

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R. in der Beschwerdesache Bf., Adr.Bf., vertreten durch R.E.P. Buchprüfungs- und SteuerberatungsGmbH, Krugerstraße 6, 1010 Wien, über die Beschwerden vom 11. Mai 2005 und vom 19. Mai 2005 gegen die Bescheide der belangten Behörde Finanzamt Wien 2/20/21/22 vom 8. April 2005 betreffend Einkommensteuer für die Jahre 2001 und 2002 und vom 4. Mai 2005 betreffend Einkommensteuer für das Jahr 2003 zu Recht erkannt:

Den Beschwerden wird gemäß § 279 BAO stattgegeben.

Die angefochtenen Bescheide werden abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der festgesetzten Abgabe sind dem Ende der Entscheidungsgründe den als Beilage angeschlossenen Berechnungsblättern zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

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

Entscheidungsgründe

Mit Erkenntnis vom 30. März 2016, 2013/13/0015 hat der Verwaltungsgerichtshof die Beschwerde gegen die Berufungsentscheidung des unabhängigen Finanzsenates vom 19. Dezember 2012, RV/0966-W/05 wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben. Nach Meinung des VwGH hat der unabhängige Finanzsenat bei der Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten der bebauten Liegenschaften in 1010 Wien, Haus1 (Haus 1) und 1010 Wien, Haus2 (Haus 2) die Möglichkeit einer künftigen Ertragssteigerung außer Acht gelassen.

Mit **Vorhalt** vom 17. August 2017 wurde das Finanzamt ersucht, zur Ertragswertberechnung des Beschwerdeführers unter dem Gesichtspunkt künftiger Ertragssteigerungen Stellung zu nehmen. Zu diesem Zweck verwies das Bundesfinanzgericht auf den im verfahrensgegenständlichen Arbeitsbogen einliegenden Schriftsatz des Beschwerdeführers vom 2. November 2004 (Seite 15), worin dieser begründend darlegte, dass ein zukünftiger Mietertrag mit € 8,00/m²/Nutzfläche zu erwarten sei. In der Folge ermittelte der Beschwerdeführer die fiktiven Anschaffungskosten

betreffend die streitgegenständlichen Liegenschaften in Höhe von € 4.417.800,00 (Haus 1) und € 4.983.000,00 (Haus 2).

In der **Vorhaltsbeantwortung** teilte das Finanzamt mit, dass der vom Beschwerdeführer angenommene zukünftige Mietertrag in Höhe von € 8,00 pro m²Nutzfläche als realistisch einzustufen und den Beschwerden statzugeben sei.

Über die Beschwerden wurde erwogen:

Im fortgesetzten Verfahren gelangte das Finanzamt zur Ansicht, dass den verfahrensgegenständlichen Beschwerden statzugeben sei.

Das Bundesfinanzgericht schließt sich dieser Meinung an.

Ermittlung der AfA

	Haus 1 €	Haus 2 €
fiktive Anschaffungskosten	4.417.800,00	4.983.000,00
- 20 % Grundanteil	-883.560,00	-996.600,00
AfA-Bemessungsgrundlage	3.534.240,00	3.986.400,00
davon 2% = AfA neu	70.684,80	79.728,00

Betreffend Haus 1

Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

	2001 €	2002 €	2003 €
Einkünfte lt. HV	-12.091,14	+48.275,42	+20.217,41
AfA alt	+51.117,96	+51.117,73	+51.117,73
AfA neu	-70.684,80	-70.684,80	-70.684,80
Einkünfte neu	-31.657,98	+28.708,35	+650,34

Betreffend Haus 2

Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

	2001	2002	2003

	€	€	€
Einkünfte lt. HV	-314,32	+13.548,52	+52.267,76
AfA alt	+53.786,76	+67.233,44	+53.786,76
AfA neu	-79.728,00	-79.728,00	-79.728,00
Einkünfte neu	-26.255,56	+1.053,96	+26.326,52

Ermittlung der Gesamteinkünfte aus Vermietung und Verpachtung

	2001 €	2002 €	2003 €
S.gasse	+96.211,05	+31.575,83	+94.665,14
Haus 1	-31.657,98	+28.708,35	+650,34
Haus 2	-26.255,56	-1.053,96	+26.326,52
Tang. St.Nr. 12 xxx/xxxx	-944,96	+83.520,74	+90.305,12
USA, New York	-315,40	+1.677,08	-422,17
Summe	+37.037,15	+144.428,04	+211.524,95

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. Da das Gericht im Sinne des Beschwerdeführers und der Amtspartei den Beschwerden stattgegeben hat, ist eine Revision nicht zulässig.

Es war demnach spruchgemäß zu entscheiden.

Beilagen: 3 Berechnungsblätter

Wien, am 12. Oktober 2017

