



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat durch die Vorsitzende Dr. Radschek und die weiteren Mitglieder Hofrätin Mag. Anna Mechtler-Höger, Mag. Robert Steier und KomzIR. KR Oswald Heimhilcher über die Berufung des Bw., W.,S-Straße, vertreten durch Libertas Intercount GmbH, Steuerberatungsgesellschaft, 1014 Wien, Teinfaltstraße 4, vom 22. Dezember 2004 gegen die Bescheide des Finanzamtes Wien 21/22 vom 10. November 2004 betreffend Einkommensteuer für die Jahre 1996 bis 2001 nach der am 22. April 2009 in 1030 Wien, Vordere Zollamtsstraße 7, durchgeführten mündlichen Berufungsverhandlung entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Die angefochtenen Bescheide werden abgeändert.

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

Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber (Bw.) betrieb an der Adresse W.Sch-Straße, bzw. ab April 1998 an der Adresse W.,S-Straße , eine mechanische Werkstätte. Diese Tätigkeit stellte er mit 31.12.1999 ein.

In den Jahren 1996 bis 1999 daraus erzielte Einkünfte aus Gewerbebetrieb (alle Beträge in ATS):

Jahr	1996	1997	1998	1999
Einkünfte aus Gewerbebetrieb	469.311,30	208.309,95	-371.426,98	722.239,20 (davon 4.354,00 Aufgabegewinn)

Daneben erklärte er aus der 50%igen Beteiligung am Beherbergungsbetrieb X ebenfalls Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

Einkünfte aus Gewerbebetrieb aus der Beteiligung am Beherbergungsbetrieb (alle Beträge in ATS):

Jahr	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Höhe des Anteils	-1.351.086,00	-250.927,00	-146.146,00	-293.357,00	-252.547,00	-263.174,00

Die Veranlagungen der Jahre 1996 bis 2000 wurden erklärungsgemäß durchgeführt.

Mit Schreiben vom 29. September 2003 beantragte der steuerliche Vertreter des Bw. die Wiederaufnahme des Verfahrens betreffend Einkommensteuer 1996 bis 2000 und führte in der Begründung aus, der Bw. habe im Jahr 1996 begonnen, ein Eckhaus mit 14 Wohnungen in W.,B-Gasse, zu errichten. Diese Wohnungen seien in den nächsten Jahren sukzessive verkauft worden, die letzte Einnahme sei 2001 erzielt worden. Die damit zusammenhängenden Einnahmen und Ausgaben sowie die daraus resultierenden Zinserträge seien bis dato nicht erfasst worden. Der Bw. lege daher berichtigte Einkommensteuererklärungen für die Jahre 1996 bis 2000 vor.

In weiterer Folge führte das Finanzamt eine die Jahre 1996 bis 2001 umfassende abgabenbehördliche Prüfung durch, bei der folgende Feststellungen getroffen wurden:

Tz 13:

In den vom Bw. abgegebenen berichtigten Einkommensteuererklärungen seien neben den Errichtungskosten auch die Anschaffungskosten für das Grundstück in W.,B-Gasse , erfolgswirksam geltend gemacht worden. Das Grundstück mit einem Ausmaß von 259 m² sei mit Stichtag 1. Oktober 1984 von Frau A. M. um ATS 1.100.000,- erworben worden. Frau M. habe aus der Vermietung des sechs Wohneinheiten umfassenden Hauses Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erklärt.

Am 1. März 1996 habe der Bw. das Grundstück in W.,B-Gasse , um ATS 16.000.000,- von seiner Ehefrau erworben.

Zwecks Finanzierung des Ankaufs sei ein Kredit in Höhe von 16.500.000,- ATS aufgenommen worden, die verfügbare Kreditvaluta sei zur Abdeckung des Kontos 629 068 420, lautend auf H. und A. M. , zur Umschuldung verwendet worden.

Von der Betriebsprüfung wurde unter Heranziehung von Vergleichsgrundstücken ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von rund 8.000,- ATS errechnet und als zu berücksichtigender Kaufpreis der Betrag von 2.072.000,- ATS ermittelt.

Tz 14 Aufwandszinsen für Grundstück

Da von der Betriebsprüfung der zwischen Frau A. M. und dem Bw. vereinbarte Kaufpreis nicht zur Gänze anerkannt werde, seien auch die Kreditzinsen und –spesen nicht in voller Höhe, sondern lediglich in Höhe von 15,85% als Betriebsausgaben anzuerkennen.

Das Finanzamt erließ zum Teil im wiederaufgenommenen Verfahren den Feststellungen der Betriebsprüfung Rechnung tragende Einkommensteuerbescheide für die Jahre 1996 bis 2001.

In der fristgerecht dagegen eingebrachten Berufung wird sowohl die Schätzungsberichtigung als auch die Schätzungsmethode bestritten und ausgeführt, im vorliegenden Fall habe keine Veranlassung bestanden, die Besteuerungsgrundlagen zu schätzen. Der Bw. habe einen korrekten Kaufvertrag abgeschlossen und Grunderwerbsteuer und Eintragsgebühr entrichtet.

Für den Kaufpreis eines zum Bau von Wohnungen und Büros bestimmten Grundstückes sei neben der Lage ausschließlich das Ausmaß der durch die Bebauung zu erzielenden Nutzfläche ausschlaggebend. Eine Verkäuferin, die im Zeitpunkt des Verkaufs aufgrund der von ihr durchgeführten Bauklassenänderung und einer Grobplanung wisse, welche Quadratmeterpreise angesetzt werden könnten, werde selbstverständlich versuchen, diesen Quadratmeterpreis beim Verkauf des Grundstückes zu erzielen.

Die Wertsteigerung des Grundstückes sei aus verschiedenen Gründen vor dem Jahr 1996 entstanden:

- Das im Jahr 1984 gekaufte Zinshaus sei auf Grund unbefristeter Mietverträge voll vermietet gewesen und habe aufwendig freigemacht werden müssen.
- Beim Verkauf sei das Grundstück unbelastet und bestandsfrei gewesen.
- Vor dem Verkauf habe eine Erhöhung der Bauklasse erreicht werden können, wodurch es möglich gewesen sei, ein Wohnhaus mit einer Nutzfläche von 1200 m² zu errichten.

Mit der Schätzung des Grundstückspreises in Höhe von rund 2.000.000,- ATS unterstelle die Betriebsprüfung, dass sich der Wert des Grundstücks während der Bauzeit um rund 14.000.000,- ATS erhöht habe. Rechne man zu den ursprünglichen Anschaffungskosten die in den Jahren bis 1996 aufgewendeten Planungskosten von rund 500.000,- ATS dazu und berücksichtige man eine Inflationsrate, dann würde sich beim Verkauf der Liegenschaft im Jahr 1996 um den von der Betriebsprüfung geschätzten Preis ein Verlust ergeben, eine Auswirkung, die mit der Realität nicht in Einklang zu bringen sei.

Das Anbot der Firma L-GmbH beweise die Richtigkeit der Bewertung im Jahr 1996.

Zu den im Bp-Bericht angeführten Vergleichsgrundstücken führte der Bw. aus, der Kauf der Liegenschaft X-Straße sei nicht vergleichbar, weil dieses Objekt damals zur Gänze auf Grund unkündbarer und mietengeschützter Verträge vermietet gewesen sei. Die Liegenschaft G-Gasse habe beim Verkauf im Jahr 1993 aufgrund unkündbarer und mietengeschützter Verträge keinen Ertragswert gehabt, sei auch deshalb nicht vergleichbar, weil sie im Bereich der verkehrsstarken und daher für Wohnzwecke unattraktiven E-Straße liege und für dieses Haus eine niedrigere Bauklasse gelte.

Auch die Berechtigung zur Hinzurechnung von Zinsen gemäß Textziffer 14 des Betriebsprüfungsberichtes werde bestritten. Der Kredit sei für den Ankauf der Liegenschaft verwendet worden, die Zinsen seien in der Kalkulation berücksichtigt, sie seien – ebenso wie die aushaftenden Verbindlichkeiten – mit den aus den Wohnungsverkäufen erzielten Beträgen zurückbezahlt worden.

Im Zuge eines Erörterungsgespräches brachte der steuerliche Vertreter des Bw. vor, der Käufer einer Liegenschaft gehe von der verwertbaren Nutzfläche, die im vorliegenden Fall 1200 m² betragen habe, aus. Der Bw. habe mit einem Gewinn von 4 bis 5 Millionen Schilling kalkuliert, der jedoch auf Grund eines am Nachbargrundstück eingetretenen Bauschadens, in dessen Folge die Garagen im Erdgeschoß hätten errichtet werden müssen, nur ca. 300.000 ATS betragen habe.

Im Zuge der Ladung zur mündlichen Berufungsverhandlung wurde beiden Parteien die folgende Aufstellung von Vergleichsverkäufen übermittelt und angemerkt, aus den dabei erzielten Quadratmeterpreisen errechne sich ein über die Grundstücksgröße gewichtetes arithmetisches Mittel von 12.012 ATS:

W,Sch-Straße	
Datum des Kaufvertrages	31.3.1994

Verkäufer	Fr. B.
Käufer	Fr. A. M.
Kaufpreis	4.000.000 ATS
Ausmaß	575 m ²
Preis pro m ²	6.957 ATS
Besonderheit	lt. Pkt V des Vertrages bestandfrei
Wien, Sch-Straße 48	
Datum des Kaufvertrages	17.8.2000
Verkäufer	Dr. J.
Käufer	Fr. A. M.
Kaufpreis	3.500.000 ATS
Ausmaß	575 m ²
Preis pro m ²	6.087 ATS
Besonderheit	lt. Pkt VI des Vertrages 2 Mietverträge
Wien, Sch-Straße 48	
Datum des Kaufvertrages	9.11.2006
Verkäufer	Ing. A.M.
Käufer	DM-GmbH
Kaufpreis	360.000 € = 4.953.708 ATS
Ausmaß	525 m ²
Preis pro m ²	9.436 ATS
Besonderheit	Mietwohnhaus mit 12 Wohnungen, davon ist laut Pkt VII des Vertrages nur 1 vermietet
W., C-Straße	
Datum des Kaufvertrages	23.3.2000
Verkäufer	Fr. M.O.
Käufer	Fr. A. M.

Kaufpreis	4.106.016,51 ATS
Ausmaß	576 m ²
Preis pro m ²	7.129 ATS
W.,D-Gasse	
Datum des Kaufvertrages	26.5.2006
Verkäufer	Fr. B.B.
Käufer	D-GmbH
Kaufpreis	310.000 € = 4.265.693 ATS
Ausmaß	647 m ²
Preis pro m ²	6.593 ATS
Besonderheit	2 Bestandverhältnisse
W.,D-Gasse	
Datum des Kaufvertrages	13.12.2007
Verkäufer	D-GmbH
Käufer	R-GmbH
Kaufpreis	620.000 € = 8.531.386 ATS
Ausmaß	647 m ²
Preis pro m ²	13.186 ATS
Besonderheit	bestandfrei
W,Sch-Straße	
Datum des Kaufvertrages	29.8.2005
Verkäufer	Fr. A. M.
Käufer	DW-GmbH.
Kaufpreis	1.460.000 € = 20.090.038 ATS
Ausmaß	575 m ²
Preis pro m ²	34.939 ATS

W.,C-Straße	
Datum des Kaufvertrages	29.8.2005
Verkäufer	Fr. A. M.
Käufer	DW-GmbH .
Kaufpreis	290.000 € = 3.990.487 ATS
Ausmaß	179 m ²
Preis pro m ²	22.293 ATS
W.F-Gasse	
Datum des Kaufvertrages	7.12.1990
Verkäufer	Hr. A.P.
Käufer	K-GmbH
Kaufpreis	2.600.000 ATS
Ausmaß	367 m ²
Preis pro m ²	7.084 ATS

In weiterer Folge nahm die steuerliche Vertretung des Bw. zur übermittelten Auflistung Stellung und führte aus:

1. Sch-Straße

Der im Jahr 1994 erfolgte Kauf durch Frau A. M. sei nicht vergleichbar, da der Kaufpreis die erzielbare Wohnnutzfläche nicht berücksichtigte und ein Abschlag von 1,5 Mio S wegen zu erwartender Kontaminierungsbelastungen vorgenommen worden sei.

Der Verkauf dieser Liegenschaft durch Frau M. im Jahr 2005 sei nicht vergleichbar, da diese Liegenschaft zusammen mit dem Objekt X-Straße mit einer Gesamtnutzfläche von 1700 m² verkauft worden sei.

2. H-Straße

Der Verkäufer dieser Liegenschaft sei im Jahr 2000 aus privaten Gründen gezwungen gewesen, die Liegenschaft zu verkaufen. Im Jahr 2006 habe Frau M. die Liegenschaft ihrem Sohn geschenkt. Der beim Verkauf durch den Sohn erzielte Verkaufspreis berücksichtige die Tatsache, dass Frau M. unbefristet eine Wohnung mit Gartenbenützung gemietet habe und die jetzige Käuferin damit rechnen müsse, dass Frau M. Schadenersatzforderungen geltend

mache, nachdem der Abbruch des Hauses ohne ihre Zustimmung erfolgt sei. Diese wertmindernden Umstände seien offensichtlich bei der Kaufpreisfestsetzung berücksichtigt worden.

3. X-Straße

Im Gegensatz zur B-Gasse seien sämtliche im Haus X-Straße befindlichen Wohnungen zur Gänze unbefristet vermietet gewesen.

4. F-Gasse

Bei diesem Grundstück habe es sich um eine Liegenschaft der Bauklasse II gehandelt; es sei sowohl hinsichtlich Lage als auch Konfiguration sehr ungünstig und daher mit dem Grundstück in W.,B-Gasse , nicht vergleichbar. Außerdem befindet sich auf dem Nachbargrundstück eine Pizzeria, ein Umstand, der bei einem reinen Wohngrundstück eine Wertminderung darstelle.

In der am 22. April 2009 abgehaltenen mündlichen Berufungsverhandlung wurde ergänzend ausgeführt:

Zur Bewertung von Liegenschaften sei grundsätzlich der Ertragswert heranzuziehen, der sich aus der erzielbaren Nutzfläche ergebe. Bei den Vergleichsgrundstücken sei nicht ersichtlich, welche Nutzfläche erzielt werden könne. Es sei auf Grund der Zusage des Magistrats der Stadt Wien im Verkaufszeitpunkt bereits von einer Bauklassenerhöhung auszugehen.

Der Zeuge Dipl. Ing. J.G. gab an, er habe das Angebot von 15 Millionen S für das streitgegenständliche Grundstück als Privatperson gemacht, es sei von ihm lediglich auf dem Briefpapier der Fa. L-GmbH geschrieben worden. Er sei an dem Grundstück interessiert gewesen, weil Kaisermühlen im Trend gelegen sei. Als Rohertrag kalkuliere er im Allgemeinen zwischen 10 und 20% der Differenz zwischen geschätzten Verkaufspreisen der Wohnungen abzüglich der Errichtungskosten, für die im Schätzungswege rund 18.000,- ATS zu veranschlagen seien. Hinsichtlich der möglichen Veräußerung der zu errichtenden Eigentumswohnungen habe er einen Realitätenvermittler kontaktiert und davon ausgehen können, dass schon in der Bauphase rund 60% der Wohnungen vergeben werden könnten.

Über die Berufung wurde erwogen:

Folgender Sachverhalt wird der Entscheidung zu Grunde gelegt:

Der Bw. erwarb mit Kaufvertrag vom 1. März 1996 von seiner Gattin Frau A. M. das Grundstück in W.,B-Gasse , mit einem Ausmaß von 259 m². Laut Punkt V des Kaufvertrages leistete die Verkäuferin Gewähr dafür, dass die Liegenschaft frei von dinglichen Rechten

Dritter sowie frei von Bestand- und Benützungsrechten Dritter in das Eigentum des Bw. überging. Für die streitgegenständliche Liegenschaft wurde vom Senat ein Betrag von 12 Millionen ATS als angemessener Kaufpreis beurteilt.

Der Bw. errichtete auf diesem Grundstück ein Haus mit Eigentumswohnungen, aus deren Veräußerung er in den Streitjahren Einkünfte aus Gewerbebetrieb erklärte, denen folgende Einnahmen und Ausgaben zu Grunde gelegt waren:

Jahr	Ausgaben	Einnahmen	Überschuss/Verlust
1996	17.462.783,01 ATS	1.700.000,00 ATS	-15.762.783,01 ATS
1997	11.970.746,58 ATS	5.009.500,00 ATS	-6.961.246,58 ATS
1998	10.612.853,86 ATS	28.922.880,00 ATS	18.310.026,14 ATS
1999	1.104.170,72 ATS	2.790.500,00 ATS	1.686.329,28 ATS
2000	137.793,63 ATS	0,00 ATS	-137.793,63 ATS
2001	0,00 ATS	3.187.120,00 ATS	3.187.120,00 ATS
Summe	41.288.347,80 ATS	41.610.000,00 ATS	321.652,20 ATS

Die Anschaffungskosten des Grundstückes W.,B-Gasse , sowie die damit zusammenhängenden Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Eintragsgebühr) wurden fremdfinanziert; die Nebenkosten wurden vom Senat in Anlehnung an das Verhältnis der erklärten Anschaffungskosten (16 Millionen ATS) zu den erklärten Nebengebühren (542.000,- ATS) mit 3,4% geschätzt und daher lediglich in Höhe von 408.000,- ATS (d.s. 3,4% von 12 Millionen ATS) als Betriebsausgaben anerkannt.

Dieser Sachverhalt gründet sich auf das der Behörde vorgelegte Gutachten von Dipl. Ing. J.S. sowie auf die im Folgenden dargestellte Beweiswürdigung:

Der Sachverständige geht in seinem mit 13.12.2004 datierten Gutachten davon aus, dass im Jahr 1996 der Wert von „Eigentumswohnungen – Erstbezug“ 2.020,- Euro (gerundet) pro m² betrug. Dies begründet er nachvollziehbar damit, dass unter Bedachtnahme auf die gute Wohnlage des streitgegenständlichen Grundstücks und der guten Ausführung und Ausstattung des vom Bw. errichteten Gebäudes ein Mittelwert zwischen „gutem Wohnwert“ (arithmetisches Mittel der Werte der Streitjahre laut Immobilienpreisspiegel beträgt 1.913,20 Euro) und „sehr gutem Wohnwert“ (arithmetisches Mittel der Werte der Streitjahre laut Immobilienpreisspiegel beträgt 2.345,80 Euro) angemessen ist. Ausgehend davon wird vom Sachverständigen der Gesamtverkaufswert der Wohnungen und Stellflächen in W.,B-Gasse ,

im Schätzungswege mit 34.652.600,43 Euro errechnet. Weiter kann dem Gutachten aber aus folgender Überlegung nicht gefolgt werden:

Der Gutachter bringt von dem im Schätzungswege ermittelten Gesamtverkaufswert der Eigentumswohnungen die tatsächlich angefallenen Baukosten inklusive Abbruchkosten und Kosten des Gutachters in Abzug und definiert den verbleibenden Restbetrag als Freigrundwert der Liegenschaft im Zeitpunkt der Anschaffung durch den Bw.. Diese Rechnung setzt aber voraus, dass der Bw. keinen Gewinn erzielen wollte. Dabei handelt es sich jedoch um eine im Wirtschaftsleben völlig unrealistische Annahme, die auch mit der Aussage des Zeugen Dipl. Ing. J.G. im Widerspruch steht.

Folgt man hingegen der durchaus glaubwürdigen und nachvollziehbaren Zeugenaussage von Herrn Dipl. Ing. J.G. , so geht ein potentieller Käufer einer Liegenschaft von den realistischerweise zu erzielenden Verkaufspreisen der Eigentumswohnungen aus und bringt davon geschätzte Errichtungskosten mit rund 18.000,- ATS pro m² in Abzug. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass der nach Abzug der Errichtungskosten in Höhe von ATS 21.386.160,- verbleibende Betrag von ATS 13.266.440,43 sowohl die Grundstückskosten als auch den Rohertrag abdecken musste. Unter der Annahme eines Rohertrages von 10% errechnet sich ein Grundstückspreis in Höhe von gerundet 12 Millionen ATS.

Tabellarische Darstellung der Ermittlung des Grundstückspreises:

Gesamtverkaufswert lt Gutachten	34.652.600,43 ATS
abzgl. Errichtungskosten (1.188,12 m ² x 18.000,- ATS)	-21.386.168,- ATS
Zwischensumme	13.266.440,43 ATS
10% Rohertrag	1.326.644,- ATS
Grundstückspreis	11.939.796,43 ATS (gerundet 12.000.000,- ATS)

Der im Anbot vom November 1995 genannte Betrag von 15 Millionen ATS wurde nicht als Kaufpreis herangezogen, da dieser Betrag der vom Zeugen selbst aufgestellten Kalkulationsmethode widersprechen würde und darüber hinaus nur als Gesprächsbasis und nicht als verbindliches Kaufanbot bezeichnet wurde.

Der ursprünglich eingeschlagene Weg zur Ermittlung der angemessenen Anschaffungskosten des streitgegenständlichen Grundstücks durch Heranziehen von Vergleichsgrundstücken wurde nicht weiter verfolgt, da der Senat die oben wiedergegebene Vorgangsweise als der Wirklichkeit am ehesten entsprechend erachtete.

Rechtliche Würdigung:

Wie der Beweiswürdigung zu entnehmen ist, hält der im Vertrag vom 1. März 1996 zwischen dem Bw. und seiner Gattin vereinbarte Kaufpreis einem Fremdvergleich nicht stand. Ein fremder Dritter wäre lediglich zur Bezahlung eines Kaufpreises bereit gewesen, der einen Mindestrohertrag von 10% garantiert hätte. Ein derartiger Mindestrohertrag bedingt aber einen Ansatz eines Grundstückskaufpreises von maximal 12 Millionen ATS, sodass die diesen Betrag übersteigenden 4 Millionen ATS mangels Fremdüblichkeit nicht als betrieblich veranlasst anzuerkennen waren. Eine weitere Hinzurechnung, und zwar in Höhe von 134.969,00 ATS, resultierte aus der Tatsache, dass die Nebenkosten nur in Höhe von 408.000,00 ATS anzuerkennen waren.

In weiterer Folge war auch der für den Ankauf des Grundstückes aufgenommene Kredit in Höhe von 16.500.000,- ATS nur insoweit als betrieblich veranlasst anzuerkennen, als damit der angemessene und fremdübliche Kaufpreis von 12 Millionen ATS sowie die im Schätzungswege ermittelten Nebenkosten in Höhe von 408.000,- ATS finanziert wurden. Das bedeutet eine Anerkennung der als Betriebsausgaben geltend gemachten Kreditzinsen und -spesen im Ausmaß von 75%. In den Jahren 1996 bis 1999 waren daher die folgenden Kreditzinsen und -spesen als Betriebsausgaben gewinnmindernd zu berücksichtigen:

Jahr	lt. Erklärung	laut BE	Erfolgsänderung
1996	841.503,40 ATS	631.127,55 ATS	+ 210.375,85
1997	1.173.482,30 ATS	880.111,73 ATS	+ 293.370,57
1998	1.052.083,31 ATS	789.062,48 ATS	+ 263.020,83
1999	350.237,51 ATS	262.678,13 ATS	+ 87.559,38

Im Zusammenhang mit dem gewerblichen Grundstückshandel des Bw. waren daher die im Folgenden dargestellten Änderungen der erklärten Beträge – im Sinne obiger Ausführungen – vorzunehmen (alle Beträge in ATS):

	Überschuss/Verlust lt. Erklärung	Anschaffungskosten Grundstück	Erfolgsänderung Zinsen	Verlust/Überschuss lt. BE
1996	-15.762.783,01	+ 4.134.969,00	+ 210.375,85	-11.417.438,00
1997	-6.961.246,58		+ 293.370,57	- 6.667.876,00
1998	18.310.026,14		+ 263.020,83	18.573.047,00
1999	1.686.329,28		+ 87.559,38	1.773.889,00

Für die Jahre 2000 und 2001 ergaben sich keine Änderungen der erklärten Beträge.

Nach Vorlage der Berufung zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz ergingen hinsichtlich der Beteiligung des Bw. am Beherbergungsbetrieb Ing. H. und A. M. geänderte Mitteilungen betreffend die gesonderte Feststellung von Einkünften aus Gewerbebetrieb, datiert mit 19.2.2008. Die darin enthaltenen Beträge waren daher im Rahmen der Berufungsentscheidung in Ansatz zu bringen.

Auf den Bw. entfallen in den Jahren 1996 bis 2001 folgende Beträge (in ATS):

Jahr	E aus Gw	nichtausgleichsfähige Verluste
1996	-2.055.623,00	127.710,00
1997	-1.233.972,00	1.697,00
1998	-1.031.431,00	11.026,00
1999	-588.062,00	12.752,00
2000	-464.407,50	629,00
2001	-237.573,00	

Folgende Einkünfte aus Gewerbebetrieb waren daher in den Jahren 1996 bis 2001 in Ansatz zu bringen (alle Beträge in ATS):

Jahr	mechanische Werkstätte	Beteiligung	Veräußerung von Wohnungen	Summe der Einkünfte aus Gewerbebetrieb
1996	469.311,00	-2.055.623,00	-11.417.438,00	-13.003.750,00
1997	208.310,00	-1.233.972,00	-6.667.876,00	-7.693.538,00
1998	-371.427,00	-1.031.431,00	18.573.047,00	17.170.189,00
1999	717.885,00	-588.062,00	1.773.889,00	1.903.712,00
2000	-	-464.407,50	-137.793,63	-602.201,13
2001	-	-237.573,00	3.187.120,00	2.949.547,00

Beilage: 12 Berechnungsblätter

Wien, am 7. Mai 2009