

Anforderungen an Gutachten zum Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer

Die Nutzungsdauer eines Gebäudes, das zur Erzielung von Einkünften aus **Vermietung und Verpachtung** dient, wird im Gesetz grundsätzlich mit 66,6 Jahren angenommen, sodass sich eine **jährliche Abschreibung** von **1,5%** ergibt. Eine für den Steuerpflichtigen vorteilhafte kürzere Nutzungsdauer kann mit einem **Gutachten** über den **technischen Bauzustand** des Gebäudes erreicht werden. Wie der **UFS** nunmehr entschieden hat (UFS vom 11. März 2010, RV/0659-W/05) ist es notwendig, dass ein solches Gutachten gewissen inhaltlichen Anforderungen entspricht und darin **Aussagen über den technischen Bauzustand** des Gebäudes getroffen werden, die eine **kürzere (technische) Nutzungsdauer** als die gesetzlich normierte rechtfertigen. In der Rechtsprechung des VwGH wird nämlich im außerbetrieblichen Bereich der technischen Nutzungsdauer der Vorrang gegenüber der wirtschaftlichen Nutzungsdauer eingeräumt.

Im konkreten Fall lagen sogar zwei Gutachten vor, welche allerdings inhaltlich mangelhaft waren und **keinen sinnvollen Zusammenhang** zwischen dem Befund über den Gebäudezustand und der angesetzten Restnutzungsdauer erkennen ließen. Es waren lediglich die einzelnen Gebäudebestandteile mit dem Baujahr und der angenommenen wirtschaftlichen Bestandsdauer aufgelistet. Der angestrebte AfA-Satz von 5% p.a. (entspricht einer Nutzungsdauer von 20 Jahren) wurde außerdem nicht anerkannt, weil das **Gutachten nicht zum Stichtag** des (unentgeltlichen) Erwerbs des Gebäudes erstellt wurde sondern zu einem späteren Zeitpunkt. Überdies wurde keinerlei Ergänzungsgutachten nachgereicht, welches Aussagen über den technischen Bauzustand des Gebäudes enthalten hätte.

Diese UFS-Entscheidung bestätigt die **grundsätzlich kritische Haltung der Finanzverwaltung** gegenüber Gutachten zum Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer von Gebäuden. So besteht für sie weder eine Bindung an das Gutachten noch die Verpflichtung, ein Gegengutachten einholen zu müssen (siehe dazu bereits KI 10/08).