

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Attesta WTH GmbH, 1180 Wien, Hockegasse 22, gegen den Bescheid des Finanzamtes für den 9., 18., und 19. Bezirk und Klosterneuburg betreffend Einkommensteuer 2001 entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Abgabe sind dem als Beilage angeschlossenen Berechnungsblatt zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

Entscheidungsgründe

Die Berufungswerberin (Bw.) hat eine Eigentumswohnung, die nunmehr vermietet wird, im Schenkungsweg erworben. Strittig ist im Berufungsfall die Bemessung der fiktiven Anschaffungskosten, die ursprünglich auf Basis der Neuherstellungskosten ermittelt wurden.

Das Finanzamt hat demgegenüber eine Berechnung auf Grundlage des Ertragswertes vorgenommen, indem es vom Durchschnitt der Mieteinnahmen der Jahre 2000 und 2001 einen zwanzigprozentigen Abschlag für zukünftige Instandsetzungsarbeiten abgezogen und den sich so ergebenden Betrag unter Ansatz eines Zinssatzes von 4,5% und einer Restnutzungsdauer von 67 Jahren kapitalisiert hat. An Grundanteil wurden 20% ausgeschieden.

In der Berufung ist die Bw. ebenfalls von der Ertragswertmethode ausgegangen, hat jedoch aufgrund der tatsächlich angefallenen Aufwendungen bloß einen zehnprozentigen Abschlag

für zukünftige Instandsetzungsarbeiten abgezogen, einen Kapitalisierungszinssatz von 2,6% angesetzt und wegen des Baujahres 1913 eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren angenommen. An Grundanteil wurden – den Berechnungen des Finanzamtes folgend – ebenfalls 20% ausgeschieden.

Da die Bw. die Umsatzsteuer nicht als Durchlaufposten behandelt, hat sie weiters die in der ursprünglichen Erklärung irrtümlich nicht angesetzten Umsatzsteuerzahlungen 2001 in Höhe von € 1.058,41 nachträglich geltend gemacht.

Die Abgabenbehörde zweiter Instanz richtete an die Bw. einen Ergänzungsauftrag folgenden Inhalts:

"In Ihrer Berufung vertreten Sie die Ansicht, die Ertragswertberechnung der vermieteten Wohnung ... habe so zu erfolgen, dass zunächst von den nachhaltig erzielbaren Jahreserträgen ein Pauschalbetrag von 10 % abzuziehen sei. Sie haben dann den sich so ergebenden Reinertrag unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren, da das Objekt vor 1916 errichtet wurde, mit einem Zinssatz von 2,60 % = Faktor 27,80396 kapitalisiert und kamen so auf eine Bemessungsgrundlage von ATS 5.254.948,00. Als Grundanteil haben Sie hiervon 20 % abgezogen.

Der unabhängige Finanzsenat hält zunächst den Abzug von 10 % für Instandhaltung, die Nutzungsdauer von 50 Jahren sowie den Anteil von Grund und Boden von 20 % für vertretbar.

Allerdings ist der Zinssatz von 2,60 % unüblich niedrig und mit den bisherigen Erfahrungen wohl kaum vereinbar.

Auf Grund dessen wurde eine Kontrolle des anzuwendenden Wertes mittels der Sach- und der Vergleichswertmethode vorgenommen.

1. Sachwert:

In der ursprünglichen Beilage zur Einkommensteuererklärung 2001 hat die Immobilienkanzlei ... laut Immobilienzeitung vom 25. April 2002 den Neubauwert für den Monat Jänner 2001 mit ATS 25.016,00/Quadratmeter ermittelt. Ausgehend von diesem Wert, der allerdings etwas überhöht erscheint, war folgende Berechnung vorzunehmen:

Die Immobilienkanzlei verkennt zunächst, dass vom Neubauwert ein Abschlag für das Alter der Liegenschaft zu berechnen war. Dies wurde nunmehr wie folgt korrigiert:

Gebäudealter:	90 Jahre
Restnutzungsdauer:	50 Jahre
gewöhnliche Lebensdauer:	140 Jahre

Die Berechnung wurde nach folgender Formel vorgenommen (vgl. Rössler/Langer/Simon, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 4. Auflage, Seite 315):

$$y = 1/200 (qx)^2 + \frac{1}{2} qx$$

y: Wertminderung

x: Gebäudealter

q: Quotient aus 100, gebrochen durch gewöhnliche Lebensdauer

$$y = 1/200 (100/140 \times 90)^2 + \frac{1}{2} (100/140 \times 90) = 1/200 \times 4.132,65 + 32,145 = 20,6635 + 32,145 = 52,80.$$

Die Wertminderung beträgt daher abgerundet ca. 50 %, woraus sich folgender Sachwert ergibt:

Neubauwert laut Beilage zur Einkommensteuererklärung ATS 4.868.113,60 x 50 % =
ATS 2.434.056,80

2. Vergleichswert:

In der gegenständlichen Liegenschaft wurde im Jahr 2002, also in nahem zeitlichen Abstand zum unentgeltlichen Erwerb des Streitobjektes, eine Wohnung um € 260.000,00 erworben. Der Parifizierungsschlüssel hat 390/2574 betragen. Umgelegt auf die gegenständliche Wohnung beträgt daher deren Wert:

$$260.000 : 390 \times 286 = \text{€} 190.666,67 (\text{ATS } 3.623.630,53)$$

Daraus folgt, dass ganz offensichtlich auf Grund eines zu niedrigen Zinssatzes der geschätzte Ertragswert der Liegenschaft überhöht ist.

Nach vorläufiger Ansicht des unabhängigen Finanzsenates ist somit der vom Finanzamt berücksichtigte Zinssatz von 4,5 % zutreffend.

Hieraus ergibt sich folgende Berechnung:

Ertragswert lt. Berufung		jeweils in ATS
189.000,00	x 19,76 =	3.734.640,00
	- Grund u. Boden 20 %	746.928,00
	Wert der Wohnung	2.987.712,00
	AfA 2 % =	59.754,24 (= € 4.342,51)

Da dieser so ermittelte Wert über dem Sach- und Vergleichswert liegt, ist beabsichtigt, in der Berufungsentscheidung die obige AfA von € 4.342,51 anzusetzen."

Über die Berufung wurde erwogen:

Die steuerliche Vertreterin der Bw. hat am 29. März 2005 ihr Einverständnis mit obiger AfA-Berechnung erklärt. Auch das Finanzamt hat dagegen keine Einwendungen erhoben.

Es ergibt sich somit folgende Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (in €):

Überschuss lt. Erklärung ohne AfA	16.788,57
- AfA wie oben	- 4.342,51
- USt-Zahlungen	- 1.058,41
Überschuss lt. BE	<u>11.387,65</u>

Beilage: 1 Berechnungsblatt

Wien, am 13. April 2005