommensteuer 2006) als unbegründet ab. Der Berufung gegen die Einkommensteuerbescheide 2005 und 2006 gab die belangte Behörde insoweit Folge, als sie die Anschaffungskosten dem Berufungsbegehren entsprechend auf Grund und Boden, Parkflächen und Gebäude aufteilte. Hinsichtlich der bei Berechnung der AfA für das Gebäude anzunehmenden Nutzungsdauer übernahm die belangte Behörde demgegenüber die Vorgangsweise des Finanzamtes (Berechnung der AfA mit 1,5%). Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung gegen den Wiederaufnahmebescheid (Einkommensteuer 2005) und gegen den auf Paragraph 299, BAO gestützten Aufhebungsbescheid (Einkommensteuer 2006) als unbegründet ab. Der Berufung gegen die Einkommensteuerbescheide 2005 und 2006 gab die belangte Behörde insoweit Folge, als sie die Anschaffungskosten dem Berufungsbegehren entsprechend auf Grund und Boden, Parkflächen und Gebäude aufteilte. Hinsichtlich der bei Berechnung der AfA für das Gebäude anzunehmenden Nutzungsdauer übernahm die belangte Behörde demgegenüber die Vorgangsweise des Finanzamtes (Berechnung der AfA mit 1,5%).

In der Bescheidbegründung wird ausgeführt, die Restnutzungsdauer eines erworbenen Gebäudes hänge vornehmlich vom Bauzustand im Zeitpunkt des Erwerbes ab, wobei auf Beeinträchtigungen aus verschiedenen Ursachen und auf die Vernachlässigung der notwendigen Erhaltungsarbeiten Bedacht zu nehmen sei.

In dem vom Sachverständigen Dipl.-Ing. H für die gegenständliche Liegenschaft erstellten Gutachten über die Ermittlung des Verkehrswertes vom 12. Oktober 2006 werde der Zweck für die Gutachtenserstellung mit "Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaft mit allen Grundstücken und den darauf befindlichen Gebäuden im Zustand vor den Um- und Zubauten für den Baumarkt" angegeben.

Im Gutachten fänden sich unter "Befund, Beschreibung der Liegenschaft" ua. folgende Ausführungen:

"Beschreibung der Baulichkeiten

Beim Altbestand handelt es sich um einen eingeschossigen Hallenbau in Stahlbetonskelettbauweise. Die Gründung erfolgte auf Stahlbetonstreifenfundamenten. Auf Stahlbetonfertigteilstützen wurden Stahlbetonfertigteiltinder versetzt, über denen eine Stahlbetonhohldielendecke verlegt wurde. Die Dachkonstruktion besteht aus Holzbrettelbindern, die Deckung aus Betondachsteinen. Das Satteldach weist eine Dachneigung von ca. 25 Grad auf, die Firstrichtung verläuft annähernd West-Ost. Die Außenwandausfachung zwischen den Stützen wurde mit Stahlbetonfertigteilen in Sandwichbauweise mit zwischenliegender Dämmung ausgeführt. Die Zwischenwände sind beidseitig verputzte Hochlochziegel. In allen Räumen sind keramische Bodenbeläge vorhanden. Die Fenster und Portale sind Alukonstruktionen mit Isolierverglasung. Das Gebäude ist mit einer ölbefeuerten Warmwasserumlaufheizung mit Warmluftdeckenstrahlern und Wärmerückgewinnung ausgestattet. Eine Blitzschutzanlage und eine Alarmanlage ist installiert.

...

Bau- und Erhaltungszustand

Der Hofermarkt mit den Park- und Freiflächen wurde 1988 errichtet. Der Bau- und Erhaltungszustand entspricht einer durchschnittlichen Instandhaltung bei starker Beanspruchung. Die technische Lebensdauer wird bei der vorliegenden starken Beanspruchung nach Ross-Brachmann-Holzner mit 40 Jahren (Einkaufszentren in Stahlbetonbauweise) angesetzt".

Im Gutachten werde im Rahmen der Ermittlung des Gebäudewertes, ausgehend vom Alter des Objektes von 18 Jahren (Baujahr: 1988), unter Zugrundelegung einer Lebensdauer von 40 Jahren, die Restlebensdauer des Gebäudes mit 22 Jahren angegeben.

Die mit 27. Februar 2008 datierte "Ergänzung zum Gutachten vom 12.10.2006 bezüglich der technischen Restlebensdauer per 05.04.2005" laute wie folgt:

"Im Gutachten vom 12.10.2006 wurde die technische Lebensdauer des 'Alten Hofermarktes' in ... mit 40 Jahren ermittelt.

Die technische Lebensdauer von Einkaufszentren in Stahlbetonskelettbauweise wird im Ross-Brachmann-Holzner ... mit 40 bis 60 Jahren angegeben.

Bei der Besichtigung der Liegenschaft am 05.04.2005 wurde festgestellt, dass die konstruktiven Bauteile (Stahlbetonfertigteilstützen, Betonwände, Stahlbetonfertigteilibinder und Stahlbetondielendecke) stark beansprucht waren. An den Stützen waren Anfahrsuren durch den Anliefer- und Abholverkehr vorhanden, die zur Verringerung bzw. Entfernung der Betondeckung der Bewehrung und damit zur Erhöhung der Bewehrungskorrosion führen. Durch den Zubau einer Laderampe und den nachträglichen Einbau von Kühlzellen wurden die Fundamente teilweise freigelegt, wodurch es zu einer Verringerung der erforderlichen Einbindetiefe in den Untergrund gekommen ist. Weiters wurden in den tragenden Wänden verschiedene Durchbrüche hergestellt. Die Heizungs-, Kühlungs- und Lüftungsinstallation wurde an den tragenden Betonwänden und Stützen befestigt, was wiederum zur Erhöhung der Korrosion führt. Die Kühl- und Lüftungsaggregate waren ohne Schwingungsdämpfung auf der Stahlbetonhohldielendecke montiert. Durch Schäden in der Dachdeckung ist jahrelang Wasser in die Hohlräume der Dielendecke eingedrungen und hat diese stark durchfeuchtet, was wiederum zur Erhöhung der Korrosion führt.

Aufgrund des beschriebenen Zustandes der konstruktiven Bauteile (Stützen, Betonwände, Unterzüge, Decken) wurde die technische Restlebensdauer des Gebäudes per 05.04.2005 mit 23 Jahren festgelegt".

Der Beschwerdeführer habe am 14. September 2006 dem Sachverständigen den "Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens für die Ermittlung des Verkehrswertes" der Liegenschaft erteilt. Dieser Zweck werde auch auf dem Deckblatt des Gutachtens ausdrücklich bestätigt. Somit habe sich der Auftrag zur Erstellung des Gutachtens nicht auf das Beweisthema der Restnutzungsdauer bezogen. Deshalb erweise sich dieses nicht als taugliches Beweismittel zum Nachweis der vom Beschwerdeführer in der Berufungsergänzung beantragten Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Da die Restnutzungsdauer eines erworbenen Gebäudes vornehmlich vom Bauzustand im Zeitpunkt des Erwerbes abhängt, erfordere die Schlüssigkeit des Gutachtens entsprechende detaillierte Ausführungen über den Bauzustand, wobei insbesondere Baumängel und daraus resultierende Schäden, welche die begehrte Restnutzungsdauer rechtfertigten, im Rahmen der Befundaufnahme ausführlich zu dokumentieren seien.

Nach der bautechnischen Beschreibung des Gebäudes befinde sich im gegenständlichen Gutachten lediglich die allgemeine Feststellung, dass "der Bau- und Erhaltungszustand einer durchschnittlichen Instandhaltung bei starker Beanspruchung entspricht". Damit würden aber keinerlei konkrete Schäden an der Bausubstanz, welche die vom Beschwerdeführer begehrte Restnutzungsdauer rechtfertigten, aufgezeigt. An dieser Beurteilung könne die mit 27. Februar 2008 datierte "Ergänzung zum Gutachten vom 12. Oktober 2006 bezüglich der technischen Restlebensdauer per 5.4.2005" nichts ändern. Die Ausführungen erschöpften sich nämlich einerseits in der Aufzählung von festgestellten Schäden am Gebäude ("Anfahrsuren an den Stützen durch den Anliefer- und Abholverkehr", "teilweise Freilegung der Fundamente durch Zubau einer Laderampe und nachträglichen Einbau von Kühlzellen" sowie "starke Durchfeuchtung der Dielendecke durch Schaden in der Dachdeckung") und andererseits in der Beschreibung der Montage von Installationseinrichtungen, wie sie ohnedies der üblichen Bauweise von Lebensmittelmärkten entsprächen ("Befestigung der Heizungs-, Kühlungs- und Lüftungsinstallation an den tragenden Betonwänden und Stützen" und "Montage der Kühl- und Lüftungsaggregate ohne Schwingungsdämpfung auf der Stahlbetonhohldielendecke"). Detaillierte und nachvollziehbare Ausführungen über die dadurch bedingte Verkürzung der Restnutzungsdauer des Gebäudes könnten dieser Ergänzung jedoch nicht entnommen werden. Hinzu komme, dass die angeführten Schäden durchaus mit wirtschaftlich vertretbaren Maßnahmen behebbar wären und somit nicht als die Nutzungsdauer verkürzende Faktoren Berücksichtigung finden könnten. Auch wenn der Gutachter die technische Lebensdauer von Einkaufszentren in Stahlbetonskelettbauweise unter Bezugnahme auf Ross/Brachmann/Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken²⁷, mit 40 bis 60 Jahren angebe und unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung (Errichtung: 1988) die Restlebensdauer mit 23 Jahren festlege, stelle die Ergänzung des Gutachtens mit dieser schematischen "Festlegung" der Restnutzungsdauer kein geeignetes Beweismittel im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 8 lit. e EStG 1988 für den Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer dar. Denn abgesehen davon, dass der Gutachter ohne nähere Begründung von der Untergrenze von 40 Jahren ausgehe, stellten die Angaben über die technische Lebensdauer von Gebäuden nur Durchschnittswerte dar, zumal es immer wieder Häuser in gutem Zustand gäbe, die weit älter seien (Hinweis auf Ross/Brachmann/Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken²⁷, 264). Da somit die begehrte Restnutzungsdauer von 23 Jahren als nicht erwiesen anzunehmen sei, sei der vom

Finanzamt unter Bedachtnahme auf § 16 Abs. 1 Z 8 lit. e EStG 1988 zum Ansatz gebrachte AfA-Satz von 1,5 % rechtmäßig. Nach der bautechnischen Beschreibung des Gebäudes befinde sich im gegenständlichen Gutachten lediglich die allgemeine Feststellung, dass "der Bau- und Erhaltungszustand einer durchschnittlichen Instandhaltung bei starker Beanspruchung entspricht". Damit würden aber keinerlei konkrete Schäden an der Bausubstanz, welche die vom Beschwerdeführer begehrte Restnutzungsdauer rechtfertigten, aufgezeigt. An dieser Beurteilung könne die mit 27. Februar 2008 datierte "Ergänzung zum Gutachten vom 12. Oktober 2006 bezüglich der technischen Restlebensdauer per 5.4.2005" nichts ändern. Die Ausführungen erschöpften sich nämlich einerseits in der Aufzählung von festgestellten Schäden am Gebäude ("Anfahrspuren an den Stützen durch den Anliefer- und Abholverkehr", "teilweise Freilegung der Fundamente durch Zubau einer Laderampe und nachträglichen Einbau von Kühlzellen" sowie "starke Durchfeuchtung der Dielendecke durch Schaden in der Dachdeckung") und andererseits in der Beschreibung der Montage von Installationseinrichtungen, wie sie ohnedies der üblichen Bauweise von Lebensmittelmärkten entsprächen ("Befestigung der Heizungs-, Kühlungs- und Lüftungsinstallation an den tragenden Betonwänden und Stützen" und "Montage der Kühl- und Lüftungsaggregate ohne Schwingungsdämpfung auf der Stahlbetonhohldielendecke"). Detaillierte und nachvollziehbare Ausführungen über die dadurch bedingte Verkürzung der Restnutzungsdauer des Gebäudes könnten dieser Ergänzung jedoch nicht entnommen werden. Hinzu komme, dass die angeführten Schäden durchaus mit wirtschaftlich vertretbaren Maßnahmen behebbar wären und somit nicht als die Nutzungsdauer verkürzende Faktoren Berücksichtigung finden könnten. Auch wenn der Gutachter die technische Lebensdauer von Einkaufszentren in Stahlbetonskelettbauweise unter Bezugnahme auf Ross/Brachmann/Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken²⁷, mit 40 bis 60 Jahren angebe und unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung (Errichtung: 1988) die Restlebensdauer mit 23 Jahren festlege, stelle die Ergänzung des Gutachtens mit dieser schematischen "Festlegung" der Restnutzungsdauer kein geeignetes Beweismittel im Sinne des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 8, Litera e, EStG 1988 für den Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer dar. Denn abgesehen davon, dass der Gutachter ohne nähere Begründung von der Untergrenze von 40 Jahren ausgehe, stellten die Angaben über die technische Lebensdauer von Gebäuden nur Durchschnittswerte dar, zumal es immer wieder Häuser in gutem Zustand gäbe, die weit älter seien (Hinweis auf Ross/Brachmann/Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken²⁷, 264). Da somit die begehrte Restnutzungsdauer von 23 Jahren als nicht erwiesen anzunehmen sei, sei der vom Finanzamt unter Bedachtnahme auf Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 8, Litera e, EStG 1988 zum Ansatz gebrachte AfA-Satz von 1,5 % rechtmäßig.

Hinsichtlich der betragsmäßigen Ermittlung der als Werbungskosten im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 8 lit. e EStG 1988 anzuerkennenden AfA sei Folgendes relevant: Hinsichtlich der betragsmäßigen Ermittlung der als Werbungskosten im Sinne des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 8, Litera e, EStG 1988 anzuerkennenden AfA sei Folgendes relevant:

Ausgehend von den Anschaffungskosten von 826.572,03 EUR ergäben sich nach dem unbestrittenen Sachwertverhältnis (Grund und Boden: 30,1 %; Parkflächen: 2,5 % und Gebäude: 67,4 %) anteilige Gebäudeanschaffungskosten von 557.109,55 EUR, die unter Zugrundelegung eines AfA-Satzes von 1,5 % zu einen jährlichen Abschreibungsbetrag von 8.356,64 EUR führten.

Dem in der Berufungsergänzung gestellten Antrag, die bislang gemeinsam mit dem Gebäude abgeschrieben Anschaffungskosten für Park- und Verkehrsflächen (20.753,64 EUR) unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von drei Jahren gesondert abzuschreiben, entspreche die belangte Behörde. Parkflächen seien ein eigenständiges abnutzbares Wirtschaftsgut (Hinweis auf Quantschnigg/Schuch, Einkommensteuer-Handbuch, § 6, Tz 11) Somit betrage der in den Streitjahren 2005 und 2006 als Werbungskosten anzuerkennende Abschreibungsbetrag jeweils 15.274,52 EUR (AfA für Gebäude: 8.356,64 EUR und für Park- und Verkehrsflächen 6.917,88 EUR). Da in den bekämpften erstinstanzlichen Einkommensteuerbescheiden 2005 und 2006 lediglich ein Abschreibungsbetrag von jeweils 8.003,44 EUR berücksichtigt worden sei, ergebe sich nunmehr eine entsprechende Erhöhung der Werbungskosten. Dem in der Berufungsergänzung gestellten Antrag, die bislang gemeinsam mit dem Gebäude abgeschrieben Anschaffungskosten für Park- und Verkehrsflächen (20.753,64 EUR) unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von drei Jahren gesondert abzuschreiben, entspreche die belangte Behörde. Parkflächen seien ein eigenständiges abnutzbares Wirtschaftsgut (Hinweis auf Quantschnigg/Schuch, Einkommensteuer-Handbuch, Paragraph 6,, Tz 11) Somit betrage der in den Streitjahren 2005 und 2006 als Werbungskosten anzuerkennende Abschreibungsbetrag jeweils 15.274,52 EUR (AfA für Gebäude: 8.356,64 EUR und für Park- und Verkehrsflächen

6.917,88 EUR). Da in den bekämpften erstinstanzlichen Einkommensteuerbescheiden 2005 und 2006 lediglich ein Abschreibungsbetrag von jeweils 8.003,44 EUR berücksichtigt worden sei, ergebe sich nunmehr eine entsprechende Erhöhung der Werbungskosten.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde erwogen:

Gemäß § 16 Abs. 1 Z 8 lit. e EStG 1988 können bei Gebäuden, die der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen, ohne Nachweis der Nutzungsdauer jährlich 1,5 % der Bemessungsgrundlage als Absetzung für Abnutzung geltend gemacht werden. Mit dieser Vorschrift stellt das Gesetz im Sinne des § 167 Abs. 1 BAO die Vermutung auf, dass die Nutzungsdauer eines Gebäudes, das der Erzielung von Einkünften aus der im § 2 Abs. 3 Z 6 EStG 1988 genannten Einkunftsart dient, 66,6 Jahre und nicht weniger beträgt; die Beweislast für die Widerlegung dieser Vermutung mit der Behauptung des Vorliegens einer kürzeren Restnutzungsdauer trifft den Steuerpflichtigen, wobei ein solcher Beweis im Regelfall durch die Vorlage eines Sachverständigengutachtens über den (technischen) Bauzustand erbracht werden muss (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 10. August 2005, 2002/13/0132, und vom 20. Dezember 2006, 2002/13/0112). Gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 8, Litera e, EStG 1988 können bei Gebäuden, die der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen, ohne Nachweis der Nutzungsdauer jährlich 1,5 % der Bemessungsgrundlage als Absetzung für Abnutzung geltend gemacht werden. Mit dieser Vorschrift stellt das Gesetz im Sinne des Paragraph 167, Absatz eins, BAO die Vermutung auf, dass die Nutzungsdauer eines Gebäudes, das der Erzielung von Einkünften aus der im Paragraph 2, Absatz 3, Ziffer 6, EStG 1988 genannten Einkunftsart dient, 66,6 Jahre und nicht weniger beträgt; die Beweislast für die Widerlegung dieser Vermutung mit der Behauptung des Vorliegens einer kürzeren Restnutzungsdauer trifft den Steuerpflichtigen, wobei ein solcher Beweis im Regelfall durch die Vorlage eines Sachverständigengutachtens über den (technischen) Bauzustand erbracht werden muss vergleiche , etwa die hg. Erkenntnisse vom 10. August 2005, 2002/13/0132, und vom 20. Dezember 2006, 2002/13/0112).

Ein vom Steuerpflichtigen zum Nachweis der Nutzungsdauer vorgelegtes Gutachten unterliegt der freien Beweiswürdigung durch die Behörde. 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 auch vom Bauzustand im Zeitpunkt des Erwerbes ab; hierbei 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 kann, kommen z.B. ein schlechter Bauzustand, schlechte Bauausführungen oder besondere statische Probleme in Betracht (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 28. Jänner 2005, 2000/15/0074). Ein vom Steuerpflichtigen zum Nachweis der Nutzungsdauer vorgelegtes Gutachten unterliegt der freien Beweiswürdigung durch die Behörde. 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 auch vom Bauzustand im Zeitpunkt des Erwerbes ab; hierbei 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 kann, kommen z.B. ein schlechter Bauzustand, schlechte Bauausführungen oder besondere statische Probleme in Betracht vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 28. Jänner 2005, 2000/15/0074).

Die voraussichtliche Nutzungsdauer ist ab dem sich aus § 16 Abs. 1 Z 8 EStG 1988 ergebenden Zeitpunkt (insbesondere dem Zeitpunkt der Anschaffung) zu ermitteln. Ein Gutachten, das von der Nutzungsdauer im Zeitpunkt einer späteren Erstellung des Gutachtens ausgeht, ist daher bereits vom Ansatz her methodisch verfehlt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 22. Juni 2001, 2000/13/0175). Erfolgt die Befundaufnahme längere Zeit nach dem Bewertungsstichtag, wird der Gutachter daher auch Aussagen darüber zu treffen haben, auf Grund welcher Anhaltspunkte (Vorliegen zeitnaher Dokumentationen, Hinweise auf vorgenommene Erhaltungsarbeiten, Nutzungsintensität) aus dem vorgefundenen Ist-Zustand auf die zum früheren Bewertungsstichtag gegebenen Verhältnisse geschlossen werden konnte (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. Dezember 2006, 2002/13/0112). Die voraussichtliche Nutzungsdauer ist ab dem sich aus Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 8, EStG 1988 ergebenden Zeitpunkt (insbesondere dem Zeitpunkt der Anschaffung) zu

ermitteln. Ein Gutachten, das von der Nutzungsdauer im Zeitpunkt einer späteren Erstellung des Gutachtens ausgeht, ist daher bereits vom Ansatz her methodisch verfehlt vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 22. Juni 2001, 2000/13/0175). Erfolgt die Befundaufnahme längere Zeit nach dem Bewertungsstichtag, wird der Gutachter daher auch Aussagen darüber zu treffen haben, auf Grund welcher Anhaltspunkte (Vorliegen zeitnahe Dokumentationen, Hinweise auf vorgenommene Erhaltungsarbeiten, Nutzungsintensität) aus dem vorgefundenen Ist-Zustand auf die zum früheren Bewertungsstichtag gegebenen Verhältnisse geschlossen werden konnte vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 20. Dezember 2006, 2002/13/0112).

Im gegenständlichen Fall ist Grundlage des vom Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren vorgelegten Gutachtens (samt Gutachtensergänzung) die Besichtigung der Liegenschaft am 5. April 2005, also unmittelbar nach der Anschaffung durch den Beschwerdeführer. Aus dem Gutachten ergibt sich insbesondere, dass es sich beim Gebäude um einen eingeschossigen Hallenbau in Stahlbetonskelettbauweise aus dem Jahr 1988 handelt. Im Gutachten ist die Bauweise (Stahlbetonfertigteilstützen, Stahlbetonfertigteilt binder, Stahlbetondielendecke, Außenwandausfachung mit Stahlbetonfertigteilen zwischen den Stützen in Sandwichbauweise, etc.) dargestellt. In der Gutachtensergänzung ist festgehalten, dass durch Schäden in der Dachdeckung jahrelang Wasser in die Hohlräume der Dielendecke eingedrungen sei und diese durchfeuchtet habe. Die konstruktiven Bauteile der Halle seien bereits stark beansprucht gewesen. Die Stützen hätten Anfahrspuren durch den Anlieferverkehr und den Abholverkehr aufgewiesen, welche zur Erhöhung der Bewehrungskorrosion führten. Der Zubau einer Laderampe und der nachträgliche Einbau von Kühlzellen hätten zur teilweisen Freilegung der Fundamente und damit zu einer Verringerung der erforderlichen Eintiefung in den Untergrund geführt. Es gebe Durchbrüche in tragenden Wänden. Kühl- und Lüftungsaggregate seien ohne Schwingungsdämpfung montiert gewesen. Der Gutachter führt weiters aus, die Gesamtlebensdauer von Einkaufszentren in Stahlbetonskelettbauweise betrage 40 bis 60 Jahre, im gegenständlichen Fall sei die Lebensdauer wegen der starken Beanspruchung an der Untergrenze dieses Bereiches gelegen. Im Hinblick auf die Errichtung der Halle im Jahr 1988 sei aus der Sicht des 5. April 2005 die verbleibende Nutzungsdauer mit 23 Jahren anzunehmen.

Die Feststellung des angefochtenen Bescheides, mit dem Gutachten sei der Nachweis für eine kürzere Nutzungsdauer nicht erbracht worden, hält der verwaltungsgerichtlichen Schlüssigkeitsprüfung nicht stand. Ausgehend vom Gebäudetyp (Hallenbau in Stahlskelettbauweise), dem Baujahr und dem Bauzustand im April 2005 kommt das Gutachten zu einer bestimmten Restnutzungsdauer. Entgegen der Beurteilung durch die belangte Behörde bringt das Gutachten mit hinreichender Deutlichkeit die Gebäudebeeinträchtigungen zum Ausdruck, aufgrund derer die Gesamtnutzungsdauer des Hallenbaues am unteren Ende des Bandbereiches der Nutzungsdauer von Gebäuden dieser Art anzunehmen ist. Die belangte Behörde räumt im angefochtenen Bescheid ohnedies ein, dass in der Gutachtensergänzung konkrete, am 5. April 2005 bestehende Schäden des Gebäudes angeführt sind, stützt sich aber darauf, dass die Schäden mit wirtschaftlich vertretbaren Maßnahmen behebbar wären. Dabei übersieht die belangte Behörde, dass es im gegenständlichen Fall um die Feststellung der Nutzungsdauer des vom Beschwerdeführer Ende März 2005 angeschafften Hallenbaus ging, nicht hingegen um die Nutzungsdauer des Gebäudes nach einer (fiktiven) Sanierung oder Renovierung.

Unschlüssig ist auch die Überlegung der belangten Behörde, es sei für die Beweiswürdigung im gegenständlichen Fall von Bedeutung, dass der Gutachtauftrag auf die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft, nicht auf die Ermittlung der Nutzungsdauer gerichtet gewesen sei. Abgesehen davon, dass die Nutzungsdauer eine wesentliche Komponente für die Ermittlung des Gebäudewertes darstellt, hat nämlich der Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren eine Gutachtensergänzung "bezüglich der technischen Restlebensdauer per 05.04.2005" beigebracht.

Die Unschlüssigkeit der dem angefochtenen Bescheid zugrunde liegenden Beweiswürdigung ergibt sich auch aus folgendem Umstand:

Die belangte Behörde hat die Anschaffungskosten nach dem Verhältnis der im Gutachten ermittelten Sachwerte auf Boden, Parkflächen und Gebäude aufgeteilt. Im Gutachten wird der Sachwert des Gebäudes (Halle) errechnet, indem (fiktive) Neuherstellungskosten um die "Alterswertminderung" (von 33%) reduziert werden. Diese "Alterswertminderung" ergibt sich aus der Annahme einer Gesamtlebensdauer des Gebäudes von 40 Jahren, von welcher (im Jahr 2006) 18 Jahre bereits verbraucht waren. Im angefochtenen Bescheid wird u.a. ausgeführt, das Gutachten stütze sich hinsichtlich der Nutzungsdauer auf Ross/Brachmann/Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken²⁷. Die in diesem Werk auf Seite 272 dargestellte

Wertminderungstabelle weist gerade für diese Parameter (Gebäudelebensdauer von 40 Jahren und Gebäudealter von 18 Jahren) die Wertminderung von 33% aus. Solcherart hat die belangte Behörde für die Ermittlung der auf das Gebäude entfallenden Anschaffungskosten (durch Aufteilung der Gesamtanschaffungskosten nach dem Verhältnis der Sachwerte) im Ergebnis jene Parameter betreffend Gesamtnutzungsdauer und davon verbrauchter Nutzungsdauer ihrer Entscheidung zugrunde gelegt, welche sie in Bezug auf die Ausmessung der Nutzungsdauer für Zwecke der AfA als nicht nachgewiesen angesehen hat.

Der angefochtene Bescheid erweist sich sohin als mit Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften belastet. Er war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 3 VwGG aufzuheben. Der angefochtene Bescheid erweist sich sohin als mit Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften belastet. Er war daher gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer 3, VwGG aufzuheben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Im Pauschalbetrag für den Schriftsatzaufwand ist die Umsatzsteuer bereits erfasst. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,. Im Pauschalbetrag für den Schriftsatzaufwand ist die Umsatzsteuer bereits erfasst.

Wien, am 28. Februar 2012

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2012:2009150108.X00

Im RIS seit

04.04.2012

Zuletzt aktualisiert am

02.07.2012

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at