

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter_des_BFG über die Beschwerde des Bf, Adresse_1, vertreten durch WT_GmbH, Adresse_2, gegen den Feststellungsbescheid gemäß § 92 Abs 1 lit b BAO des Finanzamtes vom 26.01.2011 zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Es wird festgestellt, dass der Teilwert des Grund und Bodens für die Grundstücke in Adresse_3 samt Parkplatz, EZ_01 und EZ_02, zum 01.01.2010 **2,026.000,00 Euro** (400 Euro pro Quadratmeter) beträgt.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

A) Verfahren vor dem Finanzamt (FA)

1. Der Beschwerdeführer (in der Folge kurz: Bf) betreibt einen Gastgewerbebetrieb. Bis Ende des Jahr 2009 ermittelte er den Gewinn nach den Grundsätzen des § 4 Abs 1 EStG 1988.

1.1 Mit Eingabe vom 18.08.2010 gab der Bf bekannt, dass er auf Grund des Unternehmensgesetzbuches gezwungen sei, ab 01.01.2010 seine Gewinnermittlung gemäß § 4 Abs 1 EStG 1988 auf § 5 EStG 1988 umzustellen. Für die notwendige Bewertung der betrieblich genutzten Grundteile sei von einem gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Bauwesen ein Gutachten erstellt worden. Es werde ersucht, auf Grundlage dieses Gutachtens einen Bescheid gemäß § 92 Abs 1 lit b BAO zu erstellen. Als Beilage schloss der Bf je ein Gutachten für das Grundstück EZ_01 und EZ_02 bei. Diesen Gutachten wurden im Rahmen des hierbei angewandten Vergleichswertverfahrens folgende Vergleichspreise von Grundstücksverkäufen zu Grunde gelegt und so ein Quadratmeterpreis iHv 415 Euro ermittelt:

VKP_Nr	GrdstNr	GrStück_in_m²	Preis pro m²	Jahrgang Kaufvertrag	
1	Wohngebiet	2.338	416	2008	
2	Wohngebiet	541	425	2007	
3	Wohngebiet	507	416	2008	
4	Wohngebiet	452	412	2008	
5	Wohngebiet	552	398	2008	
6	Wohngebiet	3.641	412	2009	
			2.479		6
				m²_Preis durchschn.	413
				lt. GutA gerundet	415

Hieraus errechnete der Gutachter einen Grundstückswert iHv insgesamt 2,102.500,00 € wie folgt:

Grundstücksausmaß in m²	Preis pro m²	Wert des Grundstücks	gerundet
3.288	415,00	1.364.520,00	1.365.000,00
1.777	415,00	737.455,00	737.500,00
5.065		2.101.975,00	2.102.500,00

2. Das FA hingegen stellte sich nach Erstellung eines Gutachtens durch den bundesweiten Fachbereich auf den Standpunkt, dass ein Durchschnittswert iHv 326 Euro pro m² zutreffend sei. Der Amtsgutachter erstellte sein Gutachten ebenfalls nach der Vergleichswertmethode, legte aber andere Vergleichspreise wie folgt zu Grunde:

VKP_Nr	GrdstNr	Gr_m²)	Preis	Dat KV	~Größe	~Zeit	~Lage	Vgl_Wert		
1	135/5	871	351	2006	-10%	15%	-10%	333		
2	124/9	1021	345	2006	-10%	15%	-10%	328		
3	387/16	1328	301	2006	-10%	15%	0%	331		
4	155/6	647	250	2006			5%	268		
5	gestrichen									
6	350/1	6181	200	2005	10%	17%	20%	294		
7	gestrichen									
8	333/7	799	300	2008	-10%	5%	0%	285		
9	339/9	825	303	2005	-10%	17%	0%	324		
								2.163	7	309
									gerundet	310
		Anschaffungsnebenkosten iHv 5,5% von den Ako iHv 309								16
		Zu unterstellender Teilwert iHv rund								326

Der Teilwert der in den Einlagezahlen EZ_01_ und EZ_02_ vorgetragenen Grundstücke im Gesamtausmaß von 5.065 m² betrage daher 1,651.190 €. Dieser Wert errechne sich wie folgt:

Grundstücksausmaß in m ²	Preis pro m ²	Wert des Grundstücks
3.288	326,00	1.071.888,00
1.777	326,00	579.302,00
5.065		1.651.190,00

2.1 Das FA übermittelte mit Vorhalt vom 06.12.2010 das Gutachten des bundesweiten Fachbereichs dem Bf zur Wahrung des Parteiengehörs.

3. Mit Feststellungsbescheid gemäß § 92 Abs 1 lit b BAO vom 26.01.2011 ging das FA - dem Gutachten des Amtssachverständigen folgend - von einem Teilwert des Grund und Bodens für die in Rede stehenden Grundstücke zum Stichtag 01.01.2010 iHv **1,651.190,00 Euro** (326 Euro pro Quadratmeter) aus.

4. Dagegen erhob der Bf mit Schriftsatz vom 28.02.2011 das Rechtsmittel der Berufung. In der Begründung verwies der Bf auf die mit gleicher Post dem FA übermittelte ergänzende Stellungnahme des von ihm schon ursprünglich beauftragten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Bauwesen, worin einerseits auf Mängel im Amtsgutachten (keine Berücksichtigung der besseren Geschoßflächenzahl, sowie der besseren Lage) hingewiesen und zwei weitere Vergleichswerte aus Kaufverträgen angeführt wurden. Insbesondere sei hierbei jener Kaufvertrag zu berücksichtigen, welchen der Bf im Jahr 1999 mit der Name_1 GesmbH abgeschlossen habe und gleichzeitig auch vorgelegt werde. Damit komme der Gutachter zum Ergebnis, dass der Wert der gegenständlichen Grundstücke jedenfalls über 400 € pro m² liege.

5. Das FA legte die Berufung ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung dem Unabhängigen Finanzsenat (UFS) zur Entscheidung vor.

B) Verfahren vor dem UFS bzw vor dem Bundesfinanzgericht (BFG)

1. Allgemeines

Als Folge der Einführung der Verwaltungsgerichte, insbesondere des Bundesfinanzgerichts (BFG) an Stelle der Abgabenbehörde zweiter Instanz, traten die neuen Bestimmungen zum Rechtsschutz (§§ 243 bis 291 der Bundesabgabenordnung, BGBl I 1961/194, idF BGBl I Nr 70/2013; BAO) mit 1. Jänner 2014 in Kraft und sind, soweit sie Beschwerden (bisher Berufungen) betreffen, auch auf alle an diesem Tag unerledigten Berufungen und Devolutionsanträge anzuwenden (siehe § 323 Abs 37 BAO).

Gemäß § 323 Abs 38 BAO sind die am 31. Dezember 2013 bei dem unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde zweiter Instanz anhängigen Berufungen und Devolutionsanträge vom Bundesfinanzgericht als Beschwerden im Sinn des Art 130 Abs 1 B-VG zu erledigen. Solche Verfahren betreffende Anbringen wirken mit 1. Jänner 2014 auch gegenüber dem Bundesfinanzgericht.

2. Beurteilung der Sach- und Rechtslage

2.1 Im Rahmen eines Gesprächstermins am 10.04.2018 mit der steuerlichen Vertreterin wurde die Sach- und Rechtslage eingehend erörtert. Die steuerliche Vertreterin erklärte sich hierbei grundsätzlich mit einer seitens des BFG vorgeschlagenen Lösung (unter Berücksichtigung von Einwendungen der Beschwerde) im Rahmen des Rechtsmittels einverstanden, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Bf.

2.2 In der Folge übermittelte das BFG der steuerlichen Vertreterin die Berechnungsgrundlagen für die Ermittlung des besprochenen Quadratmeterpreises iHv 400 Euro.

2.3 Mit schriftlicher Eingabe vom 25.04.2018 erklärte der Bf bzw dessen steuerliche Vertreterin das Einverständnis, den Teilwert des in Rede stehenden Grund und Bodens mit 400 Euro pro Quadratmeter festzustellen. Die Berechnungsgrundlagen hierzu stellen sich wie folgt dar:

Berechnung des m²_Preises											
VKP_Nr	GrdstNr	Gr_m²	Preis	Dat KV	~Größe	~Zeit	~Lage	Vgl_Wert	lt_ "Gewinn" (max)	Jahrgang	Erhöhg (%)
1	135/5	871	351	2006	-10%	15%	0%	368,55	290,00	2008	
2	124/9	1021	345	2006	-10%	15%	0%	362,25	310,00	2010	106,8965517
3	387/16	1328	301	2006	-10%	15%	0%	331,10	500,00	2016	172,4137931
4	155/6	647	250	2006			5%	268,00			
5											
6	350/1	6181	200	2005	Gewerbegrundstück						
7											
8	333/7	799	300	2008				285,00			
9	339/9	825	303	2005				324,00			
								1.938,90	1.939,00	6	323,17
										Ansch.NK	plus 5,5%
10		1263		2010				367,50			
11		1178		2010				367,50			
								2.673,90	2.674,00	8	334,25
12	S_obj							469,00			
								3.142,90	3.143,00	9	349,22
									bessere Bebauung	10,00%	34,92
									Anschaff_nebenko	5,50%	19,21
									Gesamt_m²_Preis		403
m²_Preis gerundet lt FA und Beschwerdeführer											400

Auf Basis des Quadratmeterpreises iHv 400 Euro ergibt sich folgender Grundstückswert:

Grundstücksausmaß in m ²	Preis pro m ²	Wert des Grundstücks
3.288	400,00	1.315.200,00
1.777	400,00	710.800,00
5.065		2.026.000,00

3. Auch der Vertreter des FA erklärte sich ausdrücklich mit diesem Wert einverstanden.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Der Quadratmeterpreis iHv 400 Euro wurde im Rahmen einer Schätzung nach der Vergleichswertmethode unter Berücksichtigung der Gutachten des Bf und des FA ermittelt. Über den Teilwert der betrieblichen Grundstücke besteht somit Einigkeit zwischen den Parteien des Beschwerdeverfahrens. Mit dem gegenständlichen Erkenntnis wurden keine Rechtsfragen gelöst. Eine Revision ist somit nicht zulässig.

Linz, am 9. Mai 2018