

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

26.07.2007

Geschäftszahl

2005/15/0133

Rechtssatz

Werden einzelne Teile eines Gebäudes betrieblich, andere Teile privat genutzt, ist das Gebäude in einen betrieblichen und einen privaten Teil aufzuteilen. Die Aufteilung des gemischt genutzten Gebäudes unterbleibt, wenn entweder der betrieblich genutzte oder der privat genutzte Teil nur von untergeordneter Bedeutung ist, was anzunehmen ist, wenn dieser Teil weniger als 20% des Objektes umfasst (vgl das hg Erkenntnis vom 7. Oktober 2003, 2001/15/0025). Die Aufteilung des gemischt genutzten Gebäudes und damit auch die Beurteilung, ob ein Teil nur untergeordnete Bedeutung erreicht, erfolgt nach dem Verhältnis der Nutzflächen (vgl Hofstätter/Reichel, Tz 57 zu § 4 Abs 1 EStG 1988). Wenn die Raumhöhen der einzelnen Teile deutlich voneinander abweichen, kann sich die Kubatur als Aufteilungsschlüssel eignen; Gebäudeteile im Keller und in abgeschrägten Dachböden, die zwar ausschließlich betrieblich oder privat genutzt werden, aber wertmäßig deutlich hinter den anderen Räumen zurückbleiben, sind bei der Berechnung des Nutzflächenverhältnisses nicht mit der gesamten Nutzfläche, sondern bloß mit einem Anteil anzusetzen (vgl Hofstätter/Reichel, aaO, Tz 57 und 59). Es gilt daher der Grundsatz der Aufteilung nach der Nutzfläche, allerdings ist, wenn die Nutzbarkeit der Räume wesentlich voneinander abweicht, die unterschiedliche Nutzbarkeit zu berücksichtigen (vgl Doralt, EStG7, Tz 85 zu § 4 EStG). Dass ein Gebäude aus Altbestand und Zubau besteht, steht einer Aufteilung nach den Nutzflächen nicht entgegen. Auch wenn Räume im Altbestand schlechter ausgestattet sind als solche in einem Zubau (zB im Hinblick auf das Ausmaß der sanitären Einrichtungen oder auf die Qualität der Böden), hindert dies für sich nicht die Aufteilung der Liegenschaft nach dem Nutzflächenverhältnis, führte doch eine andere Betrachtung dazu, dass jede Standardverbesserung eines Gebäudeteiles eine Neubemessung des Verhältnisses von betrieblichem zu privatem Gebäudeteil mit sich brächte.