



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen des Bw, vertreten durch Christian Diesenberger, Steuerberater, 4501 Neuhofen an der Krems, Steyrer Straße 27, gegen die Bescheide des Finanzamtes Steyr vom 9. Dezember 2002 betreffend Einkommensteuer 1997 bis 2000 sowie gegen den Bescheid des Finanzamtes Kirchdorf Perg Steyr vom 5. März 2004 betreffend Einkommensteuer 2001 entschieden:

Den Berufungen wird Folge gegeben.

Die angefochtenen Bescheide werden abgeändert.

Bemessungsgrundlage			Abgabe	
Jahr	Art	Höhe	Art	Höhe
1997	Einkommen	0,00 S	Einkommensteuer	-2.000,00 S
	Abgabengutschrift			-2.000,00 S
				-145,35 €
1998	Einkommen	0,00 S	Einkommensteuer	-2.000,00 S
	Abgabengutschrift			-2.000,00 S
				-145,35 €
1999	Einkommen	0,00 S	Einkommensteuer	-5.000,00 S
			Kapitalertragsteuer	-2.649,00 S
	Abgabengutschrift			-7.649,00 S
				-555,87 €

2000	Einkommen	0,00 S	Einkommensteuer	0,00 S
	Abgabenfestsetzung			0,00 S
				0,00 €
2001	Einkommen	0,00 S	Einkommensteuer	0,00 S
	Abgabenfestsetzung			0,00 S
				0,00 €

Die Berechnung der Bemessungsgrundlagen und der Höhe der Abgaben sind den als Beilagen angeschlossenen Berechnungsblättern zu entnehmen, die einen Bestandteil dieses Bescheidspruches bilden.

Der Bescheid betreffend Einkommensteuer 2001 wird gemäß § 200 Abs. 2 BAO für endgültig erklärt.

Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber (Bw) erklärte in den berufungsgegenständlichen Jahren 1997 bis 2000 Einkünfte aus Gewerbebetrieb aus gewerblichem Grundstückshandel, die auch als solche veranlagt wurden.

Im Zuge einer abgabenbehördlichen Prüfung traf der Betriebsprüfer die Feststellungen, der Bw habe im Gebäude in W, A-Gasse, die „Dachgeschosse“ Top 39 bis Top 44 mit Kaufvertrag vom 20. Februar 1996 um einen Kaufpreis von 5.100.000,00 S erworben. In der Folge hätten diese „Dachgeschosse“ ausgebaut und vermietet werden sollen, seien jedoch verkauft worden.

Nach Ansicht des Betriebsprüfers führe der ursprünglich zu Vermietungszwecken erfolgte Erwerb und Ausbau von Dachgeschoß-Wohnungen beim späteren Verkauf wegen Finanzierungs- bzw. Rentabilitätsproblemen nicht zu einem Gewerbebetrieb. Das Gesamtbild des Tätigwerdens spreche im gegenständlichen Fall vielmehr für eine Vermögensverwaltung.

Den Prüfungsfeststellungen entsprechend erließ das Finanzamt die Einkommensteuerbescheide 1997 bis 2000, denen es Einkünfte aus Gewerbebetrieb von Null zu Grunde legte; weiters versagte es im Zuge der Veranlagung 2001 die Anerkennung des Verlustabzugs.

Gegen diese Bescheide erhab der Bw mit Schriftsätzen vom 24. Dezember 2002 bzw. 10. März 2004 Berufung und beantragte, die erklärten Einkünfte aus Gewerbebetrieb 1997 bis 2000 bzw. den Verlustabzug 2001 anzuerkennen.

Auf die ausführliche Begründung wird verwiesen.

In weiterer Folge legte das Finanzamt die Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor.

Der UFS ist in seiner Entscheidung vom 1. April 2009, RV/0445-L/03, RV/0270-L/04, der Rechtsmeinung des Finanzamtes gefolgt.

Hinsichtlich des genauen Sachverhaltes und der näheren Begründung wird auf diese Entscheidung verwiesen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 28. Juni 2012, 2009/15/0113, den angefochtenen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Über die Berufungen wurde erwogen:

Der Verwaltungsgerichtshof hat in oben zitiertem Erkenntnis im Wesentlichen Folgendes ausgeführt:

Gemäß § 23 Z 1 EStG 1988 sind Einkünfte aus Gewerbebetrieb solche aus einer selbständigen, nachhaltigen Betätigung, die mit Gewinnabsicht unternommen wird und sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt, wenn die Betätigung weder als Ausübung der Land- und Forstwirtschaft noch als selbständige Arbeit anzusehen ist. Eine Betätigung wird allerdings nur dann als gewerblich angesehen, wenn sie den Rahmen der Vermögensverwaltung überschreitet. Das ist dann der Fall, wenn das Tätigwerden des Steuerpflichtigen nach Art und Umfang deutlich jenes Ausmaß überschreitet, das üblicherweise mit der Verwaltung eigenen Vermögens verbunden ist (vgl. VwGH 18.12.2001, 99/15/0155). Es liegt nicht bloß Vermögensverwaltung vor, wenn die Vermögensnutzung durch Fruchtziehung in den Hintergrund tritt und die Vermögensverwertung entscheidend im Vordergrund steht; in einem solchen Fall begründen Grundstücksgeschäfte einen gewerblichen Grundstückshandel. Der gewerbliche Grundstückshandel hat zur Voraussetzung, dass die Veräußerungen auf planmäßige Art und Weise erfolgen (vgl. VwGH 24.2.2005, 2001/15/0159, und 26.7.2000, 95/14/0161).

Ob Vermögensnutzung oder Vermögensumschichtung und Vermögensverwertung im Vordergrund stehen, ist nach dem objektiven Gesamtbild des jeweiligen Falles zu beurteilen vgl. VwGH vom 24.2.2005, 2001/15/0159).

Der planmäßige Abverkauf von Immobilien nach baulichen Umgestaltungsmaßnahmen begründet regelmäßig einen gewerblichen Grundstückshandel (vgl. Doralt/*Kauba*, EStG, § 23 Tz 128). Erwirbt ein Steuerpflichtiger Grundstücke, um diese zu bebauen, und veräußert er sie in nahem zeitlichen Zusammenhang, so kann bereits bei einer geringen Anzahl von Objekten eine gewerbliche Tätigkeit entstehen. Neben der Anzahl der veräußerten Objekte ist dabei auf den Zeitraum zwischen Erwerbs- und Veräußerungsvorgängen Bedacht zu nehmen, weil der Ankauf von Grundstücken mit der Absicht, diese möglichst kurzfristig nach Erwerb und Fertigstellung von Gebäuden wieder zu veräußern, insbesondere in Fällen, in denen ein Steuerpflichtiger seine Tätigkeit werbend an die Allgemeinheit richtet, für eine gewerbliche Tätigkeit spricht (vgl. VwGH 25.3.1999, 94/15/0171).

Zwar tätigt ein gewerblicher Grundstückshändler im Allgemeinen bereits den Grundstückskauf in Verkaufsabsicht. Gewerblicher Grundstückshandel kann allerdings auch dann vorliegen, wenn erst auf Grund eines später gefassten Willensentschlusses der planmäßige Abverkauf der Immobilien umgesetzt wird (vgl. VwGH 24.2.2005, 2001/15/0159). Es kommt sohin nicht zwingend auf die ursprüngliche Absicht des Steuerpflichtigen im Zeitpunkt des Erwerbes von Liegenschaften an (vgl. VwGH 14.11.1984, 82/13/0242, 0249-0251).

Im gegenständlichen Fall hat der Bw 1996 in Erwartung von hohen Renditen (wegen der bevorstehenden Weltausstellung) ein Investment in sechs Dachbodeneinheiten (Top 39 bis Top 44) in Wien getätigt. Beim – teilweise unter Einsatz von Fremdkapital getätigten – Ankauf dieser nicht ausgebauten Dachbodeneinheiten war deren Ausbau zu Wohnungen geplant. Zu diesem Zeitpunkt bestand primär die Absicht zur lukrativen Vermietung der Wohnungen (und bloß eine latente Veräußerungsabsicht). Allerdings wurde bereits um den Jahreswechsel 1996/97 die Vermietungsabsicht aufgegeben. Es ist tatsächlich nie zur Vermietung der Wohnungen gekommen. Der Bw hat vielmehr ab Anfang 1997 – neben dem weiteren Ausbau der Wohnungen – planmäßig (über Immobilienmakler) den Verkauf der Wohnungen betrieben, wobei den Wohnungskäufern die Möglichkeit eingeräumt wurde, dass ihre Sonderwünsche an die Wohnungsgestaltung berücksichtigt werden. Letztlich sind die sechs Wohnungseigentumseinheiten innerhalb von weniger als drei Jahren verkauft worden.

Bei dem von der belangten Behörde festgestellten Gesamtbild der Gegebenheiten liegt bereits eine gewerbliche Tätigkeit vor.

Es ist unbestritten, dass der Bw sein Investment in den Ausbau der Dachgeschosswohnungen ursprünglich primär auf die Vermietung ausgelegt hatte. Es mag auch zutreffen, dass es Renditeüberlegungen und Empfehlungen der Bank gewesen sind, die ihn dazu veranlasst haben, schon innerhalb ca. eines Jahres auf den planmäßigen Abverkauf der Wohnungen umzustellen. Eine solche Anpassung des in Umsetzung befindlichen Planes spricht aber nicht gegen die Gewerblichkeit.

Hinsichtlich der Endgültigerklärung des Einkommensteuerbescheides 2001 wird auf die Berufungsentscheidung vom 1. April 2009, RV/0445-L/03, RV/0270-L/04, verwiesen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Beilage: 5 Berechnungsblätter

Linz, am 29. August 2012