



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des WK, x, vertreten durch Kurt Chlupac, 1040 Wien, Schelleing. 22/15, vom 10. Jänner 2007 gegen die Bescheide des Finanzamtes Wien 1/23 vom 12. Dezember 2006 hinsichtlich Wiederaufnahme des Verfahrens betreffend Einkommensteuer 2001 sowie Einkommensteuer 2001 entschieden:

Die Berufung gegen den Bescheid betreffend Wiederaufnahme des Verfahrens hinsichtlich Einkommensteuer 2001 wird als unbegründet abgewiesen. Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Die Berufung gegen den Einkommensteuerbescheid 2001 wird als unbegründet abgewiesen. Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### **Entscheidungsgründe**

WK (idF. Bw.) betrieb ein Einzelunternehmen das mit Eintrag vom v aus dem Firmenbuch gelöscht wurde.

Nach zunächst antragsgemäßer Veranlagung des Jahres 2001 zur Einkommensteuer wurde im Zuge einer Betriebspprüfung für die Jahre 2004 und 2005 festgestellt, dass die im Betriebsvermögen befindlichen Liegenschaften per 2005 veräußert worden waren.

Das zuständige Finanzamt Wien 1/23 stellte in der Folge fest, dass es anlässlich der Entprotokollierung und dem damit verbundenen Übergang der Gewinnermittlung von § 5 EStG 1988 auf § 4 (1) EStG 1988 zu keiner Aufdeckung und Versteuerung der in den Liegenschaften enthaltenen stillen Reserven auf Grund und Boden gekommen war.

---

Der Einkommensteuerbescheid für das Jahr 2001 wurde im wieder aufgenommenen Verfahren entsprechend den Feststellungen der Betriebsprüfung neu festgesetzt.

In der gegen den Bescheid betreffend Wiederaufnahme des Verfahrens sowie den Sachbescheid betreffend Einkommensteuer 2001 erhobenen Berufung vom 10. Jänner 2007 bringt der Bw. vor, die Tatsache der Entprotokollierung sei nicht erst im Zuge der Betriebsprüfung aufgedeckt worden und stelle somit keinen tauglichen Wiederaufnahmegrund dar. Das Finanzamt habe über diese Tatsache nicht nur von Firmenbuch Kenntnis erlangt, auch der Bw. habe im Zuge der Entprotokollierung auf die Weiterführung der Firma hingewiesen.

Nach ständiger Rechtssprechung müsse aktenmäßig erkennbar sein, dass dem Finanzamt nachträglich Tatumstände zugänglich gemacht worden seien, von denen es zuvor keine Kenntnis gehabt habe. Eine anders geartete rechtliche Beurteilung des bekannt gewesenen Sachverhaltes rechtfertige keinen Eingriff in die Rechtskraft des ursprünglichen Bescheides (VwGH 95/15/0108 v. 23.4.1998).

Auch im Zuge der Vorbetriebsprüfung über die Jahre 2001 bis 2003 habe die Prüferin keine Veranlassung gehabt, relevante Bilanzansätze zu ändern, da keine stillen Reserven aufzudecken gewesen seien. Die Prüferin habe damals die Ansicht des Bw. geteilt, nachder der Buchwert des bebauten Grund und Bodens etwa dem fiktiven Entnahmewert entsprochen habe.

Die in der Begründung des Sachbescheides verwendete lineare Rückrechnung des Entnahmewertes vom späteren Verkaufswert zur Ermittlung eines höheren Grund- und Bodenwertes gehe an der Tatsache vorbei, dass ‚gerade in jüngster Zeit durch massive bauliche Veränderungen in der Umgebung eine progressive Wertsteigerung des Grund und Bodens eintrat.‘ Wiederaufnahme- sowie Sachbescheid seien entsprechend den dargestellten Gründen aufzuheben.

In der Stellungnahme zur Berufung legt das Finanzamt dar, die Tatsache der Entprotokollierung der Firma des Bw. per 2001 sei zwar der Begründung des Bescheides zu entnehmen, stelle jedoch nicht den Grund für die Wiederaufnahme des Verfahrens dar.

Hinsichtlich der vom Bw. dargestellten Betriebsprüfung der Jahre 2001 bis 2003 sei klarzustellen, dass eine solche die Behörde nicht an der Wiederaufnahme des Verfahrens hindere, wenn zu einem späteren Zeitpunkt neue Tatsachen hervortreten (gegenständlich durch die Veräußerung der Liegenschaften) deren Kenntnis einen im Spruch anders lautenden Bescheid herbeigeführt hätten. Es schade dabei nicht, wenn ein Prüfer bei gehöriger Aufmerksamkeit die maßgeblichen Tatsachen habe erkennen können. Erst durch die Veräußerung der Liegenschaften per 2005 sei offenkundig geworden, dass im Zeitpunkt der Entprotokollierung per 2001 bereits stille Reserven vorhanden gewesen sein mussten.

Der Bw. habe einerseits anlässlich des Übergangs der Gewinnermittlung die im Grund und Boden vorhandenen stillen Reserven nicht aufgedeckt und andererseits anlässlich der Liegenschaftsveräußerungen per 2005 den Wert von Grund und Boden unverhältnismäßig erhöht und bei Ermittlung des Veräußerungsgewinnes ausgeschieden, sodaß sich bei der Liegenschaft y ein hoher steuerlicher Veräußerungsverlust ergeben habe. Der Bw. habe als einziger Kenntnis über die steuerliche Außerachtlassung von Grund und Boden sowohl 2001 als auch 2005 gehabt. Bei der gegebenen Sachlage sei es erforderlich gewesen, das Jahr 2001 wiederaufzunehmen, da die erstmalige Aufhellung bzw. Würdigung des Sachverhaltes erst im Lichte der steuerlichen Behandlung anlässlich des Verkaufes der Liegenschaft habe erfolgen können.

Was die Berechnung des Wertes von Grund und Boden betreffe, werde die lineare Rückrechnung beanstandet, da diese Methode an der Tatsache der progressiven Wertsteigerung von Grund und Boden (in jüngster Zeit) vorbeigehe.

Es sei nicht ersichtlich, welche Liegenschaft dieser Einwand betreffe. Der Bw. habe auch den vom Finanzamt vorgenommenen Abschlag i.H.v. 5% (betrifft die y) übersehen, den das Finanzamt mit der verkehrstechnischen Entwicklung begründet habe. Hinsichtlich der Liegenschaft z werde auf die Bescheidbegründung verwiesen, wonach der Wertanstieg dem des Wiener Immobilienindex des Instituts für Stadt- und Regionalforschung der TU Wien für gebrachte Eigentumswohnungen im 2. Gemeindebezirk entspreche. Die Bw. habe ihrerseits keine nähere Berechnungsmethode dargestellt.

In der Gegenäußerung vom 15. Juni 2007 erläutert der Bw., die Tatsache, dass der Behörde die Entprotokollierung unstrittig bekannt gewesen sei werfe umso mehr die Frage auf, welche neuen Tatsachen im Rahmen der Betriebsprüfung hervorgekommen seien. Dass im Jahr 2001 insbesondere im Bodenwert der Liegenschaft Simmering das Vorhandensein von stillen Reserven höchstwahrscheinlich gewesen sei sei eine Tatsache, die 2001 aktenkundig gewesen und einfach übersehen worden sei. Gemäß Blazina (Gewinn 2/07) würden Tatsachen, die der Behörde im Zeitpunkt der Bescheiderlassung bereits bekannt gewesen seien oder sein mussten, keine Wiederaufnahmegründe darstellen.

Dem Standpunkt des Finanzamtes, wonach erst durch die per 2005 erfolgte Veräußerung der Liegenschaften der Abgabenbehörde offenkundig geworden sei, dass stille Reserven vorhanden gewesen sein mussten, könne daher ebensowenig gefolgt werden wie der Ansicht, dass aus der Löschung im Firmenbuch unter Weiterführung des Betriebes die damit verbundenen Folgen für das Finanzamt nicht ableitbar gewesen seien.

Hinsichtlich der Bewertung der stillen Reserven sei anzuführen, dass zwischenzeitlich ein Gutachten der Technischen Universität bezüglich der w eingeholt worden sei, wonach für das

Jahr 2001 ein Gesamtwert beurkundet werde, der beträchtlich unter jenem Wert liege, den das Finanzamt alleine als stille Reserve errechnet habe.

In der abschließenden Stellungnahme der Bp. legt diese dar, dass der steuerliche Vertreter gemäß Berufungsschreiben auf die Entprotokollierung explizit hingewiesen habe. Er müsse über die damit verbundenen steuerlichen Folgen Bescheid wissen. Wenn er nunmehr erkläre, stille Reserven seien im Zeitpunkt der Entprotokollierung nicht nur möglich sondern ‚Tatsache‘ gewesen, habe er es verabsäumt, diese Tatsache im Rahmen der Einkommensteuererklärung darzustellen. Er versuche im Umkehrschluss, der Behörde eine Nachlässigkeit im Rahmen der amtsweigigen Ermittlungspflicht (§ 115 BAO) vorzuwerfen. In weiterer Folge habe der Bw. aufgrund unzulässiger Annahmen bei der Bewertung des Gebäudes zum Zeitpunkt des Verkaufes einen Veräußerungsverlust ermittelt. Diese Vorgangsweise sei nicht geeignet, der im § 119 BAO geforderten Offenlegungs- und Wahrheitspflicht zu entsprechen. Ein Gutachten sei im Verfahren bislang nicht vorgelegt worden.

Mit Vorhalt vom 6. Februar 2008 wurde der Bw. vom UFS aufgefordert, die von ihm anlässlich der Veräußerung der Liegenschaften angesetzten Werte für Grund und Boden bzw. Gebäude näher zu erläutern, den behaupteten Wertanstieg für Grund und Boden zu begründen sowie das im Rahmen der Gegenäußerung erwähnte Gutachten vorzulegen.

Im Rahmen der Vorhaltsbeantwortung vom 3. März 2008 legte der Bw. eine Immobilienbewertung des Grundstückes y von der TU-Wien, Institut für Stadt- und Regionalforschung vor, die einen Grundstückswert von € 197,- pro m<sup>2</sup> bezogen auf das Jahr 2000 bzw. € 163.510,- für das Grundstück ausweist. Der Bw. erläutert, nachdem die Bp. von einem Wert von € 239.634,05 für 2005 ausgehe sei die Annahme einer progressiven Wertsteigerung nicht falsch gewesen. Ein wesentlicher Grund liege in der Erschließung dieses Bereiches der Simmeringer Hauptstraße durch die U-Bahn.

Der Grundwert der Liegenschaft z sei ohne nähere Unterlagen mit einem Drittel des Verkaufspreises i.H.v. € 118.836,47 d.s. € 39.612,16 festgesetzt und von der Bp. nicht beanstandet worden.

Wiederholt wurde darauf hingewiesen, dass dem Finanzamt die Entprotokollierung bekannt gewesen, das Fehlen der Rückstellung für die stillen Reserven jedoch übersehen worden sei.

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

§ 303 BAO lautet (auszugsweise):

(1) Dem Antrag einer Partei auf Wiederaufnahme eines durch Bescheid abgeschlossenen Verfahrens ist stattzugeben, wenn ein Rechtsmittel gegen den Bescheid nicht oder nicht mehr zulässig ist und

- 
- a) der Bescheid durch Fälschung einer Urkunde, falsches Zeugnis oder eine andere gerichtlich strafbare Tat herbeigeführt oder sonstwie erschlichen worden ist, oder
  - b) Tatsachen oder Beweismittel neu hervorkommen, die im abgeschlossenen Verfahren ohne grobes Verschulden der Partei nicht geltend gemacht werden konnten, oder
  - c) der Bescheid von Vorfragen abhängig war und nachträglich über eine solche Vorfrage von der hiefür zuständigen Behörde (Gericht) in wesentlichen Punkten anders entschieden wurde und die Kenntnis dieser Umstände allein oder in Verbindung mit dem sonstigen Ergebnis des Verfahrens einen im Spruch anders lautenden Bescheid herbeigeführt hätte.
- ...

(4) Eine Wiederaufnahme des Verfahrens von Amts wegen ist unter den Voraussetzungen des Abs. 1 lit. a und c und in allen Fällen zulässig, in denen Tatsachen oder Beweismittel neu hervorkommen, die im Verfahren nicht geltend gemacht worden sind, und die Kenntnis dieser Umstände allein oder in Verbindung mit dem sonstigen Ergebnis des Verfahrens einen im Spruch anders lautenden Bescheid herbeigeführt hätte.

§ 4 (10) Z 3 lit b EStG 1988 lautet:

Beim Übergang von der Gewinnermittlungsart gemäß § 5 auf eine andere Gewinnermittlungsart sind die stillen Reserven des Grund und Bodens und des gewillkürten Betriebsvermögens aufzudecken und zu versteuern. Auf Antrag des Steuerpflichtigen sind die stillen Reserven des zum notwendigen Betriebsvermögen gehörenden Grund und Bodens aber einer Rücklage (bei Gewinnermittlung gemäß § 4 Abs. 3 einem steuerfreien Betrag) zuzuführen, die (der) erst im Zeitpunkt des Ausscheidens des Grund und Bodens aus dem Betriebsvermögen oder im Zeitpunkt der Veräußerung oder Aufgabe des Betriebes zu versteuern ist.

### **Wiederaufnahme des Verfahrens**

Im Zuge des Berufungsverfahrens wurde von Seiten des Finanzamtes i.R.d. Stellungnahme zur Berufung klargestellt, dass sie den relevanten Wiederaufnahmegrund nicht wie vom Bw. zunächst angenommen in der Tatsache der Entprotokollierung des Bw. erblicke. Diese Tatsache sei lediglich im Rahmen der chronologischen Darstellung angeführt worden. Der Begründung des strittigen Wiederaufnahmbescheides ist zwar eine diesen Irrtum veranlassende Formulierung, wonach im Zuge der Betriebsprüfung festgestellt worden sei dass der Bw. bis 13.3.2001 protokolliert gewesen sei zu entnehmen, sie geht jedoch darüber hinaus indem sie darstellt, dass aufgrund des damit verbundenen Übergangs der Gewinnermittlungsart die auf Grund und Boden entfallenden stillen Reserven aufzudecken und zu versteuern gewesen seien. Der Bw. habe die stillen Reserven weder offen gelegt noch versteuert oder einer Rücklage zugeführt. Gutachten seien nicht vorgelegt worden und Unterlagen über den Wert der Grundstücke seien der Behörde erst im Zuge einer

---

Außenprüfung im Zusammenhang mit der später erfolgten Veräußerung von Grund und Boden vorgelegt worden.

Der Bw. legt dazu dar, dass, nachdem zwischen Anschaffung der Liegenschaft Simmering per 1982 (Aufnahme in das Betriebsvermögen) der Entprotokollierung per 2001 sowie des Verkaufes per 2005 das Vorhandensein von stillen Reserven höchstwahrscheinlich gewesen sei und keine neue Tatsache sondern eine solche, die bereits 2001 bekannt gewesen sei, darstelle.

Gemäß VwGH vom 20. November 1996 Zlen. 96/15/0015, 0016 gelten Tatsachen dann nicht als neu hervorgekommen, wenn der Abgabenbehörde in dem wiederaufzunehmenden Verfahren der Sachverhalt so vollständig bekannt gewesen ist, daß sie schon in diesem Verfahren bei richtiger rechtlicher Subsumtion zu der nunmehr im wiederaufgenommenen Verfahren erlassenen Entscheidung gelangen hätte können.

Gemäß § 4 Abs. 10 Z 3 EStG 1988 sind beim Übergang auf die Gewinnermittlung gemäß § 5 auf eine andere Gewinnermittlungsart die stillen Reserven des Grund und Bodens wahlweise (sofort) zu versteuern oder auf Antrag des Steuerpflichtigen einer Rücklage zuzuführen die u.a. erst im Zeitpunkt des Ausscheidens von Grund und Boden zu versteuern ist.

Gemäß Quantschnigg/Schuch, Einkommensteuerhandbuch Rz. 82 ist in Fällen des Wechsels der Gewinnermittlungsart grundsätzlich ein Übergangsgewinn (Übergangsverlust) zu ermitteln.

Der Bw. führt an, das Vorhandensein von stillen Reserven sei ‚höchstwahrscheinlich‘ und somit eine aktenkundige Tatsache.

Er setzt sich damit in Widerspruch mit dem für das Jahr 2001 eingereichten Jahresabschluss, dem weder entsprechende Wertansätze (Teilwerte) für die fraglichen Liegenschaften noch die Berechnung des Übergangsgewinnes oder ein Antrag auf Zuführung der stillen Reserven von Grund und Boden auf eine Rücklage zu entnehmen ist.

Im Rahmen seiner Vorhaltsbeantwortung vom 3. März 2008 legt der steuerliche Vertreter des Bw. dar, dass die Mitarbeiterin der Finanz mit der er persönlich die Entprotokollierung besprochen habe ebenso wie er selbst das Fehlen einer Rückstellung für stille Reserven übersehen habe.

Dazu ist anzuführen, dass die Zuführung der stillen Reserven in eine Rücklage gemäß § 4 Abs. 10 Z 3 lit. b EStG 1988 antragsgebunden, ein derartiger Antrag aber nicht erkennbar ist.

Der VwGH in seinem Erkenntnis vom 13. September 1994 Zl. 92/14/0065 erwogen: ‚Im Beschwerdefall kann von keiner so vollständigen Offenlegung des Sachverhaltes hinsichtlich der möglichen richtigen Ermittlung des Übergangsgewinnes ohne weiteres Verfahren ausgegangen werden....Die Ausführungen im angefochtenen Bescheid, es wäre der Behörde aus den eingereichten Erklärungen und Beilagen nicht möglich gewesen, den

Übergangsgewinn zu ermitteln, sind daher entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin zur Begründung dafür geeignet, daß im Prüfungsverfahren Tatsachen neu hervorgekommen sind, die zur Wiederaufnahme des Einkommensteuerverfahrens 1985 berechtigen.'

Auf welche Weise das zuständige Finanzamt den Übergangsgewinn ohne weitere Ermittlungshandlungen hätte errechnen können, ist nicht zu erkennen.

In diesem Sinne erläutert der VwGH mit Erkenntnis vom 30. März 2006 Zl. 006/15/0016: ,Von einer Offenlegung des maßgeblichen Sachverhaltes kann allerdings nicht schon dann gesprochen werden, wenn die Abgabenbehörde die Unrichtigkeit einer Steuererklärung erkennen kann, sondern erst dann, wenn eine Richtigstellung der Besteuerungsgrundlagen auf Grund des offen gelegten Sachverhaltes schon im abgeschlossenen Verfahren ohne weitere Sachverhaltsergänzungen möglich gewesen wäre.'

Wenn der steuerliche Vertreter des Bw. hinsichtlich des Vorhandenseins von stillen Reserven auf Grund und Boden von bereits per 2001 bekannten Tatsachen spricht zeigt er damit, wie von der Bp. im Rahmen der abschließenden Stellungnahme der Bp. dargestellt nur eine von ihm zu vertretende Verletzung der Offenlegungspflicht (§ 119 BAO) auf.

Wenn er weiters im Rahmen des Berufungsschreibens behauptet, dass im Rahmen der Vor-Bertriebsprüfung über die Jahre 2001 bis 2003 die Betriebsprüferin keine Veranlassung gesehen habe, relevante Bilanzansätze zu ändern, da keine stillen Reserven aufzudecken waren und aus diesem Grund der Buchwert etwa dem fiktiven Entnahmewert entsprochen habe (und damit die Ansicht des Mandanten teilte) setzt er sich damit überdies in Widerspruch zu seinen Ausführungen im Rahmen der Gegenäußerung.

Auch die Tatsache, dass es im Zuge der Vor-Bertriebsprüfung zu keiner Feststellung hinsichtlich vorhandener stiller Reserven gekommen ist, vermag der Berufung nicht zum Erfolg zu verhelfen.

Gemäß Ritz BAO<sup>3</sup> § 303 Rz. 53 steht auch ein behördliches Verschulden an der Nichtfeststellung maßgeblicher Tatsachen der amtswegigen Wiederaufnahme nicht entgegen. ,Einer Wiederaufnahme von Amts wegen steht nicht entgegen, dass der Prüfer bei gehöriger Aufmerksamkeit mit Hilfe der ihm bereits vorliegenden Urkunden, allenfalls unter Heranziehung der Mitwerkung des Abgabepflichtigen, die maßgeblichen Tatsachen bereits hätte feststellen können (VwGH 25.2.2005, 2001/14/0007).'

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

## **Sachbescheid**

k

Der Bw. wurde mit Eintragung vom 12. April 2001 aus dem Firmenbuch gelöscht. Die Veräußerung der Liegenschaft durch den Bw. erfolgte mit Kaufvertrag vom 15. November 2005, bedungene Übergabe 28. Dezember 2005.

Der Bw. bekämpft die Berechnung der Bp. indem er auf die aus seiner Sicht progressive Wertsteigerung der Liegenschaft, ausgelöst durch den U-Bahnbau bzw. die damit verbundene Bautätigkeit in jüngster Zeit verweist.

Aus Sicht des UFS entspricht es der Lebenserfahrung, dass in U-Bahnnähe gelegene Grundstückspreise ab dem Zeitpunkt der Bekanntgabe der Trassenführung bzw. der Lage der Stationen ansteigen.

Der Rohbaubeginn der U3 Verlängerung nach Simmering erfolgte am 1. Juli 1996, der Spatenstich am 30. Juli 1996. Die Eröffnung der der Liegenschaft nächstgelegenen U-Bahnstation (U 3 Enkplatz) erfolgte am 2. Dezember 2000.

Nach Ansicht des UFS ist die Wertsteigerung des Grundstückes primär diesem Zeitraum zuzurechnen.

Nicht unmittelbar ersichtlich ist, dass eine verstärkte Bautätigkeit im Anschluss an die U-Bahneröffnung a priori zu einer (weiteren) überdurchschnittlichen Wertsteigerung führt, vielmehr wird eine solche u.a. von der Art der errichteten Objekte (Industrie, Wohnungsanlagen...), dem lokalen Branchenmix, der Entfernung der errichteten Bauten von der zu bewertenden Liegenschaft und anderen Faktoren abhängig sein.

Der Bw. konnte keine näheren Ausführungen über Art und Ausmaß der Bautätigkeit in der Nähe der fraglichen Liegenschaft die zu der behaupteten exponentiellen Wertsteigerung in den Jahren 2001 bis 2005 geführt haben soll machen.

Der Bw. legte im Verfahren vor dem UFS eine Bewertung des fraglichen Betriebsgrundstückes durch das Institut für Stadt- und Regionalforschung, TU Wien vor, in dem Wert der Liegenschaft per 2000 mit € 197,- pro m<sup>2</sup>, Gesamtwert € 163.510,- beziffert wird.

Die vorgelegte Unterlage entspricht nicht den an ein Gutachten zu stellenden Anforderungen und ist nicht nachvollziehbar.

Die Bewertung stammt aus dem Jahr 2007. Der Bewertung ist nicht zu entnehmen, ob eine Begehung der Liegenschaft erfolgte bzw. auf welche Weise die Wertermittlung auf das Jahr 2000 zurückprojiziert wurde.

Weiters wurde nicht dargestellt nach welchem Verfahren das Grundstück bewertet wurde, konkret ob und welche Vergleichsgrundstücke zur Bewertung herangezogen wurden oder welche Auswirkung die vorhandene Bebauung auf die Wertermittlung des Grundstückes hatte und auf welche Weise dies berücksichtigt wurde (gebundener Bodenwert).

Folgt man der vorgelegten Bewertung, würde dies bei gegebenen Anschaffungskosten und dem unstrittigen Veräußerungserlös per 2005 dazu führen, dass die Wertsteigerung für Grund und Boden zwischen dem Zeitpunkt der Anschaffung der Liegenschaft im Jahr 1982 und der Entprotokollierung der Einzelunternehmung per 12. April 2001 (rund 19 Jahre) in etwa gleich

hoch wäre, wie zwischen der Entprotokollierung und der Veräußerung per 28. Dezember 2005 (rund 4 Jahre – siehe Tabelle).

y	Anschaffung 1982	Entprotokollierung 2001	Veräußerung 2005
Anteil Grund und Boden Jahre (Differenz)		19	4
	€	€	€
lt. Bw.	50.870	163.510	276.080
Wertanstieg (stille Reserven)		112.640	112.570
lt. Bp.	50.870	239.634	276.080
Wertanstieg (stille Reserven)		188.764	36.446

Die Behauptung des Bw. wonach es erst in jüngster Zeit zu einer progressiven Wertsteigerung der Liegenschaft gekommen sein soll ist nicht nachvollziehbar.

Zur Bewertung der Bp., die von einer linearen Wertsteigerung über die Jahre ausgeht ist anzumerken, dass diese nicht dem vom UFS vermuteten Wertverlauf entspricht, da wie oben dargestellt in den Jahren vor Fertigstellung des U-Bahnbaues (1996 bis 2000) von einem überproportionalen Wertanstieg auszugehen ist, der Bw. wird durch die von der Bp. gewählte Berechnungsmethode dadurch aber nicht beschwert. Zudem hat die Bp. für die Jahre 1982 bis 2001 den Ausführungen des Bw. durch Ansatz eines 5%-igen Abschlages auf den errechneten linearen Wertanstieg der Jahre 1982 bis 2001 Rechnung getragen und dies mit der wirtschaftlichen und verkehrstechnischen Entwicklung des Gebietes begründet.

z

Was die Bewertung der Liegenschaft z betrifft, ist anzumerken, dass erst der Gegenäußerung zur Berufungsstellungnahme vom 15. Juni 2007 indirekt entnommen werden kann, dass sich die Berufung auch gegen die Ermittlung der stillen Reserven dieser Liegenschaft zum Zeitpunkt der Entprotokollierung (Wortfolge ‚Bewertung... ,insbesondere der Liegenschaft Simmering‘) richten könnte.

Der Vorhaltsbeantwortung des UFS vom 3. März 2008 ist zu entnehmen, dass die Aufteilung des Verkaufserlöses der Liegenschaft per 1. Juli 2005 im Schätzungsweg (1/3 des Verkaufspreises wurde auf Grund und Boden entfallend angesetzt) erfolgte, die von der Bp. anerkannt wurde. Eine nähere Begründung, weswegen die von der Bp. erfolgte Ermittlungsmethode, die hinsichtlich der stillen Reservenbildung wie bei obiger Liegenschaft einen linearen Wertverlauf unterstellte, zu einer unzutreffenden Ermittlung des Teilwertes zum Zeitpunkt der Entprotokollierung führen sollte, ist nicht zu erkennen, führt doch der Bw. im Rahmen der Vorhaltsbeantwortung an den UFS an, nähere Unterlagen über den fraglichen Grundwert nicht zu besitzen und wurden auch keinerlei weiterführende Erläuterungen vorgebracht.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 14. März 2008