

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch Dkfm. Erwin Baldauf und Mag. Reinhard Eberle Wirtschaftstreuhandgesellschaft OG Steuerberatungs- und Wirtschafts- prüfungsgesellschaft, Innsbrucker Straße 8, 6600 Reutte, gegen den von der belangten Behörde Finanzamt Österreich am 11. Mai 2020 zu Steuernummer ***BF1StNr1*** ausgefertigten Bescheid betreffend Einkommensteuer für das Jahr 2017 nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 26. Mai 2025 zu Recht erkannt:

- I. Der angefochtene Bescheid wird gemäß § 279 Abs. 1 BAO abgeändert.
- II. Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der festgesetzten Abgabe sind dem Ende der Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.
- III. Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

1. Die belangte Behörde hat mit dem angefochtenen Bescheid die Einkommensteuer für das Jahr 2017 mit € 135.475,00 festgesetzt und dabei unter anderem festgestellt, dass „die Entschädigungszahlung an die ***Stadt1*** [...] Anschaffungskosten für ein Gebäude“ darstellten, „da diese Fläche zum Bebauen genutzt wurde“. Daher müsse „diese Zahlung auf die AfA verteilt werden (2,5%).“

2. Mit Schreiben vom 9. Juni 2020 hat die steuerliche Vertretung das Rechtsmittel der Bescheidbeschwerde erhoben und vorgebracht, dass die Entschädigungszahlung an die ***Stadt1*** nicht als Gebäudeanschaffungskosten qualifiziert werden könnten, sondern einen einmaligen Schadenersatz für die Grundinanspruchnahme darstellten. Die nämliche

Fläche sei nicht zum Bauen genutzt, sondern sei für die Einbringung von Erdankern zur Hangsicherung verwendet worden, wodurch lt. Vertretern der ***Stadt1*** eine Wertminderung eingetreten sei, die zur Abwendung von Rechtsstreitigkeiten akzeptiert worden sei. Somit könnten denkmöglich keine Anschaffungskosten für ein Wirtschaftsgut vorliegen. Vielmehr sei eine geltend gemachte Wertminderung auf Fremdgrund durch eine einmalige Zahlung abgegolten worden. Weiters werde der Ansatz von 17,6 % als Privatanteil bei den Raumkosten bei den Positionen Grundsteuer, Versicherungen, Wasser und Kanal anerkannt, nicht aber bei Gebäudereparaturen, weil alle Reparaturen nur in Zusammenhang mit dem Bau der Halle stünden und diese zu 100 % betrieblich genutzt werde.

3. Mit der am 17. Februar 2023 ausgefertigten Beschwerdevorentscheidung hat die belangte Behörde den angefochtenen Bescheid abgeändert und die Einkommensteuer für das Jahr 2017 mit € 135.454,00 festgesetzt. Die Beschwerdevorentscheidung enthält den Hinweis, dass die Begründung dazu gesondert zugestellt wird. Die gesondert ausgefertigte Begründung ist mit 7. August 2023 datiert. Im Streitpunkt zum Privatanteil wurde dem Beschwerdebegehren entsprochen. Hinsichtlich der Entschädigungszahlung an die ***Stadt1*** blieb die belangte Behörde bei ihrer Ansicht, es handle sich dabei um Anschaffungskosten von Grund und Boden, sie sei daher als nicht abnutzbares Anlagegut zu aktivieren. Im (bau- und gewerberechtlichen) Bescheid vom 30.05.2017 der ***BH1*** sei auf Seite 23 gutachterlich (aus geotechnischer Sicht) festgehalten worden, dass die eingereichte Hangsicherungsmaßnahme einen ausreichenden Schutz für die Erweiterung der gewerblichen Betriebsanlage gemäß Einreichung des Beschwerdeführers insofern biete, als einerseits durch die geplante Hangsicherungsmaßnahme die Bauplatzeignung gewährleistet werde, dass in weiterer Folge durch diese Maßnahmen der Schutz und die Sicherheit sowohl des geplanten Gebäudes, als auch der im Gebäude und auf dem Betriebsgelände befindlichen Personen gewährleistet werden könne. Laut Mailanhang vom 02.11.2017 des Ing. ***1*** (Amt der Tiroler Landesregierung) betreffe die Entschädigungszahlung

1. Entschädigung für die Grundbenützung zur Herstellung der Stützwand
2. IBO Anker bis zur Felskante (einmalige Entschädigung)
3. Abzüglich der überschneidenden Ankerfläche
4. Anker für Steinschlagschutz.

Aus der Beschreibung der Positionen entnehme die Behörde, dass die Ankersetzung im direkten Zusammenhang mit der Hangsicherung stehe. Um das geplante Bauvorhaben verwirklichen zu können, habe die Hangsicherungsmaßnahme (samt Setzung von Ankern) laut Bescheid durchgeführt werden müssen. Aufgrund der Hangsicherung habe das Grundstück eine wesentliche Funktionsverbesserung und damit verbundene Wertsteigerung erfahren, ohne die der geplante Betriebszweck nicht umgesetzt werden hätte können. Die

Hangsicherung ermögliche unabhängig von einem Bauvorhaben eine bessere abstrakte Bebaubarkeit des Grundstücks und stehe damit mit dem Grund und Boden in einem derartigen Nutzungszusammenhang, dass die Nutzung des Grundstücks in einem größeren Ausmaß ermöglicht werde. Die in Streit stehenden Aufwendungen seien unzweifelhaft angefallen, damit das bestehende Grundstück dem geplanten Zweck zugeführt werden konnte. Im Bescheid werde dezidiert ausgeführt, dass die geplante Hangsicherungsmaßnahme die Bauplatzgebung gewährleiste. Demnach werde der Wert von Grund und Boden erhöht.

4. Die steuerliche Vertretung des Beschwerdeführers hat mit dem am 21. August 2023 über FinanzOnline elektronisch eingereichten Schreiben die Entscheidung über die Beschwerde durch das Bundesfinanzgericht und gemäß § 274 BAO das Stattfinden einer mündlichen Verhandlung beantragt. Ergänzend zur Bescheidbeschwerde wird vorgebracht, Ing. ***1*** sei einerseits der Abteilungsleiter der Abt. Siedlungswasserbau des BBA Reutte, aber auch der Bevollmächtigte der ***Stadt1*** für die Tiroler Liegenschaften. Als solcher habe er die Entschädigungszahlung basierend auf dem AVT-Plan vom 22.09.2017 berechnet und gleichzeitig für die ***Stadt1*** auch geltend gemacht. Er sei somit in der gegenständlichen Sache nicht Sachverständiger bzw. Behörden-Vertreter, sondern Parteienvertreter der ***Stadt1*** gewesen. Alle Arbeiten seien auf Fremdgrund erfolgt, weshalb denkmöglich keine „Aktivierung = Werterhöhung“ des Grundstückes des Beschwerdeführers erfolgen habe können. Die 2. Hangsicherung sei nun eine Folge des Schadenereignisses wegen massiver Fehler der planenden und bauausführenden Unternehmen gewesen. Es hätten nicht nur die Kosten der Hangsicherung abermals vom Beschwerdeführer getragen werden, sondern auch an die ***Stadt1*** Entschädigungszahlungen in der bekannten Höhe entrichtet werden müssen. Überdies habe der Beschwerdeführer nun als Folge der zahlreichen Professionisten-Fehler auch noch die behördlich vorgeschriebenen jährlichen Überprüfungskosten bezahlen müssen. Nach allen Erfahrungen des täglichen Lebens habe wohl das Grundstück des Beschwerdeführers, auf dem die Halle errichtet worden sei, eine Wertminderung nach den in Rede stehenden Ereignissen und keine Werterhöhung erfahren. Jeder Immobilien-Gutachter würde in Kenntnis aller Vorkommnisse (die Gerichtsverfahren würden nach Einholung zahlreicher Gutachten seitens des Landesgerichts Innsbruck seit ca. 5 Jahren anhängen) wohl eine massive Wertminderung ansetzen und damit wäre eine Teilwertabschreibung in nicht unbeträchtlicher Höhe als logische Folge vorzunehmen. Eine Funktionsverbesserung und damit verbundene Wertsteigerung könne wohl bei diesen massiven Schadensereignissen niemand erkennen. Beantragt werde, die Zahlung an die ***Stadt1*** in Höhe von € 37.960 als Entschädigungszahlung (Schadenersatz) zu qualifizieren.

5. Die belangte Behörde hat die Bescheidbeschwerde mit Bericht vom 12. September 2023 dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vorgelegt.

II. Sachverhalt

Folgender Sachverhalt ist für das Bundesfinanzgericht entscheidungswesentlich und erwiesen:

1. Mit dem am 21. Jänner 2016 abgeschlossenen „Kaufvertrag mit Tauschvereinbarung“, abgeschlossen zwischen der ***Stadt1*** und dem Beschwerdeführer wurden folgende Grundstücksübertragungen durchgeführt, [alle Bezeichnungen von Grundstücken und Einlagezahlen beziehen sich auf die ***KG1*** (Gerichtsbezirk Reutte)]:

*„A) Die ***Stadt1*** übergibt und überlässt aus ihren Liegenschaften in ***EZ1***:*

*a) das Trennstück 1 von 389 m² aus Gst-Nr ***2****

*b) das Trennstück 4 von 390 m² aus Gst-Nr ***3****

*je an ***Bf1***, und dieser übernimmt das Trennstück 1, und das Trennstück 4 zusammen somit 779 m² in sein Eigentum jeweils zur Einbeziehung in dessen Gst-Nr ***4*** in ***EZ2***.*

*B) ***Bf1*** übergibt und überlässt im Gegenzug aus der Liegenschaft in ***EZ3*** das Trennstück 2 von 7 m² an die ***Stadt1*** und diese übernimmt das Trennstück 2 in ihr Eigentum zur Einbeziehung in deren Gst-Nr ***3*** in ***EZ1***.*

*Hinsichtlich der wechselseitigen Überlassung von 7 m² erfolgen die gegenständlichen Grundstücksübertragungen aus dem rechtlichen Titel Tausch. Der darüberhinausgehende Flächenerwerb von 772 m² (779 m² - 7 m²) seitens ***Bf1*** von der ***Stadt1*** erfolgt auch dem rechtlichen Titel Kauf. Die in der zugrundeliegenden Vermessungsurkunde integrierte Vereinigung des Trennstückes 3 (entspricht dem Gst-Nr ***5*** mit der berichtigten Fläche von 1127 m² abzüglich des Trennstückes 2 von 7 m²) mit Gst-Nr ***4*** erfolgt im unveränderten Eigentum des ***Bf1***.“*

2. Als „Gegenleistung/Kaufpreis“ wurde gemäß Punkt 4. im „Kaufvertrag mit Tauschvereinbarung“ Folgendes festgehalten:

„Die Vertragsteile haben sich auf einen Bodenwert (Quadratmeterpreis) von € 40,00/m² geeinigt.

Somit ergeben sich folgende Werte der Tausch- bzw. Kaufleistungen:

<i>a) das Trennstück 1 von 389 m² aus Gst-Nr ***2***</i>	<i>€ 15.560,00</i>
<i>b) das Trennstück 4 von 390 m² aus Gst-Nr ***3***</i>	<i>€ 15.600,00</i>
<i>Gesamtwert der von der ***Stadt1*** übertragenen Flächen</i>	<i>€ 31.160,00</i>

*Demgegenüber stellt das Trennstück 2 von 7 m² aus Gst-Nr ***5*** mit einem Wert von € 280,00 die gesamte Flächenleistung seitens ***Bf1*** dar.*

*In Anrechnung dieses Betrages von € 280,00 auf die von der ***Stadt1*** erbrachten Flächenleistung von € 31.160,00 ergibt sich eine verbleibende Differenz von € 30.880,00.*

Zu dieser für den Flächenerwerb vereinbarten Gegenleistung dazuzurechnen ist sodann noch eine einmalige Abtretung für die Einräumung der Dienstbarkeit gemäß Punkt 6. dieses Vertrages. Diese Abgeltung legt eine Entschädigung von € 15,00/m² zugrunde und eine von der Dienstbarkeit betroffene Fläche von ca. 350 m², was einvernehmlich einen gerundeten Dienstbarkeitsabgeltungsbetrag ergibt von einmalig € 5.250,00.

*Unter Berücksichtigung des vorgenannten Grundkaufpreises ergibt sich somit eine seitens des ***Bf1*** an die ***Stadt1*** zu begleichende Gesamtgegenleistung von € 36.130,00 (sechsenddreißigtausendeinhundertdreißig Euro).*

Weitere wechselseitige geldwerte Ansprüche oder Forderungen aus dem gegenständlichen Vertrag bestehen nicht. Dies jedoch unter Berücksichtigung der unten angeführten Dienstbarkeit der Spritzbeton-Anker.“

3. Punkt „6. Rechtsübertragung/Dienstbarkeitseinräumung“ im „Kaufvertrag mit Tauschvereinbarung“ hält Folgendes fest:

„[...]

*Nach Angaben des Käufers ist aufgrund technischer Notwendigkeit und behördlicher Vorschriften an der Grundgrenze zwischen Gst-Nr ***4*** und den Grundstücken Gst-Nr ***2*** und Gst-Nr ***3*** im Bereich des Neubaus die Errichtung einer Spritzbetonwand geplant. Diese Spritzbetonwand wird jedoch zur Gänze auf Gst-Nr ***4*** errichtet.*

*Zur Befestigung dieser Spritzbetonwand ist es jedoch notwendig, Verankerungen in den Fels zu treiben, die bis zu 4,55 m auch in die Grundstücke Gst-Nr ***2*** und Gst-Nr ***3*** der ***Stadt1*** ragen können. Die ***Stadt1*** gestattet hiermit das Anbringen und Belassen von Spritzbeton-Anker auf Gst-Nr ***2*** und Gst-Nr ***3*** wie folgt:*

*Aufgrund technischer Notwendigkeit und behördlicher Vorschriften räumt hiermit die ***Stadt1*** als Eigentümerin der Grundstücke Gst-Nr ***2*** und Gst-Nr ***3*** dem ***Bf1*** als Eigentümer des Gst-Nr ***4*** (beiderseits mit Wirkung auch für Rechtsnachfolger im Eigentum/Besitz) das unbefristete, grundbücherlich als Dienstbarkeit sicherzustellende Recht des Anbringens und Belassens von Spritzbetonsicherungen (Anker) bis zu einer Tiefe von 4,55 m ein samt dem Recht der Instandhaltung und zwar in jenem nördlichen Bereich der Grundstücke Gst-Nr ***2*** und Gst-Nr ***3***, der an Gst-Nr ***4*** auf eine Länge von ca. 80 m angrenzt, wie in beigeschlossener Planskizze (Lageplan Dienstbarkeit) farbig dargestellt und mit „Fläche Dienstbarkeit für*

*Anker/Spritzbetonsicherung“ bezeichnet. ***Bf1*** erklärt die Annahme dieser Rechtseinräumung.*

Abgesehen vom oben angeführten einmaligen Dienstbarkeitsabgeltungsbetrag ist zukünftig kein Entgelt für diese Dienstbarkeit zu entrichten.

*Die Kosten für das Anbringen, Belassen oder Instandhalten der von der Dienstbarkeit umfassten Anlagen sind nicht von der ***Stadt1*** zu tragen, welcher aus der gegenständlichen Dienstbarkeitseinräumung keinerlei Kosten und keinerlei Haftung, aus welchem Rechtsgrund immer, erwachsen darf. ***Bf1*** hat die ***Stadt1*** diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten und diese Verpflichtung auch seinen Rechtsnachfolgern zu überbinden. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist die Oberfläche der Dienstbarkeitstrasse auf Kosten des ***Bf1*** wieder in den vorherigen Zustand zu versetzen, da die konkrete Dienstbarkeitsnutzung nur unterirdisch ist.*

[...]“

4. Der Beschwerdeführer hat den Gesamtkaufpreis von € 36.160,00 [Tausch- bzw. Kaufleistungen (€ 30.880,00) samt Dienstbarkeitsabgeltungsbetrag (€ 5.250,00)] auf dem Anlagekonto 300 (Grundstücke) im Jahr 2016 aktiviert.
5. Dem Beschwerdeführer wurde mit Bescheid der ***BH1*** vom 20. Mai 2016 die baurechtliche Bewilligung zur Durchführung von Vorarbeiten (Bodenaushub; Sicherung der Baugrube/Spritzbeton) für die Erweiterung der Betriebsanlage ***6*** und den Neubau eines Büro- und Lagergebäudes auf der Grundparzelle ***4***, ***KG1***, erteilt.
6. Die ***Stadt1***, ***Str.*** in ***Stadt1***, Deutschland, ist grundbücherliche Eigentümerin der Grundstücke Gst-Nr ***2*** und Gst-Nr ***3*** in **'EZ1***, ***KG1***.
7. Am 28.06.2016 ist im Rahmen der Hangsicherungsmaßnahmen der gesamte zu sichernde Hang der Gst-Nr ***2*** und GstNr ***3*** auf das Grundstück des Beschwerdeführers Gst-Nr ***4***, ***EZ2***, ***KG1***, abgerutscht.
8. Mit Bescheid vom 21. November 2016 der ***Gemeinde1*** wurde dem Beschwerdeführer die baurechtliche Bewilligung für die Schadensbehebung an der Hangsicherung zum Schutz vor Naturgefahren auf der Gp ***4***, ***2*** und ***3***, alle ***KG1***, erteilt. Die baurechtliche Bewilligung war unter anderem an die Nebenbestimmung gebunden, dass die ***Stadt1*** als Nachbar des Beschwerdeführers Anspruch auf Vergütung hat, sollte es durch die Bauführung bzw. durch die verbleibenden Sicherungseinrichtungen zu einem Vermögensnachteil kommen. Die ***Stadt1*** hat durch die geplanten Hangsicherungsmaßnahmen, welche als permanente Sicherung projiziert sind, eine Fläche von ca. 1.000 m² an produktivem und nutzbarem Waldboden verloren.

9. Die ***Stadt1*** hat mit Schreiben vom 2. November 2017 dem Beschwerdeführer € 37.960,00 in Rechnung gestellt. Davon entfällt ein Betrag in Höhe von € 12.220,00 auf die Vergütung für die Grundbenützung durch den Beschwerdeführer und den von ihm verursachten Schaden an den in Eigentum der ***Stadt1*** befindlichen Grundstücke Gst-Nr ***2*** und Gst-Nr ***3***. Ein Betrag von € 30.990,00 entfällt auf den Erwerb einer Dienstbarkeit. Für den Erwerb der Dienstbarkeit hat der Beschwerdeführer bereits im Jahr 2016 einen Betrag in Höhe von € 5.250,00 geleistet, der Restbetrag in Höhe von € 25.740,00 (€ 30.990,00 abzüglich € 5.250,00) der auf die Erweiterung der im „Kaufvertrag mit Tauschvereinbarung“ vom 21. Jänner 2016 festgehaltenen Dienstbarkeit (oben Punkt II.6.) entfällt, betrifft das Jahr 2017.

III. Beweiswürdigung

1. Die Sachlage zu den Punkten II.1., 2., 3. und 6. ergibt sich aus dem angeführten „Kaufvertrag mit Tauschvereinbarung“ und sind unstrittig.

2. Die Sachlage zu Punkt II.4. ergibt sich aus dem Anlageverzeichnis (Konto 300 Position 8) und ist unstrittig.

3. Sachlage zu Punkt II.5. ergibt sich aus dem angeführten Bescheid der ***BH1*** und ist unstrittig.

4. Die Sachlage zu den Punkten II.7. und 8. ergeben sich aus dem angeführten Bescheid der ***Gemeinde1*** und ist unstrittig.

5. Die Sachlage zu Punkt II.9. ist für das Bundesfinanzgericht nach der Aktenlage und dem Ergebnis der durchgeführten mündlichen Verhandlung erwiesen.

5.1. Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid (oben Punkt I.1.) den mit Schreiben der ***Stadt1*** vom 2. November 2017 dem Beschwerdeführer in Rechnung gestellten Betrag als Anschaffungskosten für das Gebäude qualifiziert, der aktivierungspflichtig und nicht sofort als Betriebsausgabe, sondern nur verteilt auf 40 Jahre (AfA iHv 2,5%) abzugsfähig sei. Eine Betriebsausgabe in Höhe der Absetzung für Abnutzung des Gebäudes wurde von der belangten Behörde jedoch nicht abgezogen. In der Beschwerdeentscheidung (oben Punkt I.3.) hat die belangte Behörde die Entschädigungszahlung als Anschaffungskosten von Grund und Boden qualifiziert, die als nicht abnutzbares Anlagegut zu aktivieren seien.

5.2. In der Beschwerdeschrift sowie im Vorlageantrag wird dagegen vorgebracht, dass die Entschädigungszahlung an die ***Stadt1*** nicht als Gebäudeanschaffungskosten und auch nicht als Anschaffungskosten für Grund und Boden qualifiziert werden könnten, sondern einen einmaligen Schadenersatz für die Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks darstellten. Anschaffungskosten für ein Wirtschaftsgut könnten nicht vorliegen, da mit der Zahlung eine

Wertminderung auf Fremdgrund abgegolten worden sei. Die Entschädigungszahlung betreffe nur Hangsicherungsmaßnahmen, die auf dem Grund der ***Stadt1*** durchgeführt worden seien, der eine Wertminderung erfahren habe.

5.3. Das Bundesfinanzgericht ist der Ansicht, dass von den mit Schreiben der ***Stadt1*** vom 2. November 2017 dem Beschwerdeführer in Rechnung gestellten Betrag im Beschwerdejahr ein Teilbetrag in Höhe von € 25.740,00 auf die Erweiterung der im „Kaufvertrag mit Tauschvereinbarung“ vom 21. Jänner 2016 festgehaltenen Dienstbarkeit entfällt und ein Teilbetrag in Höhe von € 12.220,00 auf die Vergütung des vom Beschwerdeführer verursachten Schadens an den Grundstücken der ***Stadt1*** sowie für die Inanspruchnahme der Grundstücke bei der Schadensbehebung. Die Feststellung, dass der Betrag von € 12.220,00 eine Vergütung für die vorübergehende Grundbenützung zur Beseitigung des vom Beschwerdeführer verursachten Schadens darstellt, ergibt sich eindeutig aus dem Schreiben des Ing. ***1*** vom 2. November 2017 samt Anlage, in der unter Position 1 die Berechnung dieses Betrages nach der in Anspruch genommenen Fläche aufgelistet ist. Die Feststellung, dass ein Betrag von € 25.740,00 auf die Erweiterung der im „Kaufvertrag mit Tauschvereinbarung“ vom 21. Jänner 2016 festgehaltenen Dienstbarkeit entfällt, stützt das Bundesfinanzgericht ebenfalls auf das Schreiben des Ing. ***1*** samt Anlage. Dort wird mit Verweis auf die Positionen 2 und 3 der Anlage belegt, dass ein Betrag von € 30.990,00 für die permanente Grundinanspruchnahme zur Errichtung der Anker zu leisten ist, wobei ein Betrag von € 5.250, der bereits im Jahr 2016 für den Erwerb der Dienstbarkeit geleistet wurde im Beschwerdejahr abgezogen wird. Das zeigt deutlich, dass der Betrag von € 25.740,00 vom Beschwerdeführer für die Erweiterung der Dienstbarkeit aus dem „Kaufvertrag mit Tauschvereinbarung“ zu leisten war. Das ergibt sich im Übrigen auch aus dem Bescheid der ***Gemeinde1*** vom 21. November 2016, wo festgehalten ist, dass die ***Stadt1*** durch die Hangsicherungsmaßnahmen *„eine Fläche von ca. 1.000 m² an produktivem und nutzbarem Waldboden“* verliert, *„es sich um eine wesentliche Beeinträchtigung bei der permanenten Grundinanspruchnahme [...] handelt“* und der Beschwerdeführer *„für die Einräumung dieser Dienstbarkeit eine einmalige Entschädigung zu leisten“* hat. Dass der Betrag für die Erweiterung der Dienstbarkeit bezahlt wurde, hat der Beschwerdeführer bei der Befragung im Rahmen der mündlichen Verhandlung auch bestätigt.

IV. Rechtliche Beurteilung

1. Gewinn ist gemäß § 4 Abs. 1 EStG 1988 der durch doppelte Buchführung zu ermittelnde Unterschiedsbetrag zwischen dem Betriebsvermögen am Schluss des Wirtschaftsjahres und dem Betriebsvermögen am Schluss des vorangegangenen Wirtschaftsjahres. Wirtschaftsgüter des Betriebsvermögens sind in den Vermögensvergleich aufzunehmen. Aufwendungen, die der Anschaffung eines Wirtschaftsgutes dienen, sind daher zu aktivieren (als Betriebsvermögen auszuweisen). Andere Aufwendungen, die nicht der Anschaffung oder Herstellung von

Wirtschaftsgütern dienen, mindern gemäß § 4 Abs. 4 EStG 1988 als Betriebsausgaben den Gewinn.

2. Anschaffungskosten für den Erwerb von Rechten, somit auch von dinglichen Rechten am Nachbargrundstück (Grunddienstbarkeiten) sind als Anschaffungskosten für den Erwerb von Wirtschaftsgütern aktivierungspflichtig (VwGH 16.03.1993, 90/14/0077; VwGH 21.10.1999, 94/15/0088; VwGH 10.09.2020, Ra 2019/15/0066).

3. Da für das Bundesfinanzgericht erwiesen ist, dass der Beschwerdeführer im Jahr 2017 einen Betrag von € 12.220,00 als Vergütung für die vorübergehende Inanspruchnahme seines Nachbargrundstücks zum Zwecke der Schadensbeseitigung aufgewendet hat (kein Aufwand, der der Anschaffung eines Wirtschaftsgutes dient) und einen Betrag von € 25.740,00 zum Erwerb eines dinglichen Rechts am Nachbargrundstück (Dienstbarkeit) für dessen permanente Inanspruchnahme leistete, war spruchgemäß zu entscheiden und der angefochtene Bescheid gemäß § 279 Abs. 1 BAO abzuändern. Die Vergütung für die vorübergehende Grundinanspruchnahme steht in keinem Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung eines Wirtschaftsgutes.

V. Bemessungsgrundlagen und Höhe der festgesetzten Abgabe

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der festgesetzten Einkommensteuer für das Jahr 2017 betragen:

	Euro
Einkünfte aus Gewerbebetrieb lt. angefochtenem Bescheid	356.769,43
Privatanteil (unstrittig lt. Vorlagebericht bzw BVE)	-40,50
Entschädigungszahlung	-12.220,00
Einkünfte aus Gewerbebetrieb im Jahr 2017	344.508,93

	Euro
Einkünfte aus Gewerbebetrieb	344.508,93
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	-78.515,77
Gesamtbetrag der Einkünfte	265.993,16
Sonderausgaben	
Pauschbetrag	-60,00
Kirchenbeitrag	-187,67
Gesamtbetrag der Einkünfte	265.745,49
Die Einkommensteuer gemäß § 33 Abs. 1 EStG 1988 beträgt:	
0% für die ersten 11.000,00	0,00
25% für die weiteren 7.000,00	1.750,00
35% für die weiteren 13.000,00	4.550,00
42% für die weiteren 29.000,00	12.180,00
48% für die weiteren 30.000,00	14.400,00
50% für das restliche Einkommen	87.872,75
Einkommensteuer gemäß § 33 Abs. 1 EStG 1988	120.752,75
Steuer für Einkünfte aus Kapitalvermögen mit besonderem Steuersatz	20.804,96
Einkommensteuer	141.557,71
Anrechenbare ausländische (Quellen)Steuer	-12.213,42
Rundung gemäß § 39 Abs. 6 EStG 1988	-0,29
Festgesetzte Einkommensteuer	129.344,00

VI. Zulässigkeit einer Revision

Nach Art 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes die Revision an den Verwaltungsgerichtshof zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung liegt vor Allem dann vor, wenn 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. Eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung stellt sich im Beschwerdefall nicht, für die Entscheidung relevant waren Fragen zum Sachverhalt und zur Beweislage. Die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist demzufolge nicht zulässig. Zur außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof siehe nachstehende Rechtsbelehrung.

Innsbruck, am 12. Juni 2025