



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vertreten durch Dr. Friedrich Eisl, Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungskanzlei, 5110 Oberndorf, Uferstraße 18, gegen den Bescheid des Finanzamtes Braunau Ried Schärding vom 1. Juni 2007 betreffend Einkommensteuer 2005 entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

| Bemessungsgrundlage | | | Abgabe | |
|---------------------|-----------|--------------|-----------------|-------------|
| Jahr | Art | Höhe | Art | Höhe |
| 2005 | Einkommen | 231.227,71 € | Einkommensteuer | 84.017,17 € |
| Abgabenfestsetzung | | | | 84.017,17 € |

Die Berechnung der Bemessungsgrundlage und der Höhe der Abgabe ist dem als Beilage angeschlossenen Berechnungsblatt zu entnehmen, das einen Bestandteil dieses Bescheidspruches bildet.

Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber (Bw) ist Alleingesellschafter der H GmbH, die am 12.1.2006 errichtet wurde. Mit Einbringungsvertrag vom 26.1.2006 brachte der Bw den Unternehmensbetrieb seines nicht protokollierten Einzelunternehmens auf Grundlage der Einbringungsbilanz zum

1.7.2005 samt allen Rechten und Verbindlichkeiten als Gesamtsache unter Fortführung der steuerlich maßgebenden Buchwerte in die H GmbH ein unter Inanspruchnahme der umgründungssteuerrechtlichen Begünstigungen des Art III UmgrStG (Einbringungsvertrag Pkt. II).

Ausgenommen waren lediglich der Betrieb des Gasthauses „M“ – Aktiva und Passiva sind aus diesem Grund in der Einbringungsbilanz des Einzelunternehmens nicht enthalten – und das Betriebsgebäude des eingebrachten Unternehmens, das zur Gänze entnommen wurde.

Im Zuge einer abgabenbehördlichen Prüfung traf der Betriebsprüfer hinsichtlich des Entnahmewertes des Betriebsgebäudes folgende Feststellungen (Tz 1, AB-Nr. XYZ):

Anlässlich der Einbringung des Einzelunternehmens in die H GmbH wurden die Grundstücke, incl. Gebäude, Grundstückseinrichtungen und aktivierte Baupläne (für einen zukünftigen Neubau) aus dem Einzelunternehmen entnommen und ins Privatvermögen übergeführt.

Zur Ermittlung des Entnahmewertes wurde ein Schätzungsgutachten bei GA in Auftrag gegeben. Unter Ansatz der Entnahmewerte aus diesem Gutachten und dem Abzug der gesamten Buchwerte der Gebäude, Grundstückseinrichtungen und aktivierten Pläne wurde ein Entnahmegewinn von 27.168,80 € ermittelt.

Das Gutachten wurde nunmehr durch die Betriebsprüfung überprüft – unter Einbeziehung der Pläne im Bewertungsakt des Finanzamtes, der beigefügten Fotos im Gutachten und der Fachliteratur „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter, „Handbuch des Liegenschaftsschätzers“ von Naegeli, „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Rössler/Langer und dem kommentierten Liegenschaftsbewertungsgesetz von Stabentheiner.

Die Wertansätze für die Gebäude und die gewählten Bewertungsmethoden (Sach- und Ertragswertverfahren) sowie der daraus ermittelte Verkehrswert (= Entnahmewert) sind für die Betriebsprüfung schlüssig und nachvollziehbar.

Die Wertansätze für die Gebäude entsprechen lt. Fachliteratur eher der unteren Bandbreite. Die Abwertungen der Objektkosten (verlorener Bauaufwand und starke Zweckgebundenheit) wären insbesondere in der Höhe des Prozentsatzes zu begründen gewesen. Ebenso wäre die Berücksichtigung der Marktlage (Prozentsatz) im Verkehrswert ebenso separat zu begründen gewesen. Die angesetzten Prozentwerte können jedoch von der BP im Hinblick auf die Fachliteratur toleriert werden.

Die Grundstückseinrichtungen und die aktivierten Baupläne wurden nach Auffassung der BP wertmäßig nicht in den Gebäuden und im Verkehrswert eingepreist. Es wurden im Gutachten auch keinerlei Befunde und Hinweise betreffend der Grundstückseinrichtungen getätigt.

Die Grundstückseinrichtungen (Zufahrten, Abstellplätze, Aufschotterungen, Steinbefestigungen) unterliegen einem stärkeren Verschleiß als die Gebäude, daher wurde in der Bilanz eine Nutzungsdauer von 10 Jahren gewählt und es wird von der BP angenommen, dass die Buchwerte auch dem Entnahmewert entsprechen.

Der Entnahmewert lt. Gutachten (der nur für die Gebäude gilt) wird von der BP daher um den Entnahmewert der Grundstückseinrichtungen und Pläne erhöht und der Entnahmegergewinn wird neu ermittelt.

| | | |
|--|-------------------|--------------------|
| Entnahmewert lt. Gutachten (Gebäude) | 375.613,00 | |
| Entnahmewert lt. BP (Grundstückseinrichtungen und Pläne) | <u>32.559,43</u> | 408.172,43 |
| Buchwerte 30.6.2005 lt. Anlagenverzeichnis | 414.687,84 | |
| | <u>32.559,43</u> | <u>-447.247,27</u> |
| | | -39.074,84 |
| Entnahmewert Brennstoffhandel | 111.723,00 | |
| Buchwert lt. Anlagenverzeichnis | <u>-12.919,93</u> | <u>98.803,07</u> |
| Entnahmegergewinn | | 59.728,23 |

Das Finanzamt erließ entsprechend den Feststellungen des Betriebsprüfers den Einkommensteuerbescheid 2005, in dem es von einem Entnahmegergewinn in Höhe von 59.728,23 € ausging.

Gegen diesen Bescheid erhab der Bw durch seinen steuerlichen Vertreter mit Schriftsatz vom 3.7.2007 Berufung und ersuchte, den Wertansatz des Gutachtens GA anzuerkennen, in dem entgegen der Auffassung des Finanzamtes die Außenanlagen und die Projektierungskosten enthalten seien.

Auf die mit der Berufung vorgelegte Stellungnahme des Gutachters vom 28.6.2007, sowie auf die Stellungnahme vom 4.7.2007 des Betriebsprüfers zur Berufung wird verwiesen.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 19.7.2007 wies das Finanzamt die Berufung ab; auf die Begründung wird verwiesen.

Mit Schriftsatz vom 27.9.2007 beantragte der Bw innerhalb verlängerter Rechtsmittelfrist, die Berufung der Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vorzulegen.

Auf die beigelegte Stellungnahme des Gutachters vom 4.9.2007 wird verwiesen.

Auf das Gutachten GA vom 8.12.2005 wird verwiesen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Anlässlich der Einbringung des Einzelunternehmens in die H GmbH wurde das Betriebsgebäude incl. Grundstückseinrichtungen und aktivierte Baupläne (für einen zukünftigen Neubau) aus dem Einzelunternehmen entnommen und ins Privatvermögen übergeführt.

Strittig ist lediglich die Höhe des Entnahmewertes.

Gemäß § 6 Z 4 EStG 1988 sind Entnahmen mit dem Teilwert im Zeitpunkt der Entnahme anzusetzen.

Der Entnahmewert lt. Schätzungsgutachten GA vom 8.12.2005 beträgt 375.613,00 €. Der Betriebsprüfer hat dieses Gutachten grundsätzlich anerkannt, geht jedoch davon aus, dass die Grundstückseinrichtungen und Pläne im Entnahmewert nicht enthalten sind und bewertet diese mit 32.559,43 €. Der nunmehr errechnete Entnahmehergewinn lt. BP beträgt 59.728,23 €.

Mit seinen Schreiben vom 28.6.2007 und 4.9.2007 hat der Gutachter eindeutig klargestellt, dass sowohl die Außenanlagen als auch die Projektierungskosten in den von ihm angesetzten Neubaupreisen mit enthalten sind.

Für den Unabhängigen Finanzsenat besteht daher kein Grund, von den Gutachtenswerten abzugehen.

| | |
|---|---------------------|
| Entnahmehergewinn lt. Betriebsprüfung | 59.728,23 € |
| Entnahmewert f. Grundstückseinrichtungen und Pläne lt. BP | <u>-32.559,43 €</u> |
| Entnahmehergewinn lt. Berufungsentscheidung | 27.168,80 € |

Es ergeben sich daher folgende Einkünfte aus Gewerbebetrieb:

| | |
|---|---------------------|
| Gewinn aus Gw lt. Betriebsprüfung | 269.193,97 € |
| Entnahmewert f. Grundstückseinrichtungen und Pläne lt. BP | <u>-32.559,43 €</u> |
| Gewinn aus Gw lt. Berufungsentscheidung | 236.634,54 € |

Beilage: 1 Berechnungsblatt

Linz, am 3. September 2012