



GZ. RV/0993-W/03

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Mag. Bernhard Lehner, gegen die Bescheide des Finanzamtes Mödling betreffend Einkommensteuer für die Jahre 2000 und 2001 entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Die angefochtenen Bescheide werden abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Abgaben den als Beilage angeschlossenen Berechnungsblättern 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.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

Entscheidungsgründe

Strittig ist, ob eine Entschädigung, die der Neumieter (Z.) eines Grundstückes an die Vermieterin (Bw.) vertragsgemäß entrichtete, als Mieteinnahme oder als einkommensteuerrechtlich irrelevante Entschädigung für den Wertverlust von Grund und Boden zu werten ist. Durch eine

von ihm geplante und auch durchgeführte bauliche Maßnahme (Errichtung eines Superädifikates) war ein Teil dieses Grundstückes ins öffentliche Gut abzutreten. Diese Entschädigung betrug S 240.000 inkl. 20% USt für 114 m² des Bestandobjektes.

Die Bw. wies für das Jahr 2000 neben den laufenden Mieteinnahmen S 100.000 als Einnahmen aus dieser Entschädigung (exkl. USt) und für das Jahr 2001 S 120.000 (inkl. USt) aus. Sie beantragte in den Steuererklärungen eine Verteilung der Besteuerung dieser Einnahmen (Einkünfte) auf drei Jahre. Vom Finanzamt wurden vorerst (erklärungsgemäß) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für das Jahr 2000 ohne den mit S 66.666,66 separat ausgewiesenen Drittelpreis veranlagt. Im Zuge der Veranlagung für das Jahr 2001 wurde dies vom Finanzamt im Hinblick darauf, dass besondere Einkünfte gem. § 28 Abs. 7 EStG 1988 nicht vorlägen, durch Erlassung eines gem. § 293b BAO berichtigten Bescheides für das Jahr 2000 korrigiert. Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung wurden daher für beide Jahre in erklärter Höhe (inkl. dem Drittelpreis) angesetzt.

Das Berufungsbegehren geht nun dahin, diese Entschädigungszahlungen außer Ansatz zu lassen, da diese einen nicht einkommensteuerbaren Veräußerungserlös für einen Teil des Grund und Boden des Mietobjektes darstellten, der - w. o. bereits dargelegt wurde - wegen der Errichtung eines Superädifikates durch Z. ins öffentliche Gut abgetreten werden musste.

Als abschließendes Ergebnis eines Vorhaltsverfahrens wurde von der Bw. konzediert, dass - im Falle einer Nichterfassung dieser Entschädigungsleistung als Vermietungseinnahme - die als Werbungskosten abgesetzte USt für die Jahre 2000 und 2001 von je S 20.000 und eine AfA für das alte Bestandobjekt, das von Z. auf dessen Kosten abgerissen wurde (für das Jahr 2000 S 12.500 und für das Jahr 2001 S 25.000) entfallen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Die gegenständliche Ersatzleistung des Neumieters für den Vermögensschaden, den die Bw. durch die infolge der geplanten Bauführung zu gewärtigende Abtretung von Grund und Boden ins öffentliche Gut erleidet, unterliegt nicht der Einkommensbesteuerung. Denn Entgelte für die Verminderung der im Privatvermögen der Bw. befindlichen Vermögenssubstanz (den Vermögensstamm) sind nicht unter die Einkünfte (Einnahmen) aus Vermietung und Verpachtung zu subsumieren.

§ 2 Abs. 4 Z 2 EStG 1988 stellt klar, dass Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 3 bei den Einkunftsarten der Z 4 bis 7, hier der aus Vermietung und Verpachtung, als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten definiert ist, wobei hinsichtlich des Einnahmenbegriffes auf § 15 verwiesen wird.

Gemäß § 15 EStG 1988 liegen nur dann Einnahmen vor, wenn dem Steuerpflichtigen Geld oder geldwerte Vorteile im Rahmen der o. a. Einkunftsarten des § 2 Abs. 3 Z 4 bis 7 zufließen. Die Veräußerung von Wirtschaftsgütern führt hingegen nur dann zu Einnahmen, wenn dies *ausdrücklich* angeordnet ist (eine Aufzählung ist etwa in Doralt, EStG⁴, § 15, Tz. 4 ersichtlich). Ersatzleistungen für die Minderung des Vermögensstammes bzw. für die Abtretung eines Wirtschaftsgutes "Grund und Boden" fallen nicht unter diesen Einnahmenbegriff, auch fehlt eine gesetzliche Anordnung zur Erfassung als Einkunftsquelle.

Da weiters kein Ansatzpunkt für eine missbräuchliche Vertragsgestaltung zu erkennen ist (von der Bw. wird zu Recht darauf hingewiesen, dass der neu vereinbarte monatliche Mietzins höher ist als der bisherige), war dem Berufungsbegehren auf Nichteinbeziehung des Entschädigungsbetrages in die Vermietungseinkünfte zu entsprechen.

Hinzuweisen ist auf die ausführliche Darstellung von Tanzer in SWK 2002, S 261 "Schäden, Schadenersätze und Schadensbehebung an Miet - und Pachtobjekten im Ertragssteuerrecht" mwN. In dieser ausführlichen Abhandlung ist klargelegt, dass Entschädigungen für eine Verminderung des Vermögensstammes (hier von Grund und Boden) keine Einnahme aus Vermietung und Verpachtung bewirken und daher auch keinesfalls unter § 32 Z 1 lit a EStG 1988 als Entschädigung für entgangene oder entgehende Einnahmen zu subsumieren ist.

Nachfolgende Korrekturen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind nun erforderlich (in ATS ausgewiesen):

	2000	2001
Einkünfte aus V. u. V. laut FA:	262.556,00	290.639,00
abzüglich Grundablöse	-100.000,00	-120.000,00
zuzüglich abgesetzte USt::	+20.000,00	+20.000,00
Wegfall der AFA:	+12.500,00	+25.000,00
Ergibt Einkünfte aus V. u. V.:	195.056,00	215.639,00

Beilage: 4 Berechnungsblätter

Wien, 29. April 2004