



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch die wirtschaftsberater Freynschlag-Ganner-Halbmayer-Mitterer SteuerberatungsgmbH, 4020 Linz, Pillweinstraße 30, vom 14. März 2001 gegen den Bescheid des Finanzamtes Amstetten, vertreten durch Mag. Michael Wiesner, vom 16. Februar 2001 betreffend Feststellung von Einkünften gemäß § 188 BAO 1996 nach der am 9. Juli 2009 in 1030 Wien, Vordere Zollamtsstraße 7, über Antrag der Partei durchgeführten Berufungsverhandlung entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die getroffenen Feststellungen sind dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

### Entscheidungsgründe

Das Gebäude U-Platz20 (U-Platz 20), befindet sich im Hälfteigentum des des Ehepaares AF (AF) und CF (CF). Laut Fruchtgenussvertrag vom 8. August 1990 (AB der Betriebsprüfung bei der Ehefrau Seite 386) kommt Herrn AF der Fruchtgenuss am Hälfteanteil seiner Ehefrau zu. Das Finanzamt (FA) setzte aus Mieterinvestitionen eines ausscheidenden Mieters einen geldwerten Vorteil von S 1,902.856,00 an (Akt 1996 Seite 26). Zu beachten ist, dass der Feststellungsakt ursprünglich für die von AF und CF gemeinsam betriebene Vermietung des Gebäudes H-Markt (H-Markt), geführt wird. Die Bewirtschaftung des Gebäudes H-Markt ist

unstrittig. Das FA setzte zunächst für das Haus H-Markt im Feststellungsbescheid vom 19. Mai 1998 (Akt 1996 Seite 18f) die gesamten Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung mit S -158.664,00 vorläufig fest, die mit je S -79.332,00 auf AF und CF aufgeteilt wurden. In dem nach einer Wiederaufnahme des Verfahrens geänderten und nunmehr angefochtenen Feststellungsbescheid vom 16. Februar 2001 (Akt 1996 Seite 27f) erhöhte das FA die gemeinsamen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung um den bereits genannten geldwerten Vorteil aus dem Haus U-Platz 20 um S 1.902.856,00 auf S 1.774.192,00 (nach wie vor vorläufig), die mit je S 872.096,00 auf AF und CF aufgeteilt wurden.

Hausgemeinschaft	F-Bescheid vom	F-Akt Seite	V+V gesamt S	Anteil AF S	Anteil CF S
1996	19.05.1998	1996, 18f	-158.664,00	-79.332,00	-79.332,00
WA 1996	16.02.2001	1996, 27f	1.744.192,00	872.096,00	872.096,00
		Differenz:	1.902.856,00	951.428,00	951.428,00

Zur Begründung führte das FA aus (Akt 1996 Seite 23ff), im Jahr 1996 sei das Mietverhältnis mit der Firma Ha geendet und am 15. Dezember 1996 habe das Mietverhältnis mit der Firma R-GmbH begonnen. Am Ende des Mietverhältnisses sei Anlagevermögen im Buchwert von S 6.965.614,00 unentgeltlich an die Vermieter übergegangen. Dies stelle einen geldwerten Vorteil gemäß § 15 Abs. 2 EStG 1988 dar, der vom FA ausgehend von den Buchwerten mit S 1.902.856,66 bewertet werde.

Die Berufung der Hausgemeinschaft vom 14. März 2001 (Akt 1996 Seite 30ff) richtet sich unter Hinweis auf drei Gutachten dagegen.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Laut ständiger Rechtsprechung (vgl. VwGH 28.10.2004, 2004/15/0133) sind die Mieterinvestitionen, die dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses entschädigungslos zufallen, als (weitere) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu erfassen.

In der mündlichen Berufungsverhandlung vom 9. Juli 2009 wies der Referent darauf hin, dass ein Ansetzen des geldwerten Vorteils bei der Hausgemeinschaft einerseits dem Fruchtgenussvertrag vom 8. August 1990 widerspricht, wonach Herrn AF die gesamten Erträge zufließen sollen, andererseits das FA den geldwerten Vorteil (in anderer Höhe) bei der Umsatzsteuer von AF und nicht der Hausgemeinschaft erfasste.

Nach eingehender Erörterung waren beide Parteien damit einverstanden, dass die Mieterinvestitionen gemäß dem genannten Fruchtgenussvertrag zur Gänze Herrn AF zugeordnet werden.

Der Berufung war daher statt zu geben und die Einkünfte waren festzustellen wie im Bescheid vom 16. Februar 2001. Die Vorläufigkeit der Bescheide vom 16. Februar 2001 und 16. Februar 2001 wurde nicht angefochten.

• **Feststellungen:**

Die im Kalenderjahr 1996 erzielten Einkünfte werden gemäß § 188 BAO vorläufig festgestellt.

		€	S
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung		-11.530,56	-158.664,00
AF1	Anteil Einkünfte	-5.765,28	-79.332,00
CF1	Anteil Einkünfte	-5.765,28	-79.332,00

Wien, am 27. Juli 2009