Kürzere Nutzungsdauer bei vermieteten Gebäuden – keine Bindung der Finanz an Sachverständigengutachten

Bei vermieteten Gebäuden beträgt der AfA-Satz unabhängig von der Nutzung durch den Mieter grundsätzlich **1,5%** p.a. (= Nutzungsdauer von rd. 67 Jahren) bzw. bei vor 1915 erbauten Gebäuden 2%. Ein höherer AfA-Satz ist – auch bei gebraucht angeschafften Gebäuden – nur dann möglich, wenn auf Grund des Bauzustandes eine durch ein Gutachten untermauerte kürzere Restnutzungsdauer nachgewiesen werden kann. Die Finanzverwaltung ist allerdings **nicht** an das **Gutachten** gebunden, sondern hat sich mit diesem im Rahmen der freien Beweiswürdigung zu befassen. Sie ist dabei nach Auffassung des UFS (GZ RV/0602-W/06 vom 2.7.2008) nicht verpflichtet, ein Gegengutachten eines anderen Sachverständigen einzuholen. Da die Finanzverwaltung **kürzeren Nutzungsdauern** generell **kritisch** gegenübersteht, sollte das Gutachten jedenfalls überzeugend gestaltet sein und speziell auf das gegenständliche Objekt eingehen. Allgemeine Beschreibungen, nicht nachvollziehbare Behauptungen und nicht begründete Schlussfolgerungen sind in der Regel nicht ausreichend bzw sogar **kontraproduktiv**. Die Praxis zeigt, dass bei der Textierung des Gutachtens Vorsicht geboten ist. Einzelne Formulierungen wie zB „normaler Bau- und Erhaltungszustand“ werden von der Finanz mitunter auch isoliert als Begründung für die Angemessenheit der gesetzlich vorgesehenen Nutzungsdauer herangezogen.