



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Stb., vom 3. August 2006 gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 27. Juli 2006 betreffend Einkommensteuer 2004 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Das Finanzamt Innsbruck führte bei der Berufungswerberin (Bw.) eine abgabenbehördliche Prüfung u.a. umfassend die Einkommensteuer für das Jahr 2004 durch.

Im gemäß § 150 BAO erstatteten Bericht wurde vom Prüfer u.a. festgestellt:

„Tz. 1 Veräußerungsgewinn - Gebäudewert

Mit 30. Juni 2004 wurde der Frisiersalon "Z.", X-Gasse in A., welcher von L. als Einzelunternehmen geführt wurde, veräußert und der steuerpflichtige Veräußerungsgewinn gem. § 24 EStG berechnet.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes wurde der erzielte Veräußerungserlös in der Höhe von € 98.000.- wie nachfolgend angeführt auf Grund- bzw. Boden und Gebäudewert aufgeteilt.

Gesamter Veräußerungserlös	€ 98.000.-	100 %
Gebäudewert	€ 48.000.-	49 %
Grund- und Bodenwert	€ 50.000.-	51 %

Die Aufteilung erfolgte in Anlehnung an die im ursprünglichen Kaufvertrag vom 24. mm jjjj ausgewiesenen Kaufpreise für Grund u. Boden sowie der Errichtungskosten. Eine

Leistungsbeschreibung hinsichtlich des Baufortschrittes im Zeitpunkt des Erwerbes, welche ebenfalls Bestandteil dieses Vertrages war, wurde der Betriebsprüfung nicht vorgelegt.

Von Seiten der Betriebsprüfung wird festgehalten:

Das Friseurgeschäft X-Gasse, A., befindet sich im Erdgeschoß des Wohn- und Geschäftshauses A. Gemeindezentrum (EZ aaa, Grundbuch bbbb A.) mit einer Nutzfläche von 83,28 m².

Der gegenständliche Miteigentumsanteil umfasst lediglich die Geschäftsräumlichkeiten (Verkaufsraum, WC mit Vorraum), wobei sich außerhalb der Geschäftsräumlichkeiten kein weiterer Grund und Boden, der dem Miteigentumsanteil zugehörig wäre, befindet.

Das Wohn- und Geschäftshaus A. "Gemeindezentrum" mit einer Gesamtfläche von 2.050 m² besteht aus 3 Stockwerken, die als Geschäftsräumlichkeiten bzw. teilweise für Gemeindezwecke in Verwendung stehen.

Die bebaute Fläche des gegenständlichen Objektes deckt sich beinahe zur Gänze mit der Grundstücksfläche.

Aufgrund der oben angeführten Begebenheiten erscheint die im Zuge der Veräußerung getroffene Aufteilung (51 % Grund bzw. Boden, 49% Gebäude) der Betriebsprüfung nicht schlüssig.

Vielmehr würde sich aufgrund des geringen anteiligen Grundausschnittes im Verhältnis zur Bausubstanz (3 Stockwerke bei voller Bebauung der Grundstücksfläche) ein pauschales Aufteilungsverhältnis von 10% Grund zu 90% Gebäude ergeben.

Die Betriebsprüfung ermittelte daher anhand von fünf Bewertungsmethoden (siehe Beilagen) den Gebäudewert, wobei die bei der Berechnung verwendeten Grundstückspreise der amtlichen Kaufpreissammlung entnommen wurden.

Folgende Bewertungsmethoden wurden durchgeführt:

1. Substanzwertermittlung durch den Baukostenindex - Substanzwert (Gebäude): € 78.790,79.- (80,40%)
2. Gebäudewert nach Verhältnismethode - Gebäudewert: € 80.850.- (82,50%)
3. Gebäudewert nach Differenzmethode - Gebäudewert: € 81.344.- (83%)
4. Gebäudewertermittlung anhand der Baukostenstatistik - Gebäudewert: € 68.706.- (70,11%)
5. Gebäudewert anhand des Ertragswertes - Gebäudewert: € 70.155.- (71,59%)

Anhand der durchgeführten Bewertungsmethoden kam die Betriebsprüfung auf einen Durchschnittsgebäudewert in der Höhe von € 75.696,16.-, was einem Gebäudeanteil von 77,52% entspricht.

Die ursprüngliche Aufteilung im Verhältnis 51 % Grundanteil und 49% Gebäudeanteil wird daher durch die vorliegenden Umstände im gegenständlichen Fall von der Betriebsprüfung berichtigt.

Um zusätzliche etwaige in der Berechnung auftretende Unsicherheitsfaktoren auszugleichen, wird die Aufteilung von der Betriebsprüfung im Verhältnis 30% Grundanteil und 70% Gebäudeanteil im Schätzungswege vorgenommen."

Der Anteil „Erlös Gebäude“ wurde daher von der Betriebsprüfung bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes von € 48.000.- (lt. Abgabenerklärung) auf € 68.600.- erhöht.

Das Finanzamt folgte den Feststellungen der Betriebsprüfung und erließ in der Folge einen Bescheid betreffend die Wiederaufnahme des Verfahrens gemäß § 303 Abs. 4 BAO und einen (geänderten) Einkommensteuerbescheid 2004 (Ausfertigungsdatum jeweils 27.7.2007).

Gegen den angeführten Einkommensteuerbescheid (nicht jedoch gegen den Bescheid betreffend die Wiederaufnahme des Verfahrens) erhob die Bw. mit Eingabe vom 3.8.2006

form- und fristgerecht Berufung. In der Berufungsschrift, die in den Antrag auf erklärungsgemäßen Ansatz des Veräußerungsgewinnes mündet, bringt die Bw. begründend vor:

Laut Kaufvertrag (vom 21.6.2004) zerfalle der Gesamtkaufpreis von € 98.000 für die streitgegenständliche Geschäftsräumlichkeit in einen Grundanteil von € 50.000.- und in einen Gebäudeanteil von € 48.000.-.

Die Betriebsprüfung sei von einem Grundpreis von € 200.- bis 350.- pro m2 ausgegangen, obwohl in A. bereits im Jahre 1980 der Grundpreis € 513.- pro m2 betragen habe.

Dem Kaufvertrag vom 20.7.1980 sei folgende Wertaufteilung zu Grunde gelegt worden:

83,28 m2 Grund x € 513.- = € 42.722.- (= 47,82 % des Gesamtkaufpreises)

Die anteiligen Baukosten seien mit € 46.601.- (= 52,18 % des Gesamtkaufpreises) zu veranschlagen.

Es sei daher offensichtlich, dass die von der Betriebsprüfung angewendeten Bewertungsmethoden nicht „den tatsächlichen Verhältnissen“ entsprechen.

Die Vorinstanz legte die Berufung ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung unmittelbar an den Unabhängigen Finanzsenat vor.

Über die Berufung wurde erwogen:

Anlässlich der Betriebsprüfung wurde der Gebäudewert des streitgegenständlichen Geschäftslokales durch folgende Methoden ermittelt:

Methode	Gebäudewertanteil am Gesamtverkaufspreis
Substanzwertermittlung (Baukostenindex)	80,4 %
Gebäudewertermittlung (Baukostenstatistik)	70,11 %
Gebäudewertermittlung anhand des Ertragswertes	71,59 %

Aufgrund der angeführten Bewertungsmethoden ergab sich ein Anteil des Gebäudewertes am Gesamtverkaufspreis von jeweils über 70 % (bis zu 80,4 %). Zu diesen Wertermittlungen ist festzuhalten, dass diese der Bw. als Beilagen zum Betriebsprüfungsbericht vorgehalten wurden und die Bw. dagegen keine konkreten Einwendungen erhoben hat. Für die Berufungsbehörde besteht daher kein Anlass, die schlüssigen Berechnungen der Betriebsprüfung in Zweifel zu ziehen.

Die Vorinstanz wendete noch zwei weitere Bewertungsmethoden an (Verhältnis- und Differenzwertmethode), wobei Gebäudewertanteile am Gesamtverkaufspreis von 82,5 % bzw. 83 % ermittelt wurden.

Beiden Bewertungsmethoden wurde zum Verkaufsstichtag ein Grundpreis von € 250.- pro m2

zu Grunde gelegt. Die Bw. bringt dagegen vor, dass dieser Wert viel zu niedrig sei, da bereits bezogen auf das Jahr 1980 von einem Grundpreis von € 513.- auszugehen sei.

Hiezu ist zu bemerken, dass die Vorinstanz ihre Grundpreisannahme von € 250.- auf die Auswertung der vom Finanzamt geführten Kaufpreissammlung (Kaufgeschäfte zwischen Anfang 2003 und Ende 2004, Bl. 70 bis 73 des Bp- Arbeitsbogens) gestützt hat. Der Wert von € 250.- wurde der Bw. im Zuge der Übermittlung des Prüfungsberichtes vorgehalten. Da die Bw. dieser Wertannahme nicht durch die konkrete Bezeichnung von Kaufgeschäften betreffend vergleichbare Liegenschaften entgegengetreten ist, erscheint nach Auffassung der Berufungsbehörde die Bodenwertermittlung durch die Vorinstanz schlüssig und zutreffend. Insgesamt folgt die Berufungsbehörde daher der Bodenwertermittlung durch die Vorinstanz.

Der Durchschnitt der fünf vom Finanzamt angewendeten Bewertungsmethoden führt zu einem Aufteilungsverhältnis zwischen Bodenwert und Gebäudewert von 22,48 % zu 77,52 %. Da die Vorinstanz zum Ausgleich von allfälligen Unsicherheiten zugunsten der Bw. nur einen Gebäudewertanteil von 70 % angesetzt hat, erscheint der von der Vorinstanz ermittelte Veräußerungsgewinn (§ 24 EStG 1988) keinesfalls überhöht.

Abschließend wird zur Wertermittlung bemerkt, dass die Auswertung der Zeitschrift Gewinn, Nr. 7 und 8/2005, Grundstückspreisübersicht Tirol, S 171, für A. für das Jahr 2005 für vergleichbare Grundstücke eine Grundpreisobergrenze von € 350.- pro m² anführt. Ersetzt man in der Gebäudewertermittlung nach der Verhältnismethode den vom Finanzamt angesetzten Grundpreis von € 250.- (unter Beibehaltung der sonstigen Bp- Rechengänge) durch den Betrag von € 350.-, so ergibt sich ein Gebäudewertanteil von immer noch 77,16 %. Auch im Falle der Neuberechnung des Gebäudewertes nach der Differenzmethode unter Ansatz eines Grundpreises von € 350.- (unter sonstiger Beibehaltung der Rechengänge der Bp.) verbleibt immer noch ein Gebäudeanteil von 76,20 %.

Hinsichtlich der in der Berufung ins Treffen geführten Aufteilung laut Ankaufsvertrag aus dem Jahr jfff ist zu erwidern, dass bis zum Verkauf des Geschäftslokales rund 24 Jahre vergangen sind und daher dieser Aufteilung allein schon im Hinblick auf die überaus lange Zeitspanne nicht geeignet ist, die im Rahmen der Prüfung erfolgten zeitnahen und detaillierten Gebäudewertermittlungen zu widerlegen.

Insgesamt ergibt sich daher nach Auffassung der Berufungsbehörde, dass die vom Finanzamt im Verhältnis 70 zu 30 vorgenommene Aufteilung keinesfalls zu Ungunsten der Bw. ausgefallen sein kann.

Der Berufung musste daher ein Erfolg versagt bleiben.

Innsbruck, am 5. Dezember 2007