



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Dr. A. und der M. B., X., X-Str.1, vertreten durch Gerlinde Andritsch, Steuerberaterin, 9500 Villach, Völkendorfer Straße 16, vom 14. März 2006 gegen den Bescheid des Finanzamtes Spittal Villach, vertreten durch Dr. Jonach, vom 28. Februar 2006 betreffend Umsatzsteuer sowie einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäß § 188 BAO für 2004 entschieden:

Die Berufung gegen den Bescheid betreffend die einheitlich und gesonderte Feststellung von Einkünften für 2004 wird als unbegründet abgewiesen. Gleichzeitig wird der Feststellungsbescheid zum Vorteil der Bw. abgeändert.

Die einheitlich und gesondert festzustellenden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für 2004 betragen - € 11.480,10.

Davon entfallen auf:

Dr. A. B.	€	5.740,05
M. B.	€	5.740,05

Die Berufung gegen den Umsatzsteuerbescheid wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Die Bw. erwarben 2004 ein Gebäude in Y., dessen Anschaffungskosten sie per 1. Juni 2004 in den Steuererklärungen wie folgt aufteilten (alle Beträge in €):

Kaufpreis pauschal	451.000,00
USt für Inventar	18.006,60
	469.006,60
zzgl Nebenkosten	19.300,51

abzgl. USt für Inventar	- 18.006,60
Gesamtkaufpreis inkl. Nebenkosten, aufzuteilen auf:	470.300,51
a. Grund und Boden	52.840,60
b. Gebäude (Nutzungsdauer 66 Jahre)	327.426,91
Grund und Boden und Gebäude zusammen	380.267,51
c. Einrichtung (Nutzungsdauer 5 Jahre)	90.033,00

An Afa machten die Bw. geltend:

	ND - Jahre	AK	Afa
Grund und Boden		52.840,60	
Kauf Gebäude	66	327.426,91	4.961,02
Einrichtung	5	91.819,66	18.363,94
Kehrmaschine	3	553,21	184,42
		472.640,38	
Afa lt. Erklärung			23.509,38

Im **Gutachten vom 23. Mai 2004** war der Sachverständige Dr. F. zum Zeitpunkt Mai 2004 bei der Bewertung der „Möbelausstattung, inklusive aller Geräte, Waschbecken und dgl.“ sowie der Nussholzinnentüren zu einem Betrag von € 90.033,0 gelangt; dies war der Zeitwert exklusive Umsatzsteuer.

In der **Erklärung der Einkünfte von Personengesellschaften (Gemeinschaften) für 2004** wiesen die Bw. bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung einen Werbungskostenüberschuss iHv. € 23.978,99 aus, darin die Afa fürs Inventar inklusive Türen iHv € 18.006,60, Nutzungsdauer fünf Jahre. In der **Umsatzsteuererklärung für 2004** machten die Bw. Vorsteuern iHv € 22.361,54 geltend, darin die Vorsteuer fürs Inventar iHv € 18.006,60.

Das Finanzamt veranlagte vorerst im **gemäß § 200 Abs. 1 BAO vorläufig erlassenen Umsatzsteuer- und Feststellungsbescheid für 2004** erklärungskgemäß.

Anlässlich einer **abgabenbehördlichen Prüfung** stellte der Prüfer fest, dass die Anschaffungskosten für die von den Vorbesitzern erworbenen Wirtschaftsgüter im Jahre 2004 (Einrichtungsgegenstände, Türen und Türverkleidungen) trotz des Gutachtens als überhöht anzusehen seien. Laut Schreiben des Steuerberaters der Veräußerer vom 6. Dezember 2004 hätten die Einrichtungsgegenstände der vermieteten Wohnungen und jene des Kaffeehauses keinen nennenswerten Verkehrswert gehabt, weil sie älteren Datums gewesen seien. Die ursprünglichen Anschaffungskosten sämtlicher Einrichtungsgegenstände der Jahre 1981 bis 1995 hätten lt. Feststellungen der Bp rd. € 38.000,00 betragen; darin seien die aus dem Privatvermögen der Vorbesitzer übernommenen Stilmöbel nicht inkludiert. Die Buchwerte sämtlicher im Gutachten angeführten Einrichtungsgegenstände hätten im Zeitpunkt des Verkaufes an die Bw. und seine Gattin rd. € 14.000,00 betragen. Der Kaufpreis von netto € 90.033,00 inkl. der Stilmöbel erscheine dem Prüfer als weitaus überhöht. Die Stilmöbel

würden überdies im Dachboden des Mietobjektes lagern und seien nie einer Nutzung zugeführt worden. Bei den Stilmöbeln handle es sich somit um eine rein privat veranlasste Anschaffung, auch wenn die Bw. anführten, zum Erwerb der Gegenstände gezwungen worden zu sein.

Die Nutzungsdauer hätten die Bw. für sämtliche Wirtschaftsgüter ohne Rücksicht auf ihr Alter und ihre Beschaffenheit mit fünf Jahren bemessen. Bei den angeschafften bzw. miterworbenen Wirtschaftsgütern handle es sich um Einrichtungsgegenstände (Einbauküchen, Betten, Schränke, usw.) und Türen, diese teilweise mit Glasfüllungen, und Türverkleidungen.

Im **Schreiben vom 6. Dezember 2004** des steuerlichen Vertreters der Vorbesitzer hatte es wie folgt geheißen:

“Herr L. K. hat mit Kaufvertrag vom 27.5.2004 die gesamte Liegenschaft EZ ... KG ..., ... mit dem darauf errichteten Wohn- und Geschäftshaus samt allem Zubehör an Dr. A. und M. B. verkauft. Im Kaufvertrag wurde ein Kaufpreis von Euro 451.000,00 vereinbart, wovon ein Teilkaufpreis von Euro 90.033,00 zzgl. USt auf das Inventar entfällt.

Ich möchte festhalten, dass die Aufteilung des Kaufpreises in Gebäude und Inventar von Herrn Dr. B. vorgenommen wurde. Die von mir ausgestellte Rechnung wurde ebenfalls von Herrn Dr. B. verfasst und von mir beim Notar zugleich mit dem Kaufvertrag unterfertigt. Da ich der Meinung war, dass die Aufteilung des Kaufpreises für mich steuerlich irrelevant sei, habe ich mir über die Höhe der Bewertung des Inventars keine Gedanken gemacht. Angeblich wurde von Dr. B. eine Bewertung in Auftrag gegeben. Über das Ergebnis liegen mir jedoch keine Informationen vor. Tatsache ist, dass von mir auch Stilmöbel mitverkauft wurden, die sich in meiner seit jeher privat genutzten Wohnung im 2. Obergeschoss des Hauses befunden haben. Die in den vermieteten Wohnungen vorhandenen Einrichtungen sowie die Einrichtung des Kaffeehauses sind allesamt älteren Datums und können meines Erachtens keinen nennenswerten Verkehrswert mehr besessen haben.

Die Mehrwertsteuer für die ausgestellte Rechnung habe ich pünktlich an das Finanzamt Villach überwiesen.“

Der Prüfer schätzte den Wert der erworbenen Wirtschaftsgüter exkl. Stilmöbel mit rd. € 35.000,00, davon würden entsprechend dem Gutachten 43%, ds. € 15.050,00, auf Türen und 57%, ds. € 19.950,00, auf Möbel entfallen. Die Möbel hätten eine 5-jährige Nutzungsdauer und eine jährliche Afa von € 3.990,00, die Türen eine Nutzungsdauer von 10 Jahren und eine jährliche Afa von € 1.505,00. Die Afa für Einrichtung und Türen würde zusammen € 5.495,00 betragen (anstatt bisher € 18.006,60). Der Werbungskostenüberschuss aus der Vermietung und Verpachtung verminderte sich auf € 11.467,39 (anstatt bisher € 23.978,99). Die Vorsteuern würden nunmehr € 11.354,94 betragen (anstatt bisher € 22.361,54, Verminderung um € 11.006,60).

Das Finanzamt folgte den Feststellungen des Prüfers und erließ einen entsprechenden **endgültigen Umsatzsteuer- und Feststellungsbescheid für 2004**.

In der gegen diese Bescheide eingebrachten **Berufung** führten die Bw. aus, dass sich der Verkäufer bezüglich der auf das Inventar entfallenen USt verpflichtet habe, eine dem UStG

entsprechende Rechnung aufzustellen. Der Kaufpreis laut Rechnung vom 27. Mai 2004 entspreche dem in Auftrag gegebenen Gutachten. Unbestritten sei, dass die Verkäufer zu dem aufgegliederten Kaufpreis lt. Kaufvertrag verkaufen wollten, so auch laut Nachtrag zum Kaufvertrag. § 203 Abs. 2 HGB sei auch für den gegenständlichen Fall maßgeblich. In Anbetracht der Abwicklung des Kaufes – Kaufvertrag, Rechnung über Inventar, Nachtrag zum Kaufvertrag, Gutachten über die Einrichtungsgegenstände -, und der Tatsache, dass zum Zeitpunkt des Verkaufes sich Käufer und Verkäufer über den Kaufpreis einig waren, könne die durch Schätzung des Prüfers ermittelte Kaufpreisfindung nicht nachvollzogen werden.

Der Kauf der Stilmöbel sei ein wesentlicher Bestandteil der Kaufvertragsverhandlungen gewesen. Die Verkäufer hätten den Erwerb der Stilmöbel als Bedingung für den Verkauf gestellt. Die Stilmöbel seien zu Beginn der Vermietungstätigkeit im Mietobjekt gestanden. Vom Käufer sei nach zwei Monaten eine Veränderung der Vermietungstätigkeit angestrebt worden, die Mieteinheiten seien an Schüler vermietet und folglich einige der Möbel am Dachboden gelagert worden. Für die Einrichtungsgegenstände hätten sie infolge ständig wechselnder Mieter und des gebrauchten Zustandes eine Nutzungsdauer von 5 Jahren angenommen.

Im **Vorhalt vom 19. Juli 2007** wurden die Bw. aufgefordert, die von den Verkäufern gesetzte Bedingung betreffend den Kauf der Stilmöbel entsprechend nachzuweisen, des Weiteren, dass die Türen auch nur eine fünfjährige Nutzungsdauer hätten. Es sollte konkret angeführt werden, welche Möbel den Stilmöbel zuzuordnen seien.

Hiezu teilten die Bw. im **Schreiben vom 13. August 2007** mit, dass die Türen im Zeitpunkt des Erwerbes rd. 10 Jahre alt gewesen seien. Wegen der ständig wechselnden Mieter habe man die Nutzungsdauer infolge der starken Beanspruchung mit 5 Jahren bemessen.

Unterlagen für die „Bedingung“ des Erwerbs der Stilmöbel könnten sie nicht vorlegen, weil es nur Gespräche zwischen den Bw. und den Verkäufern gegeben habe. Die Anschaffungskosten der Einrichtungsgegenstände würden im Kaufvertrag, in der Faktura, im Gutachten und in der Bezahlung des Kaufpreises ihren Niederschlag finden. Nach einem in der Vorwoche stattgefundenen Telefongespräch zwischen dem Bw. und dem Verkäufer hätte der Letztgenannte jedoch bestätigt, dass bei Nichterwerb der Stilmöbel das Geschäft nicht zustande gekommen wäre. Die Stilmöbel seien ein Spiegelschrank "altdeutsch" (€ 2.496,00), Betten "altdeutsch" (€ 2.912,00), Nachtkästchen (€ 2.256,00), Kleiderschrank (€ 3.568,00), Sessel in Leder (€ 816,00), Sitzbank (€ 784,00) und Schrank in Eiche antik (€ 3.288,00), zusammen € 16.120,00.

In der **ergänzenden Stellungnahme vom 31. August 2007** führte der Prüfer aus, dass das Missverhältnis zwischen Schätzungsgutachten und ursprünglichen Anschaffungskosten mit den Bw. und ihrer steuerlichen Vertreterin besprochen worden sei. Auch der Betrag von

€ 35.000,00 sei Gegenstand der Besprechung vom 20. Jänner 2006 gewesen, ebenso wie die Aufteilung. Gescheitert seien die Besprechungen an der Nichtanerkennung der Stilmöbel für den Vermietungsbereich. Bei der zu Beginn der Prüfung durchgeführten Besichtigung seien bei den Türen keine groben Verbrauchsspuren festzustellen gewesen.

Die Bw. blieben im Wesentlichen bei ihren Vorbringen. Die Türen seien selbstständig bewertbare Wirtschaftsgüter und sei für sie ein separater Kaufpreis gezahlt worden.

In seiner ergänzenden **Stellungnahme vom 7. Jänner 2008** führte das Finanzamt aus, dass gegen die Aktivierung des Differenzbetrages zwischen Kaufpreis fürs Inventar lt. Bw. und jenem laut Finanzamt auf Gebäude und Grund und Boden kein Einwand bestehe. Für den Grund und Boden sei jedoch – so das Finanzamt im **Schreiben vom 4. Feber 2008** - ein Quadratmeterpreis von € 145,00 (anstatt laut Bw. € 84,28) anzusetzen. Als Basis diene ein Verkauf aus der Kaufpreissammlung vom 21. Mai 2004. Der Kaufpreis für den Grund und Boden sei folglich von bisher € 52.840,60 auf € 90.915,00 zu erhöhen. Die Aufteilung des Kaufpreises ergäbe folgendes Bild (alle Beträge in €):

Gesamtkaufpreis		451.000,00
Nebenkosten		19.300,51
		470.300,51
abzgl. Inventar lt. Bp		- 35.000,00
abzgl. Stilmöbel (privat)		- 10.952,00
verbleibender Kaufpreis		424.348,51
davon Grund und Boden	627 m ² x € 145,00	90.915,00
davon Gebäude	ND 66 Jahre	333.433,51
Gesamt		424.348,51

Das Gutachten sei ein Gefälligkeitsgutachten; dafür spreche schon die Bewertung der Türen mit € 21.032,00. Lt. Anlagenverzeichnis des Verkäufers hätten die ursprünglichen Anschaffungskosten der Türen € 14.682,45 und der Buchwert im Jahr 2002 € 10.491,00 betragen, allein hier mache die Differenz € 6.349,46 aus.

In der **Gegenäußerung vom 25. Feber 2008** führten die Bw. aus, dass bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegenteilige Interessen bestanden hätten, weshalb man einen Gutachter bestellt habe. Wenn nun im Anlageverzeichnis des Verkäufers niedrigere Werte aufscheinen, müsste dies untersucht werden. Über den Preis sei im Zeitpunkt der Vertragserrichtung Einigung erzielt worden. Der Verkäufer als langjähriger Geschäftsmann habe gewusst, dass die Differenz zwischen Veräußerungspreis und Restbuchwert zu versteuern sei.

Die Differenzmethode könne im gegenständlichen Fall in dieser Form nicht als Aufteilungsschlüssel angewendet werden.

Laut Finanzamt im Schreiben vom **19. März 2008** habe es ohnehin den für die Bw. günstigeren Gebäudewert genommen, der sich habe einwandfrei feststellen lassen.

Über die Berufung wurde erwogen:

1. Einheitliche und gesonderte Feststellung von Einkünften für 2004

Strittig ist im gegenständlichen Fall die Aufteilung des Gesamtkaufpreises der im Jahr 2004 erworbenen Liegenschaft auf Grund und Boden, Gebäude und Einrichtung sowie die Nutzungsdauer der Möbel und Türen. Weiters ist die Frage zu klären, ob die Aufwendungen für die Stilmöbel den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzurechnen oder als privat angeschaffte Wirtschaftsgüter anzusehen sind.

Die Aufteilung der Anschaffungskosten ist ua. deshalb erforderlich, weil nur das Gebäude und die Einrichtung, nicht aber der Grund und Boden der Afa unterliegt. Die subjektive Einschätzung der Kaufpreisanteile durch die Vertragspartner ist aber nicht bindend. Die Anschaffungskosten sind daher – allenfalls im Schätzungsweg – aufzuteilen (vgl. Doralt, Tz. 84 zu § 6 EStG 1988).

a. Einrichtungsgegenstände:

Bezüglich der Einrichtungsgegenstände stehen den auch die Stilmöbel beinhaltenden € 90.033,00 der Bw. die vom Prüfer im Schätzungswege angesetzten € 35.000,00 – letztere ohne Stilmöbel - gegenüber. Seitens der Bw. blieben die Ausführungen des Prüfers, dass die Verkäufer Einrichtungsgegenstände inklusive Türen, jedoch ausgenommen die Stilmöbel, in den Jahren 1981 bis 1995 um rd. € 38.000,00 angeschafft haben und diese Wirtschaftsgüter im Jahr 2002 einen Buchwert von insgesamt rd. € 14.000,00 hatten, unbeanstandet. Bemisst man den seitens des Finanzamtes unwidersprochen gebliebenen Wert der Stilmöbel mit € 16.120,00, so würde noch immer zwischen dem Ansatz der Bw. iHv € 73.913,00 (€ 90.033,00 abzgl. € 16.120,00) und jenem des Finanzamtes von € 35.000,00 eine Differenz von € 38.913,00 verbleiben.

Zumal der Buchwert der Einrichtungsgegenstände und Türen mit Ablauf des Jahres 2002 nur mehr € 14.000,00 betragen hat, war keine Veranlassung gegeben, die allenfalls zu niedrigen Wertansätze beim Verkäufer einer Überprüfung zu unterziehen. Die Angaben im Schreiben des steuerlichen Vertreters der Verkäufer untermauern auch den Ansatz von niedrigeren als den von den Bw. gewählten Werten.

Die Nutzungsdauer für die Türen mit nur fünf Jahren steht dem im Gutachten weit höher bemessenen Wertansatz entgegen, wird doch niemand für die Türen mit ursprünglichen Anschaffungskosten von rd. € 14.000,00 nach (mehr als) zehn Jahren bereit sein, mehr als € 21.000,00, ds. rd. 140% der ursprünglichen Anschaffungskosten, zu bezahlen. Die Bw.

haben keinen Versuch unternommen, für diese Differenzen eine entsprechende Aufklärung zu finden.

Bei dem von den Bw. gewählten Aufteilungsmodus hätte der Anteil für die Einrichtung und Türen mehr als 19% des Kaufpreises inkl. Nebenkosten ausgemacht, der Grundanteil hingegen nur etwas mehr als 11%. Für den UFS sind keine Anhaltspunkte zu erkennen, die Anlass geben würden, dem im Gutachten angesetzten Betrag zu folgen. Vielmehr sind die vom Finanzamt mit dem rd. 2,5-fachen Wert des Buchwertes des Jahres 2002 (€ 35.000,00 zu rd. € 14.000,00) berücksichtigten Einrichtungsgegenstände und Türen nicht zu niedrig bemessen. Mag die Rechnung für die Einrichtungsgegenstände und Türen auch von den Veräußerern unterschrieben sein, so haben die Bw. den Ausführungen im Schreiben vom 6. Dezember 2004 nichts Stichhaltiges entgegen gesetzt, dass nämlich das Interesse an der gewählten Aufteilung bei ihnen gelegen wäre. Dem Begehren betreffend den Wertansatz für Einrichtungsgegenstände und Türen konnte somit kein Erfolg beschieden sein.

b. Stilmöbel:

Bei der Gewinnermittlung nach § 4 Abs. 3 EStG 1988 ist ebenfalls nur notwendiges Betriebsvermögen einzubeziehen (vgl. Doralt, Tz. 190 zu § 4 EStG 1988). Selbst wenn die Bw. gezwungen waren, diese Wirtschaftsgüter zu erwerben, kann dies die nun auf dem Dachboden des vermieteten Gebäudes lagernden Wirtschaftsgüter noch nicht zum notwendigen Betriebsvermögen machen (vgl. auch die Ausführungen im Erkenntnis des VwGH vom 22. 1. 1960, 714/59, a.A. Doralt, Tz. 72 zu § 6 EStG 1988).

Im gegenständlichen Fall haben zudem die Bw. trotz Aufforderung hiezu das Vorliegen einer Bedingung nicht nachvollziehbar dargetan. Mögen der Bw. und der Veräußerer ein Telefonat geführt haben, doch haben die Bw. nicht bekannt gegeben, was einer entsprechenden schriftlichen Bestätigung entgegengestanden wäre. Ebenso wenig ist die bloße Behauptung nach außen hin dokumentiert, dass die Stilmöbel der Vermietung gedient hätten und erst nach Änderung der Vermietung auf den Dachboden geräumt worden wären. Bei der gegebenen Sachlage können die Stilmöbel folglich nicht als abschreibbares notwendiges Betriebsvermögen angesehen werden. Diese Aufwendungen sind somit privat veranlasst.

Was die Höhe des Kaufpreises für die Stilmöbel anlangt, so haben die Bw. diese im weiteren Berufungsverfahren mit € 16.120,00 bemessen, denen das Finanzamt nicht widersprochen hat. Demzufolge sind € 16.120,00 aus den Anschaffungskosten auszuscheiden.

c. Nutzungsdauer Türen:

Wären die Türen tatsächlich in einem die 5-jährige Nutzungsdauer rechtfertigenden Zustand gewesen, hätte dies konsequenterweise einen entsprechend niedrigeren Wertansatz im Gutachten zur Folge haben müssen. Es ist auch nicht einsichtig, dass allein mit erst allenfalls in der Zukunft ständig wechselnden Mietern von vornherein eine nur fünfjährige Nutzungsdauer verbunden sein sollte. Weiters hat das Finanzamt anlässlich der Besichtigung keine eine derart kurze Nutzungsdauer rechtfertigenden Mängel an den Türen festgestellt.

All diese Gründe sprechen dafür, die Nutzungsdauer für die Türen bei den vom Finanzamt gewählten 10 Jahren zu belassen, weshalb das diesbezügliche Begehren der Bw. abzuweisen ist.

d. Grund und Boden:

Den Grund und Boden haben die Bw. mit € 84,28/m² bemessen. Im weiteren Berufungsverfahren sah das Finanzamt, basierend auf einem Wert laut Kaufpreissammlung, € 145,00/m² als angemessen an.

Mag auch die Differenzmethode grundsätzlich nur zulässig sein, wenn einerseits Wert des Grund und Bodens unter Berücksichtigung des wertbeeinflussenden Umstandes der Bebauung unbedenklich festgestellt werden kann und andererseits die Summe aus Boden- und Gebäudewert genau den Gesamtkaufpreis ergibt (vgl. VwGH vom 23. 4. 1998, 96/15/0063), so haben die Bw. keine konkreten Einwendungen gegen die Differenzmethode vorgebracht, auf die einzugehen gewesen wäre. Die Bw. haben in keiner Weise begründet, warum „die Differenzmethode in dieser Form nicht als Aufteilungsschlüssel angewendet werden“ kann.

Der Grundanteil laut Erklärung hat 11,24% des Gesamtkaufpreises betragen (€ 52.840,60/ € 470.300,51 x 100), während er beim Quadratmeterpreis von € 145,00 19,33% ausmacht (€ 90.915,00/€ 470.300,51 x 100). Dieser Wert entspricht auch dem nach der allgemeinen Erfahrung der Finanzverwaltung mit rd. 20% zu bemessenden Anteil für Grund und Boden. Da auch keine sonstigen Anhaltspunkte vorliegen, die für den derart niedrigen Anteil lt. Bw. sprechen würden, kann dem nach Ansicht des Finanzamtes anzusetzenden Quadratmeterpreis für Grund und Boden von € 145,00 gefolgt werden.

Nach all dem Gesagten war das Begehren der Bw. bezüglich des Ansatzes der Werte für die Einrichtung und der Nutzungsdauer für die Türen sowie der Stilmöbel abzuweisen. Weiters war der Feststellungsbescheid hinsichtlich des Wertes für Grund und Boden zum Nachteil der Bw. abzuändern. Andererseits war aber die Differenz zwischen Kaufpreis für die Einrichtung und Türen zwischen Bw. und Finanzamt auf das Gebäude zu aktivieren und insoweit der Bescheid zum Vorteil abzuändern. Aufgrund der betragsmäßigen Veränderungen wird daher

die Berufung abgewiesen und gleichzeitig der Feststellungsbescheid 2004 zum Vorteil der Bw. abgeändert.

Der Kaufpreis aus dem Erwerb des Gebäudes ist nunmehr wie folgt aufzuteilen:

in €		
Kaufpreis pauschal		451.000,00
Nebenkosten		19.300,51
Gesamtkaufpreis		470.300,51
abzgl. Inventar lt. Bp		- 35.000,00
abzgl. Stilmöbel (privat)		- 16.120,00
verbleibender Kaufpreis		419.180,51
davon Grund und Boden	627 m ² x € 145,00	90.915,00
davon Gebäude	ND 66 Jahre	328.265,51
Gesamt		419.180,51

Folgende Afa ist bei den Werbungskosten zu berücksichtigen:

in €	ND - Jahre	AK	Afa
Grund und Boden		90.915,00	
Kauf Gebäude	66	328.265,51	4.973,72
Einrichtung und Türen lt. BE	5	35.000,00	
davon Möbel	5	19.950,00	3.990,00
davon Türen	10	15.050,00	1.505,00
Einrichtung (unstrittig)	5	1.786,66	357,33
Kehrmaschine (unstrittig)	3	553,21	184,40
		491.520,38	
Afa neu			11.010,46

Afa lt. Erklärung			23.509,35
Afa neu			- 11.010,46
Differenz			12.498,89

Die einheitlich und gesondert festzustellenden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung betragen nunmehr:

in €	
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung lt. Erkl.	- 23.978,99
zuzüglich Erhöhung Afa	12.498,89
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung lt. BE	- 11.480,10

2. Umsatzsteuer 2004:

Der Unternehmer kann gemäß **§ 12 Abs. 1 Z 1 UStG 1994** die von anderen Unternehmern in einer Rechnung (§ 11) an ihn gesondert ausgewiesene Steuer für Lieferungen oder sonstige Leistungen, die im Inland für sein Unternehmen ausgeführt worden sind, als Vorsteuerbeträge abziehen. ...

Den Ausführungen unter Pkt. 1 a. und b. folgend sind für die Einrichtung samt Türen nunmehr Vorsteuern von € 7.000,00 (anstatt bisher € 18.006,60) abzugsfähig. Die vom Bw. begehrten Vorsteuern iHv € 22.361,54 sind um € 11.006,60 zu vermindern und betragen – wie schon im angefochtenen Umsatzsteuerbescheid 2004 - € 11.354,94.

Die Berufung gegen den Umsatzsteuerbescheid 2004 war daher als unbegründet abzuweisen.

Klagenfurt, am 14. August 2008