



GZ. RV/1232-W/03

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Dr. Wilhelm Frei, gegen den Bescheid des Finanzamtes für den 9., 18. und 19. Bezirk und Klosterneuburg in Wien betreffend Einkommensteuer für das Jahr 1999 entschieden:

Der Berufung wird in eingeschränktem Umfang Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

### Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

### Entscheidungsgründe

Der Bw. hat anlässlich der Aufgabe seines Betriebes am 31. Juli 1999 seinen betrieblich genutzten Gebäudeteil ursprünglich zu Buchwerten in das Privatvermögen übernommen.

Das Finanzamt ermittelte den Entnahmewert des Gebäudes hingegen mit ATS 1,155.000,00.

In der dagegen gerichteten Berufung wird beantragt, den Aufgabegewinn mit ATS 338.000,00 festzusetzen und eine Verteilung auf drei Jahre gemäß § 37 Abs. 2 Z 1 EStG 1988 vorzunehmen.

Begründend wird angeführt, dass der Bw. seinen Betrieb im Kellergeschoß des Einfamilienhauses geführt und mit Wirksamkeit vom 1. Juli 1999 aufgegeben hätte.

Eine Ermittlungsgrundlage für den Gesamtwert des Hauses von ATS 3,500.000,00 und dem Ansatz von einem Drittel für das Kellergeschoß habe das Finanzamt jedoch nicht gegeben. Weiters wurde wörtlich ausgeführt:

“Bei der Ermittlung eines Gebäudewertes ist grundsätzlich vom Neubauwert auszugehen.

Dieser ermittelt sich wie folgt:

Erdgeschoss: 60 m <sup>2</sup>	S 1,800.000,--
Dachgeschoss-Ausbau: 60 m <sup>2</sup>	S 1,680.000,--
Kellergeschoß: 60 m <sup>2</sup>	S 900.000,--
Gesamtneubauwert des Hauses	S 4,380.000,--
Die Restnutzungsdauer des Gebäudes beträgt 50 Jahre (steuerlich nur 41 Jahre), weshalb ein Abschlag von 50 % vorzunehmen ist	S 2,190.000,--
Rückgestauter Reparaturbedarf: Dachüberholung, fehlende Außenisolierung, äußerst undichte aus dem Jahre 1973 stammende Holzverbundfenster	S 500.000,--
Wert des Gebäudes	S 1,690.000,--
davon 1/3 für den Keller	S 563.000,--
Abschlag für einfache Bauweise im Keller und Drittanteilsbewertung – 20 %	- S 112.800,--
Entnahmewert der Büroräumlichkeiten im Keller	S 450.200,--
abzüglich Buchwert des betrieblich genützten Hausanteiles	- S 112.200,--
Aufgabegewinn	<b>S 338.000,--”</b>

Von der Abgabenbehörde 2. Instanz wurde vorgehalten, dass nach den gängigen Bewertungsregeln (vgl. zB Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswert von Grundstücken<sup>28</sup>, S 268), selbst bei Gebäuden in vernachlässigtem Erhaltungszustand bei 80-jähriger Gesamtnutzungsdauer nach einer bisher verstrichenen Nutzung von 28 Jahren die Wertminderung bloß 35% beträgt.

In der durchgeführten mündlichen Verhandlung legte der steuerliche Vertreter einen vorbereitenden Schriftsatz vor, in dem der Entnahmewert (in ATS) wie folgt ermittelt wurde:

Neubauwert des Kellergeschosses	900.000
Altersabschlag wie Finanzbehörde - 35%	315.000
Abschlag für fehlende Isolierung und Drittanteil – 20%	117.000
<b>Entnahmewert</b>	<b>468.000</b>

Zusammenfassend hielt der steuerliche Vertreter fest, dass bei Berücksichtigung des Umstandes, dass das streitgegenständliche Haus nicht wärmeisoliert sei und überdies nur Holzverbundfenster aufweise, der von ihm ermittelte Entnahmewert der Büroräumlichkeiten im Keller mit ATS 468.000,-- sicher nicht zu niedrig angesetzt sei.

Zu berücksichtigen sei weiters, dass zu bewerten bloß die Kellerräumlichkeiten seien, die naturgemäß einen geringeren Wert repräsentierten als die Obergeschosse.

Die Amtsbeauftragte des Finanzamtes hielt dem entgegen, dass zunächst zu berücksichtigen wäre, dass offensichtlich der anteilige Anschaffungswert des Hauses bereits seinerzeit überhöht angesetzt worden sei. Wenn nunmehr das Kellergeschoss bloß mit rund 20 % des Gesamtwertes der Liegenschaft angesetzt werde, so wäre dieser prozentuelle Wert zwangsläufig auch bereits zum Zeitpunkt der Anschaffung anzusetzen gewesen. Dies bedeute, dass statt eines anteiligen Anschaffungswertes von ATS 297.000,-- ein Wert von ATS 178.200,-- zum Ansatz zu kommen habe. Ziehe man von diesem Betrag die jährlich abgesetzten AfA-Beträge ab, so ergebe sich ein Restbuchwert, der gegen Null tendiert.

Der steuerliche Vertreter replizierte, diese Berechnung sei seiner Ansicht nach unrichtig. Wenn schon korrigiert werde, dann eben auf Basis des Betrages von ATS 178.200,--; davon könne dann eine neue AfA berechnet werden. Dies wirke sich aber nur auf das Streitjahr aus. Eine Korrektur, die sich praktisch auf die Vorjahre erstreckt, sei unzulässig. Der Restbuchwert betrüge daher ATS 176.000,--.

Der Abschlag für die fehlende Isolierung und den Drittanteil sei insbesondere darauf zurückzuführen, dass ein Fremder – und ein solcher Fremdvergleich sei immer und auch im gegenständlichen Fall anzustellen - keineswegs bereit wäre, für den Erwerb eines Minoritätsanteiles keinen aliquot verminderten Kaufpreis zu entrichten.

Nach ausführlicher Besprechung der Sach- und Rechtslage schränkte der steuerliche Vertreter sein Berufungsbegehrungen wie folgt ein:

“Ich bin mit einem Entnahmewert von ATS 510.000,-- einverstanden. Bei diesem Wert wurde bereits der Restbuchwert abgezogen.”

Die Finanzamtsvertreterin erklärte, dagegen keine Einwendungen zu erheben.

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

Strittig ist in gegenständlichem Berufungsverfahren ausschließlich die Ermittlung des Entnahmewertes des Drittanteiles eines in diesem Ausmaß betrieblich genutzten Liegenschaftsanteiles.

Dieser Wert kann nur unter Heranziehung der Bestimmung des § 184 BAO im Schätzungswege ermittelt werden.

Unter Berücksichtigung aller Argumente des steuerlichen Vertreters und der Amtsbeauftragten des Finanzamtes entspricht auch nach Ansicht des unabhängigen Finanzsenates der nunmehr von beiden Verfahrensparteien akzeptierte Entnahmewert von ATS 510.000,-- am ehesten den tatsächlichen Gegebenheiten.

Der Berufung konnte somit in eingeschränktem Umfang entsprochen werden.

Berechnung (in ATS):

Laufendes Ergebnis (lt. Berufung)	- 125.889
Drittanteil Aufgabegewinn	170.000
noch nicht verrechneter IFB 1996	- 5.250
Einkünfte aus selbständiger Arbeit	<b>38.861</b>

Beilage: 2 Berechnungsblätter (in ATS und €)

Wien, 21. April 2004