

GZ. RV/0920-W/02

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw. gegen den Bescheid des Finanzamtes Krems an der Donau betreffend Einkommensteuer für das Jahr 1996 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid wird zwecks Umrechnung seiner Spruchbestandteile in Euro abgeändert.

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

### 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.

### Entscheidungsgründe

Der Bw. gab am Ende des Streitjahres 1996 seinen (nicht protokollierten; vgl BP-Bericht Tz 3) Gewerbebetrieb auf und verkaufte das Betriebsgebäude in X, Y-Straße Z samt Grund und Boden um 4.400.000 öS. Bei der Ermittlung des Aufgabegewinnes für die

Einkommensteuererklärung 1996 mit 1.911.182,38 öS setzte er den auf den betrieblichen Teil des Gebäudes entfallenden Verkaufserlös mit 2.004.000 öS an (Bilanzakt BI 15/1996).

Beim Bw. fand eine Prüfung der Aufzeichnungen statt, worüber die Betriebsprüferin einen mit 3. Mai 1999 datierten BP-Bericht erstattete (ESt-Akt BI 19ff/1996). Unter Tz 13 führte sie aus, dass der Bw. den (Quadratmeter-)Preis für Grund und Boden ( $481 \text{ m}^2$ ) ohne Schätzgutachten mit 2.200 öS angesetzt habe. Der Käufer habe dagegen nach Rücksprache mit einem Sachverständigen 1.500 öS pro  $\text{m}^2$  als der Lage angemessen erachtet. Im Zuge der BP seien auch folgende Verkäufe in X als Entscheidungsgrundlage herangezogen worden:

Jahr	Quadratmeterpreis
1992	2.400
1997	1.250
1997	500
1998	700

Es werde daher ein Preis von 1.500 öS pro  $\text{m}^2$  angesetzt, woraus eine Erhöhung des Aufgabegewinnes (und der Einkünfte aus Gewerbebetrieb) um 203.000 öS resultiere.

Das Finanzamt erließ im wiederaufgenommenen Verfahren den angefochtenen, mit 8. Juni 1999 datierten Einkommensteuerbescheid 1996, mit dem es den Prüfungsfeststellungen folgte.

Mit Schreiben vom 29. Juni 1999 (ESt-Akt BI 32/1996) wurde Berufung gegen diesen Bescheid erhoben mit dem Begehr nach Neuberechnung der Einkommensteuer basierend auf einem (gegenüber der Steuererklärung) um 13.800 öS niedrigeren Aufgabegewinn (bzw. gegenüber dem dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden BP-Bericht um 216.800 öS niedriger), der aus einem Grundwert von 2.252 öS (pro  $\text{m}^2$ ) laut einem der Berufungsschrift beiliegenden Bewertungsgutachten (ESt-Akt BI 33ff/1996) resultiere.

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

Das vom Bw. vorgebrachte, von einem Baumeister und allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Bauwesen erstellte und mit 22. Juni 1999 datierte Bewertungsgutachten (ESt-Akt BI 33ff/1996) beschreibt zwar in den Punkten I. und II. die berufungsgegenständliche Liegenschaft: Sie liege im Ortskern von X, sei als Bauland-Kerngebiet gewidmet, grenze nordwest- und nordostseitig direkt an öffentliche Verkehrs-

flächen, sei bis auf einen kleinen Innenhof mit ca. 4 mal 5 Meter zur Gänze bebaut, befindet sich in unmittelbarer Nähe der kommunalen Einrichtungen, habe anähernd eine rechteckige Form und sei leicht geneigt.

Jedoch beschränkt sich das Bewertungsgutachten hinsichtlich der Ermittlung des Quadratmeterpreises von 2.650 öS, von dem abzüglich 15% Bebauungsabschlag die 2.252 öS laut Berufungsbegehren errechnet werden, auf folgende Aussagen in Punkt III.:

- *"Besichtigung der Liegenschaft am 15.6.1999"*
- *Liegenschaftsbewertungsgesetz v. 1.7.1992*
- *Literaturhinweise*  
*Ross/Brachmann, 24. Auflage, Oppenmanns-Verlag Hannover*  
*Czerweny, 7. Auflage 1996, Eigenverlag Innsbruck*

*Das Grundstück ist lt. derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde X als 'Bauland-Kerngebiet' gewidmet.*

*Lt. Auskunft von kompetenten Stellen und Erfahrungen aus verschiedenen Bewertungen hinsichtlich erzielter Verkaufspreise in unmittelbarer Nähe, wird die Grundbewertung ... ermittelt"*

Damit fehlt aber hinsichtlich der behaupteten Vergleichspreise die Befundaufnahme und damit die Nachvollziehbarkeit; das Gutachten ist daher bezüglich der Quadratmeterpreisermittlung zu verwerfen und die Berufung abzuweisen.

Die vom Finanzamt für seine Schätzung der 1.500 öS Quadratmeterpreis herangezogenen Vergleichswerte des nächstgelegenen vorhergegangenen Vergleichsjahres (1992) und des nächstgelegenen nachfolgenden Vergleichsjahres (1997) ergeben ein arithmetisches Mittel von 1.383,33 öS (=2.400 öS + 1.250 öS + 500 öS : 3). Damit ist abgesichert, dass die Schätzung mit 1.500 öS nicht zu niedrig ist.

Da die Spruchbestandteile des angefochtenen Bescheides noch auf Schilling lauten, werden sie mit der vorliegenden Berufungsentscheidung in Euro umgerechnet.

Beilage: 1 Berechnungsblatt

Wien, 3. März 2003