



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des VN BW vom 17. Jänner 2003 gegen den Bescheid des Finanzamtes FA vom 17. Dezember 2002 betreffend Einkommensteuer 2000 entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben. Der angefochtene Bescheid wird abgeändert. Die Einkommensteuer wird in Höhe von -2.739,04 € festgesetzt. Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Abgabengutschrift betragen

Einkünfte aus Gewerbebetrieb	224.546 S
Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit	238.200 S
Einkünfte aus Vermietung und verpachtung	110.989 S
Gesamtbetrag der Einkünfte	573.735 S
Sonderausgaben	
Verlustabzug	-502.129 S
Pauschbetrag für Sonderausgaben	-517 S
Einkommen	71.089 S
Einkommen gerundet	71.100 S

Steuer vor Abzug der Absetzbeträge	4.431 s
Allgemeiner Steuerabsetzbetrag	-4.431 S
Einkommensteuer nach Abzug der Absetzbeträge	0
Steuer sonstige Bezüge	1.890 s
Einkommensteuerschuld	1.890 S
Lohnsteuer	-39.579,60 S
Festgesetzte Einkommensteuer	-37.690 S = -2.739,04 EUR
Bisher war vorgeschrieben	49.280,18 €
Abgabengutschrift	-52.019,22 €

### **Entscheidungsgründe**

#### **Ablauf des Verfahrens:**

In seiner Einkommensteuererklärung für 2000 (beim Finanzamt eingereicht am 13.9.2002) erklärte der Bw. keine sonstigen Einkünfte, insbesondere keinen Spekulationsgewinn.

Während einer Betriebsprüfung für das Jahr 2000 wurde festgestellt, dass der Bw. mit Vertrag vom 18.6.2001 [Arbeitsbogen der Betriebsprüfung (AB) 105] einen Teil seines im Privatvermögen (AB 107) stehenden Grundstückes in der BWS Str. 19 (die Parzelle 500/10 KG KGNR vgl. AB 165) an die KAUF- und BESTAND GmbH (in weiterer Folge als GmbH bezeichnet) verkauft habe. Die Erwerberin habe bereits im Jahr 2000 eine Fabrikshalle auf diesem Grundstück errichtet. Daher sei der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums bereits im Jahr 2000 erfolgt. Es sei daher im Jahr 2000 ein Spekulationsgewinn von 1.600.000 S zu erfassen.

Die BP stellte daher im Jahr 2000 einen Gesamtbetrag der Einkünfte von 2.173.735 S (davon 1.600.000 S sonstige Einkünfte) fest (BP- Bericht vom 11.12.2002, TZ 28).

Im bekämpften Bescheid vom 17. Dezember 2002 betreffend Einkommensteuer 2000 wurden die Einkünfte in dieser Höhe festgesetzt.

In seiner Berufung vom 17. Jänner 2003 beantragte der Bw., den angefochtenen Bescheid dahin abzuändern, dass keine sonstigen Einkünfte festgesetzt werden. Am 23.8.2000 sei nur

ein Mietvertrag abgeschlossen worden. Der bisherigen Rechtsprechung des VwGH (VwGH vom 11.12.1961, 1156/59; 2372/64; 7.4.1981, 3294/80; 8.2.1989, 88/13/0049, 0050; 96/15/0256) und Verwaltungspraxis (SWK 1994 A 708) sei zu entnehmen, dass im vorliegenden Fall im Jahr 2000 nicht das wirtschaftliche Eigentum auf den späteren Käufer übergegangen sei. Es läge keine einen späteren Kaufvertrag wirtschaftlich vorwegnehmende Vereinbarung vor.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 9. Dezember 2003 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Mit einem Schreiben vom 5.1.2004 brachte der Bw. einen Vorlageantrag (AB 1,2) ein.

### **Ergänzende Feststellungen:**

Mit Kaufvertrag vom 2.5.1991 (AB 94) erwarb der Bw. die Liegenschaft EZ 342 KG KGNR mit dem Grundstück 500/6 mit einer Fläche von 5.310 m<sup>2</sup> um 4.000.000 S. Besitz und Vorteil, Last, Gefahr und Zufall gingen mit Unterfertigung dieses Kaufvertrages am 2.5.1991 auf den Bw. über (Punkt 3 dieses Kaufvertrages).

Seit spätestens Weihnachten 1999 führte der Bw mit der GmbH Vertragsverhandlungen betreffend den östlichen Teil dieses Grundstückes 500/6 (Angaben des Angestellten des Hauptgesellschafters der GmbH Ing. PROJEKTLEITER vom 14.10.2003, AB 86, 87).

Der Bw. und die GmbH verhandelten sodann darüber, welcher konkrete östliche Teil des Grundstückes 500/6 zum Gegenstand vertraglicher Vereinbarungen zwischen dem Bw. und der GmbH werden sollte (AB 86, Punkt 3). Spätestens im Juli 2000 waren sich der Bw. und die GmbH über die konkreten Abmessungen des östlichen Grundstücksteiles, welcher zum Gegenstand dieser Vereinbarungen werden sollte, einig. Die GmbH beauftragte sodann zwei Ingenieurkonsulenten, einen Plan zur Teilung des Grundstückes 500/6 zu verfassen, der dieser Einigung entsprach. Dieser Plan wurde im Juli 2000 fertig gestellt. Er sah die Teilung des Grundstückes 500/6 in dieses mit einer Fläche von 2.300 m<sup>2</sup> (Westteil) und in das neu zu bildende östliche Grundstück 500/10 mit einer Fläche von 3.010 m<sup>2</sup> vor (Angaben des Angestellten des Hauptgesellschafters der GmbH Ing. PROJEKTLEITER vom 14.10.2003= AB 86, 87; Honorarnote der Ingenieurkonsulenten vom 21.7.2000 mit Vermerk, datiert vom 25.7. = AB 27).

Am 23.8.2000 schlossen die GmbH und der Bw. in Bezug auf das östliche Grundstück 500/10 einen Mietvertrag mit folgendem wesentlichen Inhalt [Hauptakt des Finanzamtes betreffend den Bw. (HA), 46 d/2000 = AB 9]:

Das Grundstück 500/6 wird geteilt in dieses im Ausmaß von 2300 m<sup>2</sup> und das Grundstück 500/10 im Ausmaß von 3010 m<sup>2</sup>. Der Bw. vermietet dieses Grundstück 500/10 um 17.000 S

pro Monat an die GmbH. Beginn des Mietverhältnisses ist der 1.8.2000, abgeschlossen wird es auf unbestimmte Zeit. Das Mietverhältnis kann unter Einhaltung einer halbjährigen Kündigungsfrist jeweils zum 31.12. gekündigt werden. Der Mieter wird auf der Grundfläche eine Gewerbehalle errichten. Das geplante Investitionsvolumen beträgt ca 10.000.000 S.

Aufgrund dieses Mietvertrages leistete die GmbH dem Bw. folgende Zahlungen, die zu folgenden Zeiten auf dem Konto des Bw. einlangten (AB 28,29):

15.9.2000 Miete 8,9/2000	2.470,88 € netto + 20 % USt
2.10.2000	1.235,44 €
2.11.2000	1.235,44 €
1.12.2000	1.235,44 €
5.1.2001	1.235,44 €
2.3.2001 Miete Bw. 2,3/2001	2.470,88 €
4.4.2001	1.235,44 €
11.5.2001	1.235,44 €
19.6.2001	1.235,44 €
Summe	13.589,84 € = 187.000 S netto X 1,2 = 224.400 Brutto
Davon bezahlt im Jahr 2000	6.177,20 € = 85.000,13 S

Mit Kaufvertrag vom 18.6.2001 (AB 105) verkaufte und übergab der Bw. der GmbH mit Wirksamkeit vom selben Tag das Grundstück 500/10 im Ausmaß von 3010 m<sup>2</sup> um 1400 S pro m<sup>2</sup> ( 4.214.000 S) laut Vermessungsurkunde vom 7.7.2000.

Im Kaufvertrag vom 18.6.2001 wurde festgehalten, dass das Kaufobjekt bereits mit Mietvertrag vom 23.8.2000 an den Käufer vermietet worden sei und dass der Käufer auf dem Objekt mit Zustimmung des Verkäufers ein Gebäude errichtet habe. Der Mietvertrag wurde im Kaufvertrag einvernehmlich aufgehoben.

Auf Grund des Kaufvertrages erhielt der Bw. folgende Zahlungen von der GmbH, die zu folgenden Zeitpunkten den Bankkonten des Bw. gutgeschrieben wurden:

1.300.000 S	27.6.2001
-------------	-----------

2.628.870 S	28.6.2001
3.928.870 S	Summe (AB 114, 115 Bankauszüge und Überweisungsbelege)

Es kann nicht festgestellt werden, wann der Bw. den Rest des Kaufpreises (285.130 S) von der GmbH im ursächlichen Zusammenhang mit dem Kaufvertrag vom 18.6.2001 erhalten hat.

Der Bw. war mit folgenden Anschaffungskosten und Werbungskosten belastet:

Jener Teil der Anschaffungskosten des Bw. aus dem Jahr 1991 (AB 92, 93: Vermerke der Prüferin), der auf das mit Kaufvertrag vom 18.6.2001 verkauft Grundstück entfiel	1.691.620 S
Sonstige Werbungskosten im Zusammenhang mit dem verkauften Grundstück (AB 93)	922.380 S
Summe (AB 93- Vermerk der Prüferin)	2.614.000 S

Läge ein steuerpflichtiger Spekulationsgewinn vor, hätte dieser die folgende Höhe:

Verkaufspreis 2001	4.214.000 S
Anschaffungskosten, Werbungskosten	2.614.000 S
Summe (AB 93, BP- Bericht TZ 28)	1.600.000 S

### Beweiswürdigung:

In einem Vermerk im Arbeitsbogen der Betriebsprüfung werden die Anschaffungskosten des Grund und Bodens mit 1.691.620 S bezeichnet. Diese Anschaffungskosten wurden erkennbar der Berechnung des Spekulationsgewinnes zu Grunde gelegt (AB 92, 93; TZ 28 BP- Bericht).

Der Bw. selbst hat die Anschaffungskosten des Gebäudes auf dem Grundstück 500/6, welches er mit Kaufvertrag vom Mai 1991 erwarb, in seinem Afa- Verzeichnis aus dem Jahr 1999 mit 1.749.530,67 S bezeichnet (AB 101). Somit haben bei Zugrundelegung der Angaben des Bw. die Anschaffungskosten des gesamten Grund und Bodens aus dem Jahr 1991, welchen er damals erwarb, 2.250.469,33 S betragen:

Gesamte Anschaffungskosten 1991	4.000.000 S
- Anschaffungskosten Gebäude	1.749.530,67

Anschaffungskosten des gesamten Grund und Bodens (5.310 m <sup>2</sup> ) nach Ansicht des Bw.	2,250.469,33 (AB 93)
-----------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------

Somit würden unter Zugrundelegung der Bewertung des Bw. auf den im Jahr 2001 verkauften Ostteil (3.010 m<sup>2</sup>) Anschaffungskosten aus dem Jahr 1991 von 1,275.690 S entfallen (AB 93).

Das Finanzamt bewertete jedoch die Anschaffungskosten des gesamten Grund und Bodens (5.310 m<sup>2</sup>) aus dem Jahr 1991 höher, als sich dies aus der Bewertung des Bw. ergeben würde (2,985.000 S). Daraus ergeben sich für den im Jahr 2001 verkauften Ostteil (3.010 m<sup>2</sup>) Anschaffungskosten von 1,691.620 S (AB 92, 93). Daraus und weiteren vom Finanzamt angenommenen Werbungskosten von 922.380 (AB 93) sowie dem Verkaufspreis laut Kaufvertrag vom 18.6.2001 (4,214.000 S, vgl. AB 107) ergab sich der vom Finanzamt angesetzte Spekulationsgewinn von 1,600.000 S (AB 93, TZ 28 BP- Bericht).

Da der Spekulationsgewinn nur dem Grunde nach, aber nicht der Höhe nach strittig ist, wurden in der vorliegenden Berufungsentscheidung in Bezug auf die Anschaffungskosten aus dem Jahr 1991 der im Jahr 2001 verkauften Grundfläche von 3.010 m<sup>2</sup> die Sachverhaltsannahmen des Finanzamtes übernommen. Dasselbe gilt für die restlichen vom Finanzamt angenommenen Werbungskosten.

### **Rechtliche Beurteilung:**

Der Bw. hat die Zahlungen auf Grund des Kaufvertrages vom 18.6.2001 im Juni 2001 erhalten. Erst jedenfalls erstmals im Jahr 2001 überstiegen die Zahlungen, die der Bw. im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag vom 18.6.2001 erhalten hat (3,928.870 S), die Anschaffungs- und Werbungskosten (2,614.000 S). Läge ein steuerpflichtiger Spekulationsgewinn vor, wäre dieser dem Bw. jedenfalls nicht im Jahr 2000 zugeflossen (§ 19 Abs 1 EStG). Daran würde sich auch dann nichts ändern, wenn man die Zahlungen, die der Bw. auf Grund des Mietvertrages noch im Jahr 2000 erhalten hat (85.000,13 S), in einen allfälligen Spekulationstatbestand einbeziehen müsste, da diese Zahlungen weitaus geringer waren als die Anschaffungskosten des verkauften Grundstückes aus dem Jahr 1991 (1,691.620 S) und die restlichen Werbungskosten.

Auch wenn der Bw. den Rest des Kaufpreises von 285.130 S schon im Jahr 2000 erhalten haben sollte, wäre dieser Betrag auch zusammen mit den Zahlungen auf Grund des Mietvertrages, die der Bw. im Jahr 2000 erhalten hat, weitaus geringer als die Anschaffungskosten des verkauften Grundstückes aus dem Jahr 1991 und die restlichen Werbungskosten.

Daher war spruchgemäß zu entscheiden.

Klagenfurt, am 22. April 2008