



Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Novak, den Hofrat Dr. Sutter sowie die Hofrätin Dr.ⁱⁿ Lachmayer als Richter und Richterin, unter Mitwirkung der Schriftführerin Kittinger, LL.M., über die Revision des Dr. M B, vertreten durch die Berlin & Partner Rechtsanwälte OG in Salzburg, gegen das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichts vom 4. April 2024, Zl. RV/6100210/2023, betreffend Einkommensteuer 2016 bis 2020, den **Beschluss** gefasst:

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung:

- 1 Der Revisionswerber erwarb - nach den Feststellungen des Bundesfinanzgerichts (BFG) - mit Kaufvertrag vom 6. Mai 2016 eine bebaute Liegenschaft in A um einen Kaufpreis von 1.360.000 € (Unterfertigung des Vertrages durch den Revisionswerber am 25. April 2016, durch die veräußernden Miteigentümer am 6. Mai 2016). Die Liegenschaft hat ein Ausmaß von 1.246 m² und war im Erwerbszeitpunkt mit einem Gebäude bebaut, wobei sich die überbaute Fläche auf 353 m² belief. Das Gebäude war im Jahr 1954 errichtet worden und befand sich - gemäß einer im Jahr 2011 im Auftrag einer der damaligen Miteigentümer durchgeführten Bewertung - zum Stichtag 28. März 2011 in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Es bestand aus Keller, Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und Dachboden mit einer Bruttofläche von rund 875 m². An der Südostseite des Gebäudes befand sich ein zurückspringender, zweigeschoßiger, als Lager genutzter Anbau mit einer Bruttofläche von rund 131 m². Im Erdgeschoß befand sich ein bereits seit mehreren Jahren nicht mehr genutztes Geschäftslokal mit Verkaufs- und Lagerräumen. Im 1. Obergeschoß befanden sich neben weiteren Lagerräumen die Räume einer ehemaligen Zahnarztpraxis. Die Dachkonstruktion war in Holz ausgeführt und der Dachboden in nicht ausgebautem Zustand. Das Gebäude umfasste in Summe einen umbauten Raum von 1.866 m³; der südseitige Lageranbau umfasste einen umbauten Raum von 456 m³.
- 2 Im Vorfeld des Kaufes ersuchte der Revisionswerber beim zuständigen Land um eine bauliche Begutachtung des Gebäudes für die Unterbringung und





Versorgung von Asylwerbenden, wofür er ein Architekturbüro mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragte. Wenige Tage nach der Erteilung des Auftrages ersuchte er das Architekturbüro allerdings um Einstellung der Arbeiten an der beauftragten Studie, weil eine Reihe von weiteren Gesprächen ihn davon überzeugt hätte, „dass die Flüchtlingslösung letztlich weder wirtschaftlich noch ... mit [dem] zur Verfügung stehenden Zeitaufwand umsetzbar ist“. Am 11. Jänner 2016 wurde dem Revisionswerber vom Land mitgeteilt, dass für den Gebäudeteil „Geschäftsbereich“ derzeit keine Eignung nach dem Flüchtlingsunterkünftegesetz gegeben sei und jedenfalls Planung und Umbau nach den geltenden OIB-Richtlinien samt Baubewilligung erforderlich seien. Der Gebäudeteil „ehemalige Ordination“ entspreche dem Flüchtlingsunterkünftegesetz, sofern diverse Sicherheitserfordernisse erfüllt würden.

- 3 Im Mai 2017 suchte der Revisionswerber bei der Baubehörde um Erteilung einer Genehmigung für den „Um-/Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses“ auf der Liegenschaft an. Am 3. Dezember 2018 wurde ihm eine Baubewilligung für den Umbau des Bestandsgebäudes und die Errichtung eines Anbaues (Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einem Geschäft, vier Büroeinheiten und drei Wohnungen) erteilt. In der Folge wurde jedoch kein entsprechender Baubeginn gesetzt, sondern im Mai 2020 auf der Grundlage geänderter Pläne erneut um Erteilung einer Baubewilligung für den „Um- und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses“ angesucht. Die nunmehrige Einreichplanung sah vor, dass das bestehende Gebäude so umgebaut würde, dass nach Fertigstellung ein Geschäft, eine Ordination, zwei Büros und sechs Wohnungen entstünden. Zu diesem Zweck sollte der südliche Anbau des Gebäudes abgebrochen und durch einen neuen größeren an derselben Stelle erweitert werden. Außerdem waren eine Abtragung des bestehenden Walmdachs und dessen Ersatz durch ein neues Satteldach vorgesehen. Das Kellergeschoß des bestehenden Gebäudes sollte weitestgehend unverändert bleiben, mit Ausnahme eines neu einzubauenden Treppenhauses. Im Kellergeschoß des Neubaus sollten Abstellräume situiert werden. Insgesamt sollte durch den Neu- und Umbau ein Bau entstehen, der einen umbauten Raum von 5.883 m³ und vier oberirdische Geschoße aufweisen



würde. Die Planung sah eine komplette Durcherneuerung des Objektes vor, sodass das Gebäude - auch im Bestand - Neubauniveau erreichen würde. Am 17. September 2020 wurde dem Revisionswerber eine den im Mai 2020 eingereichten Einreichplanunterlagen entsprechende Baubewilligung für den Umbau des Bestandsgebäudes und die Errichtung eines Zubaus (insgesamt ein Geschäft, eine Ordination, zwei Büros und sechs Wohnungen) auf der Liegenschaft erteilt.

- 4 Mit Vermittlungsauftrag vom 15. November 2021 beauftragte der Revisionswerber eine Immobilien GmbH mit der Vermietung der freien Geschäftseinheiten im Erdgeschoß. Am 16. August 2022 schloss er mit seiner jetzigen Rechtsvertreterin einen Vorvertrag über die Anmietung von Büroräumlichkeiten im ersten und zweiten Obergeschoß des neuen Hauses ab.
- 5 Im September 2023 suchte der Revisionswerber bei der Baubehörde um eine Genehmigung von Änderungsplänen betreffend den Neu- und Umbau eines Büro- und Geschäftshauses auf der Liegenschaft an. Aus den Änderungsplänen geht hervor, dass der Verwendungszweck auf ein ausschließliches Büro- und Geschäftshaus abgeändert werden solle. Die beantragten baulichen Änderungen sind im Wesentlichen eine Änderung der Nutzung dahingehend, dass anstelle der ursprünglich geplanten sechs Wohnungen sowie Ordination Büroräume vorgesehen werden.
- 6 Im Februar 2024 nahm die Rechtsvertreterin des Revisionswerbers Büroräumlichkeiten im neuen Haus in Bestand, die sich im 3. Stock des Gebäudes befinden.
- 7 Mit Einkommensteuerbescheid 2016 vom 7. Juni 2022 setzte das Finanzamt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung iHv -40.259,97 € fest. Begründend führte es aus, dass der für den Erwerb der Liegenschaft vom Revisionswerber aufgewendete Gesamtkaufpreis inklusive Anschaffungsnebenkosten iHv 1.422.672,35 € abweichend von der vom Revisionswerber vorgenommenen Aufteilung sowie abweichend von der in der GrundanteilV vorgesehenen pauschalen Ermittlung des Grundanteiles zur Gänze auf nicht abschreibbaren Grund und Boden zu aktivieren sei. In den weiteren



Einkommensteuerbescheiden vom 7. Juni 2022 betreffend die Jahre 2017 bis 2020 berücksichtigte die belangte Behörde die Gebäude-AfA nicht und brachte jeweils lediglich den verbleibenden Verlust aus Vermietung und Verpachtung zum Ansatz.

- 8 Gegen diese Bescheide erhob der Revisionswerber Beschwerde. Mit Beschwerdeverentscheidung vom 23. März 2023 änderte das Finanzamt die angefochtenen Bescheide ab und berücksichtigte eine Gebäude-AfA auf der Grundlage eines angenommenen Gebäudewerts inklusive Anschaffungsnebenkosten von 38.412 €. Der Revisionswerber beantragte daraufhin die Vorlage der Beschwerde an das BFG.
- 9 Das BFG wies die Beschwerde als unbegründet ab und erklärte eine Revision für nicht zulässig. Begründend führte es aus, strittig sei, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe in den Streitjahren 2016 bis 2020 für das Gebäude eine Absetzung für Abnutzung Berücksichtigung finden könne. Werde ein Gebäude angeschafft und würden nach der Anschaffung Aufwendungen getätigt (Sanierungsmaßnahmen), die bewirkten, dass das Gebäude erst einige Zeit nach der Anschaffung zur Vermietung bereitgestellt werde, sei zwischen Erhaltungs- und Herstellungsaufwendungen zu unterscheiden. Handle es sich um Erhaltungsaufwendungen, hindere dies den Beginn des Laufes der Abschreibung nicht. Würden demgegenüber unmittelbar nach der Anschaffung Herstellungsmaßnahmen (nicht nur in untergeordnetem Ausmaß) getätigt, so beginne der Lauf der Abschreibung nicht vor dem Abschluss der Herstellung, wobei räumlich abgrenzbare Teile eines Gebäudes eine unterschiedliche Betrachtung erfahren könnten. Herstellungsaufwand liege vor, wenn bauliche Maßnahmen die Wesensart des Gebäudes änderten. Hingegen stellten regelmäßig erforderliche Ausbesserungsarbeiten auch dann Erhaltungsaufwand dar, wenn sie den Gebäudewert steigerten oder es sich um eine Großreparatur handle. Dabei führe der Umstand, dass im Zuge der Instandsetzung besseres Material oder eine modernere Ausführung gewählt werde, noch nicht zu Herstellungsaufwand, solange nicht die Wesensart des Gebäudes verändert werde oder das Gebäude ein größeres Ausmaß erhalte. Eine für die Annahme von Herstellungsaufwand erforderliche Änderung der Wesensart eines



Gebäudes könne in diesem Sinne nur aus den vorgenommenen baulichen Maßnahmen abgeleitet werden.

- 10 Aus den Feststellungen ergebe sich, dass im Revisionsfall insbesondere in Gestalt des Neubaus an der Südostseite sowie der Aufstockung unzweifelhaft Herstellungsmaßnahmen vorlägen, durch die das Gebäude ein erheblich größeres Ausmaß erhalten habe. Zudem liege auch betreffend den Altbestand ein mit diesen Herstellungsaufwendungen verbundener Umbau größeren Ausmaßes vor. Die Einreichplanung habe vorgesehen, dass das bestehende Gebäude so umgebaut werde, dass nach Fertigstellung ein Geschäft, eine Ordination, zwei Büros und sechs Wohnungen entstünden. Insgesamt habe durch den Neu- und Umbau ein Bau entstehen sollen, der einen umbauten Raum von 5.883 m³ und vier oberirdische Geschoße aufweise. Aus den Einreichplänen (Lageplan, Grundrisse des Keller-, Erd-, 1. Ober- und Dachgeschoß und Dachgeschoß 2, Schnitt A-A, Schnitt B-B, Schnitt C-C sowie vier Ansichten) sei zudem unter anderem zu erkennen, dass sich die überbaute Fläche auf insgesamt 468,07 m² und die Firsthöhe von 432,80 auf 435,55 Meter Seehöhe - somit um 2,75 Meter - erhöhen habe sollen. Bei dem anstelle des bisherigen Walmdaches zu errichtenden Satteldachs mit Dachgaupen habe eine Zwischendecke eingezogen werden sollen, wodurch ein weiteres Vollgeschoß (mit einer Büroeinheit sowie drei Wohnungen) geschaffen werden sollte. Das bestehende Hauptgebäude habe durch den Neubau - jeweils ohne Berücksichtigung des abzureißenden alten Anbaulagers sowie des neu zu errichtenden zurückspringenden Anbaus - südostseitig um 9,82 Meter verlängert werden sollen. Betreffend den Umbau des bestehenden Gebäudes ergebe sich aus den Einreichplänen, dass vom ursprünglichen Bestand im Wesentlichen nur der Keller, die Außenwände an drei Seiten des Gebäudes im Erd- und im 1. Obergeschoß, jeweils zwei Zwischenwände und mehrere Stützpfeiler im Erd- und im 1. Obergeschoß sowie - mit Ausnahme der durch den Abbruch des bestehenden Stiegenhauses und den Neueinbau eines Stiegenhauses an anderer Stelle erforderlichen Adaptierungen - die Decken (Decke Keller gegen EG, Decke EG zu 1. Obergeschoß und Decke 1, Obergeschoß zum 1. Dachgeschoß) erhalten blieben, wobei durch eine Neuordnung eines Großteils der Fenster auch Mauerdurchbrüche bei den zu



erhaltenden Teilen der Außenwände erforderlich würden. Insbesondere die Außenwände an der Südostseite sowie zahlreiche Zwischenwände sollten abgebrochen werden. Die Planung habe eine komplette Durchneuerung des Objektes vorgesehen, sodass das Gebäude - auch im Bestand - Neubauniveau erreiche.

11 Durch diesen Umbau sei die Wesensart des Gebäudes durch Schaffung eines durchgängig Neubauniveau erreichenden Vermietungsobjektes mit geänderter Raumaufteilung baulich geändert worden. Betrachte man die durchgeführten Maßnahmen unter diesem Gesichtspunkt als Gesamtheit, so stellten sie überwiegend und schwerpunktmäßig keine Reparatur des alten Gebäudebestandes, sondern eine Neuherstellung dar. Für einen solchen Fall sei der Aufwand in seiner Gesamtheit als Herstellungsaufwand zu beurteilen, weil der Reparatureffekt als vernachlässigbar in den Hintergrund trete. Durch die somit in Gestalt einer einheitlichen Baumaßnahme vorliegende Herstellung sei das alte Wirtschaftsgut untergegangen und an dessen Stelle ein neues Wirtschaftsgut (Gebäude) geschaffen worden. Eine AfA könne folglich frühestens mit Fertigstellung dieses neuen Wirtschaftsgutes Berücksichtigung finden, weil die Bereitstellung dieses neu hergestellten Gebäudes zur Vermietung erst mit dessen Fertigstellung möglich sei. Da erst nach Ablauf des streitgegenständlichen Zeitraumes mit der Ausführung der Baumaßnahme begonnen worden sei, könne im Streitzeitraum eine AfA folglich noch keine Berücksichtigung finden.

12 Weiters könne es mangels diesbezüglicher nach außen in Erscheinung getretener Umstände nicht als erwiesen angenommen werden, dass der Revisionswerber das (Alt-)Gebäude ernsthaft habe vermieten wollen. So gehe aus der vom Revisionswerber im Jänner 2016 mit dem Architekturbüro und dem Referat Landeshochbau des Landes geführten Korrespondenz hervor, dass die behauptete Absicht der Vermietung als Flüchtlingsunterkunft offenbar bereits mehrere Monate vor der am 25. April 2016 seitens des Revisionswerbers erfolgten Unterzeichnung des Kaufvertrages über die Liegenschaft nicht mehr vorhanden gewesen sei und somit jedenfalls im Zeitpunkt des Erwerbes eine derartige Absicht nicht mehr vorgelegen habe.



Das Vorbringen des Revisionswerbers, er habe das (Alt-)Gebäude in Vermietungsabsicht erworben, erweise sich somit als nicht substantiiert.

- 13 Vielmehr würden die tatsächlich nach außen in Erscheinung getretenen Umstände darauf hindeuten, dass nicht das durch die durchgeführte Baumaßnahme untergegangene (Alt-)Gebäude, sondern erst das neu hergestellte Gebäude der Einkunftserzielung zugeführt habe werden sollen. Aufgrund des Vorliegens von zwei voneinander zu unterscheidenden Wirtschaftsgütern könne eine allenfalls gegebene Absicht zur Vermietung des neu hergestellten Gebäudes nicht mit einer auf das (Alt-)Gebäude bezogenen Vermietungsabsicht gleichgesetzt werden.
- 14 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision, die zu ihrer Zulässigkeit vorbringt, dass das BFG nicht ohne Einholung einer bausachverständigen Würdigung annehmen hätte dürfen, dass der Altbestand in einem neuen Wirtschaftsgut aufgegangen sei. Eine gründliche Gegenüberstellung der Gebäudebeschaffenheit des Altbestandes vor und nach der Reparatur sei unterlassen worden. Es lägen trennbare Aufwendungen vor. Zudem sei Vorbringen des Revisionswerbers beweiswürdigend ignoriert worden. Es sei aus dessen Vorbringen klar erkennbar gewesen, dass er in Bezug auf das Altgebäude Vermietungsabsicht gehabt habe. Dafür spreche auch die mittlerweile aufgenommene Vermietung des Objektes.
- 15 Mit diesem Vorbringen wird die Zulässigkeit der Revision nicht dargetan.
- 16 Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.
- 17 Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen.



- 18 Nach § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen.
- 19 Gemäß § 16 Abs. 1 EStG 1988 sind Werbungskosten die Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen. Es muss ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen der auf Einnahmenerzielung gerichteten außerbetrieblichen Tätigkeit und den Aufwendungen gegeben sein (vgl. VwGH 24.10.2019, Ra 2018/15/0114, mwN).
- 20 Der Zweck der steuerlichen Absetzung für Abnutzung liegt in der Berücksichtigung des bei der Einkunftserzielung eintretenden Wertverzehr eines Wirtschaftsgutes mit mehrjähriger Nutzungsdauer (Anlagevermögen); entscheidend ist, dass der Steuerpflichtige eigenes Vermögen, das durch die Nutzung einem Wertverzehr unterworfen ist, für die Einkunftserzielung einsetzt (vgl. VwGH 30.6.2022, Ro 2021/15/0004, mwN).
- 21 Grundsätzlich beginnt die AfA erst mit der Inbetriebnahme eines der Erzielung von Einkünften dienenden Wirtschaftsgutes. Bei Gebäuden, die der Vermietung dienen, wird die AfA aber nicht erst ab der tatsächlichen Überlassung an Mieter angesetzt, sondern schon ab der in der Vermietungsabsicht erfolgten Bereitstellung des Gebäudes, weil bei Gebäuden die rein altersbedingte Abnutzung in den Vordergrund tritt (vgl. VwGH 19.10.2022, Ro 2020/15/0017, mwN).
- 22 Wird ein Wohngebäude zum Zwecke der Erzielung von Einkünften angeschafft, so beginnt der Lauf der AfA (§ 7 bzw. § 16 Abs. 1 Z 8 EStG 1988) grundsätzlich bereits mit dem Zeitpunkt der Anschaffung, weil in der Regel die rein altersbedingte Abnutzung des Gebäudes gegenüber der nutzungsbedingten Abnutzung in den Vordergrund tritt. Werden nach der Anschaffung Erhaltungsaufwendungen auf das Gebäude getätigt, hindert dies den Beginn des Laufes der Abschreibung nicht. Anderes gilt im Fall von



Herstellungsaufwendungen: Wenn unmittelbar nach der Anschaffung Herstellungsmaßnahmen (nicht nur in untergeordnetem Ausmaß) getätigt werden, so beginnt der Lauf der Abschreibung nicht vor dem Abschluss der Herstellung. Räumlich abgrenzbare Teile eines Gebäudes können dabei eine unterschiedliche Betrachtung erfahren; so hindert beispielsweise eine auf den Dachbodenausbau begrenzte Herstellungsmaßnahme nicht den Beginn der Abschreibung der Anschaffungskosten für die anderen, der Vermietung gewidmeten Teile des Gebäudes (vgl. VwGH 23.5.2013, 2010/15/0067, VwSlg 8815 F/2013).

- 23 Herstellungsaufwand liegt vor, wenn Maßnahmen am Wirtschaftsgut die Wesensart dieses Wirtschaftsgutes verändern. So zählt etwa bei Gebäuden insbesondere ein Gebäudezubau oder eine Gebäudeaufstockung zu den Herstellungskosten, während beispielsweise die regelmäßig erforderlichen Ausbesserungen am Gebäude, auch wenn sie den Gebäudewert steigern oder wenn es sich um eine Großreparatur handelt, Erhaltungsaufwand darstellen. Der Umstand, dass im Zuge der Erhaltung besseres Material oder eine modernere Ausführung gewählt wird, führt noch nicht zu Herstellungsaufwand, solange nicht die Wesensart des Wirtschaftsgutes verändert wird (vgl. VwGH 17.5.2006, 2004/14/0080, VwSlg 8138 F/2006, mwN).
- 24 Die Frage, ob die geschilderten Voraussetzungen vorliegen, ist eine auf der Ebene der Beweiswürdigung zu lösende Sachfrage, die der Kontrolle durch den Verwaltungsgerichtshof nur insoweit unterliegt, als das Ausreichen der Sachverhaltsermittlungen und die Übereinstimmung der behördlichen Überlegungen zur Beweiswürdigung mit den Denkgesetzen und dem allgemeinen menschlichen Erfahrungsgut zu prüfen ist (vgl. VwGH 13.12.2021, Ra 2019/13/0123, mwN).
- 25 Das BFG ist nach detaillierter Erörterung der Historie der Gebäudeerrichtung bzw. -erweiterung und eingehender Auseinandersetzung mit u.a. den verschiedenen Bebauungsplänen, Baubescheiden und Korrespondenz des Revisionswerbers beweiswürdigend davon ausgegangen, dass der Revisionswerber in Bezug auf das (Alt-)Gebäude keine Vermietungsabsicht gehabt habe und es sich nach den erfolgten Bauarbeiten bei dem



revisionsgegenständlichen Gebäude insgesamt um ein neues Wirtschaftsgut handle. Dazu hat das BFG - entgegen der Revisionsrüge - sehr wohl eine Gegenüberstellung der Gebäudebeschaffenheit vor und nach den Umbauten vorgenommen. Erst für dieses nach dem Streitzeitraum fertiggestellte Gebäude habe der Revisionswerber ernsthafte Vermietungsabsicht gehabt.

- 26 Werden Verfahrensmängel als Zulassungsgründe ins Treffen geführt, muss zudem auch schon in der abgesonderten Zulässigkeitsbegründung die Relevanz dieser Verfahrensmängel, weshalb also bei Vermeidung des Verfahrensmangels in der Sache ein anderes, für den Revisionswerber günstigeres Ergebnis hätte erzielt werden können, dargetan werden. Dies setzt voraus, dass - auch in der gesonderten Begründung für die Zulässigkeit der Revision zumindest auf das Wesentlichste zusammengefasst - jene Tatsachen dargestellt werden, die sich bei Vermeidung des Verfahrensfehlers als erwiesen ergeben hätten (vgl. VwGH 28.5.2025, Ra 2024/15/0038, mwN).
- 27 Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist dieser als Rechtsinstanz zur Überprüfung der Beweiswürdigung im Allgemeinen nicht berufen. Eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung im Zusammenhang mit der Beweiswürdigung liegt nur dann vor, wenn das Verwaltungsgericht die im Einzelfall vorgenommene Beweiswürdigung in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigenden, unvertretbaren Weise vorgenommen hat (vgl. VwGH 2.12.2024, Ra 2023/15/0101; 15.11.2024, Ra 2023/15/0076, jeweils mwN).
- 28 Dass die vom BFG vorgenommene Beweiswürdigung grob fehlerhaft wäre, zeigt die Revision, die den Feststellungen des BFG im Zulassungsvorbringen nicht substantiiert entgegentritt und lediglich pauschal geltend macht, dass das Vorbringen des Revisionswerbers in Bezug auf die baulichen Maßnahmen sowie die Vermietungsabsicht nicht berücksichtigt worden sowie die Begründung des BFG mangelhaft sei, nicht auf. Ebenso zeigt sie in ihrer Zulässigkeitsbegründung nicht auf, warum die Einholung eines Sachverständigengutachtens notwendig gewesen wäre.



- 29 In der Revision werden sohin keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher zurückzuweisen.

W i e n , am 2. März 2026

