



Außenstelle Wien  
Senat 15

---

UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAAT

GZ. RV/3708-W/02

## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dkfm. Herbert Bajt, gegen den Bescheid des Finanzamtes für den 9., 18. und 19. Bezirk und Klosterneuburg in Wien betreffend Einkommensteuer für das Jahr 1991 entschieden:

Der Berufung wird im eingeschränkten Umfang Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Abgabe sind 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**

Beim gegenständlichen Berufungsfall handelt es sich um das fortgesetzte Verfahren nach Aufhebung der Berufungsentscheidung des Senates Ia der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 20. August 1996, GZ GA 15-92/1242/06, durch den

Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 26.6.2002, 96/13/0167, wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Strittig ist, ob – wie im Kaufvertrag festgelegt – vom Gesamtkaufpreis einer Liegenschaft von ATS 2,400.000,-- ein Teilbetrag von ATS 240.000,-- auf Inventar entfällt, das kurz nach dem Erwerb aus der Wohnung entfernt worden war.

Während der Bw. den Betrag von ATS 240.000,-- als sofort abzugsfähig betrachtete, da das – an sich noch brauchbare – Inventar über Wunsch des Mieters demontiert worden sei, vertrat die damals belangte Behörde die Ansicht, es handle sich unbeschadet der betraglichen Aufgliederung im Kaufvertrag um einen Teil des Kaufpreises der Liegenschaft und ließ daher auch hiervon nur eine AfA in Höhe von 1,5% zu.

Der VwGH sah zwar durchaus Indizien für ein Missverhältnis zwischen den auf die Liegenschaft und das Inventar entfallenden Kaufpreisteilen, hob jedoch den Bescheid auf, da der Bf. keine Gelegenheit gehabt hätte, zur Frage des Fehlens einer Vermietungsabsicht hinsichtlich des alten Inventars Stellung zu nehmen.

Nachdem die Abgabenbehörde II. Instanz zunächst den damaligen Veräußerer der Liegenschaft als Zeugen befragt hatte, dieser aber zu berufungsrelevanten Umständen nur wenig aussagen konnte, richtete sie an den Bw. am 24. April 2003 einen Vorhalt folgenden Inhaltes:

"Nach Aufhebung der Berufungsentscheidung der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 20. August 1996 durch den Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 26.6.2002, 96/13/0167, wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften ist das Berufungsverfahren wiederum offen. Über die Berufung hat nunmehr der unabhängige Finanzsenat abzusprechen.

Es wurde zunächst ein Vorhalt an ... den seinerzeitigen Veräußerer der streitgegenständlichen Eigentumswohnung ... gerichtet.....

Aus der Vorhaltsbeantwortung ergibt sich, dass die Aufteilung des Gesamtkaufpreises auf Grund und Boden, Gebäude und Inventar für den Veräußerer ohne jede Relevanz war (umso mehr, als für ihn die Spekulationsfrist bereits abgelaufen war) und dem auch keinerlei Unterlagen zugrunde gelegen sind.

Daraus folgt, dass das Aufteilungsverhältnis mangels anderer Ermittlungsmöglichkeiten im Schätzungswege nach § 184 BAO zu erfolgen hat. Dass Zweifel an der Richtigkeit der Aufteilung bestehen, hat auch der VwGH eindeutig bestätigt (sh. v.a. den letzten Absatz auf S 6 des obzitierten Erkenntnisses).

Es ist daher beabsichtigt, die erforderliche Schätzung wie folgt vorzunehmen:

### **1) Bewertung der Einrichtungsgegenstände:**

Gemäß Punkt I des Kaufvertrages bestand das Inventar aus E-Herd, Geschirrspüler, Abwasch, Kästen und einer Gas-Thermen Heizung. Sie haben in einer Eingabe das Inventar als "abgewohnt" bezeichnet.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände erscheint es nicht glaubhaft, dass ein Erwerber bereit gewesen wäre, für die oben angeführten (gebrauchten und abgewohnten) Gegenstände einen Betrag zu zahlen, der über ATS 60.000 hinausginge. Es sei weiters erwähnt, dass von Ihrer Seite keinerlei Maßnahmen gesetzt wurden, um die damals noch vorhandenen Beweise zu sichern und so der Finanzbehörde den Wert der Gegenstände nachvollziehbar darstellen zu können.

## 2) Anteil Grund und Boden

Auch der Anteil für Grund und Boden ist im Schätzungswege zu ermitteln. Im Regelfall entspricht ein Anteil von 20% bei gebrauchten Eigentumswohnungen am ehesten den realen Gegebenheiten. Sie haben jedoch einen unglaublich niederen Anteil von weit unter 10% ausgeschieden.

Es ist daher beabsichtigt, über die Berufung wie folgt abzusprechen:

- ATS 60.000 werden als sofort abzugsfähige Werbungskosten anerkannt;
- Die AfA wird wie folgt berechnet:

Kaufpreis ohne Inventar:	2,340.000
+ GrEST	<u>75.600</u>
	2,415.600
- 20% Grund und Boden	<u>483.120</u>
	1,932.480
+ Verfliesung, Installationen	<u>60.323</u>
AfA-Bemessungsgrundlage	<u>1.992.803</u>
davon 1,5%	<u>29.892</u>

Es wird Ihnen Gelegenheit geboten, hierzu innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Schreibens Stellung zu nehmen."

Mit Schreiben vom 4.9.2003 wurde die Berufung dahingehend eingeschränkt, dass für das Inventar ein Wert von ATS 120.000,-- zum Ansatz kommen solle. Der Anteil für Grund und Boden von 20 % wurde akzeptiert.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Gemäß § 184 Abs. 1 BAO hat die Abgabenbehörde, soweit sie die Grundlagen für die Abgabenerhebung nicht ermitteln oder berechnen kann, diese zu schätzen.

Im Zuge einer Besprechung, die zur Berufungseinschränkung geführt hat, hat der steuerliche Vertreter die grundsätzliche Schätzungsberichtigung nicht in Zweifel gezogen, allerdings glaubhaft gemacht, dass das Inventar einen Wert von ATS 120.000,-- repräsentiert hat. Weiters war er mit dem Ausscheiden eines Anteils von 20% für Grund und Boden einverstanden. Auch der Amtsbeauftragte des Finanzamtes für den 9., 18. und 19. Bezirk und Klosterneuburg, Hr. Dr. Bottoli, hat dagegen keine Einwendungen erhoben. Es bestehen seitens des unabhängigen Finanzsenates ebenfalls keine Bedenken gegen diese Vorgangsweise.

Berechnung:

AfA neu

Kaufpreis ohne Inventar:	2,280.000
+ GrESt	<u>75.600</u>
	2,355.600
- 20% Grund und Boden	<u>471.120</u>
	1,884.480
+ Verfliesung, Installationen	<u>60.323</u>
AfA-Bemessungsgrundlage	<u>1.944.803</u>
davon 1,5%	<u>29.172</u>

Verlust lt. Erklärung:

- 338.988
+ Inventardifferenz 120.000
+ AfA-Differenz <u>2.472</u>
Verlust neu <u>= 216.516</u>

Beilage: 2 Berechnungsblätter (in ATS und €)

Wien, 5. September 2003