



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch LBG, vom 12. Dezember 2003 gegen den Bescheid des Finanzamtes Oststeiermark vom 14. November 2003 betreffend Einkommensteuer 2001 entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der Bescheid betreffend Einkommensteuer 2001 wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der Abgabe sind dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe den als Beilage angeschlossenen Berechnungsblättern zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

Entscheidungsgründe

Mit Bescheid vom 14. November 2003 wurde dem Berufungswerber (Bw.) gegenüber die Einkommensteuer für das Jahr 2001 in Höhe von € 15.956,70 festgesetzt. Der gesondert zu diesem Bescheid ergangenen Begründung ist zu entnehmen, dass das Finanzamt von folgendem Sachverhalt ausging:

Der Bw. habe im Jahr 1994 ein Grundstück im Ausmaß von 13.638 m² erstanden. Im Kaufvertrag vom 10. März 1994 sei ein Kaufpreis von 100,00 ATS/m² vereinbart worden. Mit Nachtrag vom 24. März 1994 sei der Preis auf 200,00 ATS/m² erhöht worden, da zum damaligen Zeitpunkt bereits absehbar gewesen sei, dass das landwirtschaftlich genutzte Grundstück in absehbarer Zeit zumindest teilweise als „Industriegrund“ gewidmet werde und weitere widmungsfähige Grundstücke in der Gemeinde nicht vorhanden seien. Der übliche Quadratmeterpreis für landwirtschaftliche Flächen habe 50,00 ATS/m² betragen.

Im August 2001 habe der Bw. eine Parzelle im Ausmaß von 4.000 m² um ATS 1.580.000,00 veräußert, sodass sich, ausgehend von seinerzeitigen Anschaffungskosten von ATS 800.000,00 und unter Berücksichtigung der Bestimmung des § 30 Abs. 4 EStG ein Spekulationsgewinn von ATS 624.000,00 ergeben habe. Dem Argument des Bw., dass es sich bei den Anschaffungskosten um einen Mischpreis handle, folgte das Finanzamt nicht, da nicht eine einzelne Liegenschaft zu unterschiedlichen Preisen, sondern ein einheitlicher land- und forstwirtschaftlicher Betrieb zu einem Preis von ATS 200,00/m² angeschafft worden sei. Die tatsächliche Werterhöhung der nun veräußerten Liegenschaft habe erst zum Verkaufszeitpunkt ihren Niederschlag gefunden.

In der Berufung wurde seitens des Bw. vorgebracht, das Finanzamt habe den wahren wirtschaftlichen Gehalt nicht beachtet. Teile des ursprünglich angeschafften Grundstückes seien Überschwemmungsgebiet bzw. landwirtschaftlich genutzt und andere Teile seien Bauland. In einem ergänzenden Schriftsatz wurde dazu näher ausgeführt, dass, der Argumentation des Finanzamtes folgend, bei Veräußerung des weiterhin landwirtschaftlich genutzten Teiles der Liegenschaft um den üblichen Preis von 50,00 ATS/m² ein Spekulationsverlust von 150,00 ATS/m² entstünde. Das gegenständliche Grundstück bestehe nicht nur aus Bau- bzw. Industrieland, sondern auch aus einem Überschwemmungsgebiet, aus weiterhin als landwirtschaftliche Flächen genutzte Wiesen und Äcker und auch aus Bauland, das verkehrstechnisch nicht zu erreichen sei. Das im Jahr 2001 verkaufte Teilgrundstück sei Bauland gewesen, es habe eine Zufahrtsmöglichkeit gegeben, sei an ein bebautes Nachbargrundstück angrenzend, daher leicht veräußerbar und mit den anderen Teilgrundstücken nicht in einen Topf zu werfen. Abschließend wurde ersucht, den angefochtenen Bescheid dahin abzuändern, dass die Anschaffungskosten mit 390,00 bis 395,00 ATS/m² angesetzt werden.

Über die Berufung wurde erwogen:

Spekulationsgeschäfte sind gem. § 30 Abs. 1 lit. a EStG Veräußerungsgeschäfte, bei denen zwischen Anschaffung und Veräußerung eines Grundstückes nicht mehr als 10 Jahre liegen. Als Einkünfte gelten dabei der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös einerseits und den Anschaffungskosten und den Werbungskosten andererseits. Wird unbebauter Grund und Boden veräußert, so vermindern sich die Einkünfte nach Ablauf von 5 Jahren seit seiner Anschaffung um jährlich 10%.

Wenn nun, wie im vorliegenden Fall, nur ein Teil einer erworbenen Liegenschaft innerhalb der Spekulationsfrist von 10 Jahren veräußert wird, dann liegt nur hinsichtlich dieses Teiles ein Spekulationsgeschäft vor. Der auf diesen Teil von 4.000 m² entfallende Veräußerungserlös steht mit 1.580.000,00 ATS lt. Kaufvertrag fest. Die Anschaffungskosten für diesen

Liegenschaftsanteil sind gesondert zu ermitteln. Der UFS geht dabei vom unwidersprochen gebliebenen Vorbringen des Bw. aus, wonach das gesamte Grundstück sich aus verschiedenen Arten zusammensetzt. So wurde nur ein Teil als Bauland gewidmet, ein Teil befindet sich durch die Nähe zu einem Bach im Überschwemmungsgebiet, auch sind nicht alle Teile des Grundstückes unmittelbar von der Hauptstraße aus zu erreichen. Diese Umstände sind auch aus dem im Veranlagungsakt abgelegten und aus dem Grundbuch ausgedruckten Lageplan ersichtlich.

Bei der Ermittlung der anteiligen Anschaffungskosten für den nunmehr veräußerten Grundstücksteil geht der UFS von einem Mischwert von 290,00 ATS/m² (AK 200,00 ATS/m² und VP 395,00 ATS/m²) aus, sodass ein Spekulationsgewinn von 336.000,00 ATS zum Ansatz kommt.

Eine Gegenüberstellung des Veräußerungserlöses für einen Teil der Liegenschaft mit den Anschaffungskosten der gesamten Liegenschaft würde zu einem dem Gesetz nicht entsprechenden Ergebnis führen, weil nach § 30 EStG vom Veräußerungserlös die AK des veräußerten Wirtschaftsgutes, das ist eben nur der veräußerte Teil der Liegenschaft, abzuziehen sind. Diese Ansicht findet sich auch in Hofstätter – Reichel, Die Einkommensteuer – Kommentar, § 30 TZ 22.

Beilage: 2 Berechnungsblätter

Graz, am 31. Oktober 2006