



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Wien
Senat 12

GZ. RV/1298-W/05

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Dr.H., LGasse, vertreten durch Leonhart & Leonhart, Wirtschaftstreuhand KG, 1070 Wien, Mariahilferstraße 74 A, gegen den Bescheid des Finanzamtes Wien 8/16/17 betreffend Einkommensteuer 2003 entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Abgaben sind dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

Entscheidungsgründe

Die Bw. Fr. Dr.H., LGasse (im Folgenden Bw. genannt) ist Facharzt für D in Wien. Durch Erbfall - Tod der Frau EH am 9. 8. 2003 – wird die Bw. Hauseigentümerin der Liegenschaften WStraße und LG.

Mit der Einkommensteuererklärung des Jahres 2003 wird dem Finanzamt eine Einnahmen – Ausgabenzusammenstellung übermittelt und dabei für beide Liegenschaften ein Einnahmenüberschuss i. H. v. € 14.694,17 erklärt.

In Beantwortung eines Ersuchens um Ergänzung datiert mit 2. September 2004 legt die Bw. zwei die Liegenschaften betreffende Verkehrswertgutachten datiert mit 27. 4. 2004 bzw. mit 4. 5. 2004 des Hrn. Dr.E vor.

Darin ermittelt der Gutachter bezüglich der Liegenschaft Westbahnstraße 54 einen

Verkehrswert i. H. v. € 1.451.000 und für die Lederergasse 2 einen Verkehrswert i. H. v. € 1.527.000.

Mit 17. Mai 2005 ergeht der Einkommensteuerbescheid des Jahres 2003, in welchem das Finanzamt aufgrund einer selbst durchgeföhrten Berechnung den Verkehrswert für die WStr mit € 888.200, und für die Lgasse mit € 1.441.300 ermittelt und den Berechnungen des bekämpften Einkommensteuerbescheides zugrunde legt. Mit 20. Juni 2005 erhebt die Bw. das Rechtsmittel der Berufung:

Der Bescheid werde hinsichtlich der Bemessungsgrundlage für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung angefochten. Grundsätzlich werde darauf hingewiesen, dass die Bewertung durch Dr.E eine höchst qualifizierte sei. Das Finanzamt habe dieser nichts Gleichwertiges entgegenzusetzen.

Insbesondere habe das Finanzamt nicht berücksichtigt, dass bei gleicher Kubatur unter Ausnutzung der Bauklasse eine wesentlich höhere Bruttogeschoßfläche und damit eine höhere Nutzfläche der Sachwertberechnung bei einem Neubau zugrunde gelegt werden müsste. Wenn das Finanzamt die Kubatur als Berechnungsgrundlage ablehne, müsse sie bei der Gebäudehöhe die höhere Nutzfläche berücksichtigen. Es sei aber unzulässig, aus zwei verschiedenen Betrachtungsweisen eine Mischung aller für die Bw. negativen Elemente herzustellen.

Für den Verkehrswert eines Hauses sei es überdies nicht bedeutslos, ob das Haus eine Raumhöhe von 2,5 Metern aufweise, oder über eine wesentlich höhere Raumhöhe verfüge. Es sei heute auch ein gesteigertes Interesse von Mietern festzustellen, welche Wohnungen mit größerer Höhe bevorzugen. Auch sei die Zeit vorbei, als im Zuge des Wiederaufbaus nach dem zweiten Weltkrieg reich gegliederte Fassaden durch sparsame glatte Außenwände ersetzt werden. Eine aufwändige Stuckatur werde heutzutage geschätzt und erhöhe somit den Verkehrswert.

Auch obliege die Gewichtung aus Ertragswert und Sachwert der Beurteilung des Gutachters. Ein Gutachten eines wissenschaftlich hoch qualifizierten Sachverständigen könne nicht vom Ansatz und in seinen Schlussfolgerungen durch eine weniger fundierte Aufstellung seitens der Finanzbehörde, ohne eine darüber hinausgehende Begründung, ersetzt werden. Weiters möchte man noch hinzufügen, dass in Folge des hohen Alters mehrerer Mietparteien in beiden Häusern ein Potential hinsichtlich einer Steigerung des Ertrages in absehbarer Zeit vorhanden sei.

Der Berufung werden zwei, beide Liegenschaften betreffende Stellungnahmen des Sachverständigen beigelegt. In dieser wird (diese zusammenfassend) ausgeführt:

„Dem Finanzamt unterläuft bei der Ermittlung des Gebäudewertes ein grundsätzlicher Fehler: Es ist richtig, dass die Raumhöhe der bestehenden Gebäude nicht den derzeit geltenden

Mindestraumhöhen entspricht. Derzeit ist für Aufenthaltsräume in der BWO § 87, eine Mindesthöhe von 2,5 m vorgeschrieben, das ergibt eine Geschosshöhe von 2,8 m.

Aber:

Das Gebäude WStr laut Flächenwidmungsplan im Bauland IV, Wohngebiet, geschlossene Bauweise. Für die Bauklasse IV gilt laut BOW eine zulässige Gebäudehöhe von 16 m bis 21 m. Daraus ergibt sich eine rechnerisch zulässige Geschossanzahl von 21 m: 2,8 m = 7,5 m. Wenn ich der Argumentation des Finanzamtes folge, erhalte ich bei einer derzeit bebauten Fläche von 425,33 m² (Lgasse 376,72 m²) insgesamt:

425,33 m² x 7 = 2.963,31 m² (Lgasse 2.637,04 m²) an Bruttogeschossflächen alleine für die Obergeschosse.

Folge ich dem Finanzamt weiter, so ergibt sich für die Neuherstellungskosten der Obergeschosse

2.963,31 m² x € 1.900/m² = € 5.630.289 (Lgasse € 5.010.376).

Bei Verwendung der gleichen Zahlen wie das Finanzamt für den Keller und das Dach ergibt sich

	WStr	Lgasse
Keller:	311.389 €	-
Obergeschosse	5.630.289 €	5.010.376 €
Dach	<u>113.880</u> €	<u>58.400</u> €
Gesamt	6.055.558 €	5.068.776 €

als Wert für die Neuherstellungskosten.

Unter Verwendung des gleichen Abminderungsfaktors wie ihn das Finanzamt verwendet hat ergibt sich ein Bauzeitwert von € 1.774.287,28 also nur um € 86.800, das sind 4,7 % niedriger als in meinem Gutachten ausgewiesen (€ 1.861.092,99). (Lgasse Bauzeitwert lt. Stellungnahme i. H. v. € 1.353.363,19 lt. Gutachten i. H. v. € 1.353.363,19 das sind € 10.000 niedriger als im ursprünglichen Gutachten).

Dabei habe ich die mögliche Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses nicht eingerechnet, denn kein Mensch würde heute ein derartiges Gebäude errichten, ohne das Dachgeschoss mit auszubauen.

Der gesamte Rechenansatz des Finanzamtes ist also vom Grundsatz her falsch. Bei einer diesbezüglichen Berechnung wäre auch der mögliche Ertragswert auf die neue Nutzfläche hin zu berechnen. Darüber hinaus ergibt eine so angelegte Berechnung des Neubauwertes nicht das Gleichstück des vorhandenen Gebäudes. (...)".

Eine Auseinandersetzung mit dem Vorbringen in der Stellungnahme des Gutachters erfolgte seitens des Finanzamtes nicht, die Berufung wurde ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung mit 26. Juli 2005 der Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vorgelegt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 16 Abs. 1 Z 8 EStG 1988 sind bei unentgeltlich erworbenen Gebäuden auf Antrag die fiktiven Anschaffungskosten im Zeitpunkt des unentgeltlichen Erwerbes (§ 6 Z 9) für die Bemessung der Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung (§§ 7 und 8) anzusetzen.

Nach dem ersten Absatz der verwiesenen Vorschrift des § 7 EStG 1988 sind bei Wirtschaftsgütern, deren Verwendung oder Nutzung durch den Steuerpflichtigen zur Erzielung von Einkünften sich erfahrungsgemäß auf einen Zeitraum von mehr als einem Jahr erstreckt (abnutzbares Anlagevermögen), die Anschaffungs- oder Herstellungskosten gleichmäßig verteilt auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abzusetzen (Absetzung für Abnutzung), wobei sich die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer nach der Gesamtdauer der Verwendung oder Nutzung bemisst.

Gemäß § 16 Abs. 1 Z. 8 lit. e EStG 1988 können bei Gebäuden, die der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen, ohne Nachweis der Nutzungsdauer jährlich 1,5 % der Bemessungsgrundlage (lit. a bis d) als Absetzung für Abnutzung geltend gemacht werden.

Mit dieser Vorschrift stellt das Gesetz im Sinne des § 167 Abs. 1 BAO die Vermutung auf, dass die Nutzungsdauer eines Gebäudes, das der Erzielung von Einkünften aus der im § 2 Abs. 3 Z. 6 EStG 1988 genannten Einkunftsart dient, 66,6 Jahre und nicht weniger beträgt; die Beweislast für die Widerlegung dieser Vermutung mit der Behauptung des Vorliegens einer kürzeren Restnutzungsdauer trifft den Steuerpflichtigen, wobei ein solcher Beweis im Regelfall durch die Vorlage eines Sachverständigengutachtens zu erbringen ist (siehe etwa die hg. Erkenntnisse vom 26. November 1991, 91/14/0169, vom 27. Jänner 1994, 92/15/0127, vom 8. August 1996, 92/14/0052, vom 20. November 1996, 94/15/0132, vom 25. April 2001, 99/13/0221, vom 22. Juni 2001, 2000/13/0175, vom 25. September 2002, 97/13/0098, vom 9. September 2004, 2002/15/0192, vom 29. September 2004, 2001/13/0135, und vom 17. November 2004, 2002/14/0042).

Als Bemessungsgrundlage der AfA bestimmt § 16 Abs. 1 Z. 8 lit. a EStG 1988 grundsätzlich die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten, während in lit. b dieser Vorschrift

Regelungen zur Bemessungsgrundlage für den Fall des unentgeltlichen Erwerbs des Gebäudes getroffen werden. Nach dem ersten Satz dieser Bestimmung ist diesfalls der gesamte Einheitswert für den letzten Feststellungszeitpunkt vor dem unentgeltlichen Erwerb zu Grunde zu legen, während nach § 16 Abs. 1 Z. 8 lit. b Satz 2 EStG 1988 auf Antrag auch die fiktiven Anschaffungskosten im Zeitpunkt des unentgeltlichen Erwerbes (§ 6 Z. 9) anzusetzen sind.

Wie der Verwaltungsgerichtshof zur Frage der Ermittlung fiktiver Anschaffungskosten einer bebauten Liegenschaft in langjähriger Rechtsprechung schon zu den Vorgängergesetzen des Einkommensteuergesetzes 1988 immer wieder ausgesprochen hat, ist diese Ermittlung durch einen Schätzungsakt vorzunehmen, für dessen Durchführung nähere gesetzliche Vorschriften nicht bestehen, zumal auf gesetzliche Regelungen, welche die Ermittlung des Wertes einer bebauten Liegenschaft aus den Herstellungskosten des Gebäudes ableiten (Realschätzungsordnung, RGBI. Nr. 175/1897, Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG, BGBI. Nr. 150/1992), mangels Tauglichkeit einer solchen Bewertungsgrundlage für die Beurteilung des steuerrechtlich relevanten Verkehrswertes im Sinne der fiktiven Anschaffungskosten nicht zurückgegriffen werden kann.

Unter dem im Erkenntnis vom 5. Oktober 1988, 87/13/0075 hervorgehobenen Gesichtspunkt des Fehlens anwendbarer gesetzlicher Vorschriften zu der bei der Feststellung der fiktiven Anschaffungskosten einzuhaltenden Vorgangsweise hat der Verwaltungsgerichtshof schon im zuletzt genannten Erkenntnis und auch in späteren Erkenntnissen anderen Wertermittlungsmethoden als jener nach dem Ertragswert Aussagekraft für die Beantwortung der Frage nach den fiktiven Anschaffungskosten - ungeachtet erkennbarer Präferenz für die Methode der Ertragswertermittlung - dabei nicht generell abgesprochen (siehe etwa die Erkenntnisse vom 21. Oktober 1993, 92/15/0079, vom 17. Oktober 2001, 2000/13/0157, und vom 19. März 2002, 97/14/0034, und zur Frage der Aufteilung der Wertanteile eines für eine bebaute Liegenschaft ermittelten Wertes auf Grund und Boden einerseits und das Gebäude andererseits auch die hg. Erkenntnisse vom 7. September 1990, 86/14/0084, vom 31. Mai 1994, 91/14/0098, vom 20. Februar 1998, 96/15/0086, Slg. N.F. Nr. 7.254/F, vom 23. April 1998, 96/15/0063, vom 4. Juni 2003, 99/13/0238, und vom 29. Oktober 2003, 2000/13/0088).

Die Tauglichkeit der Wertermittlung nach dem Ertragswert wurde vom Verwaltungsgerichtshof in der angeführten Judikatur wiederholt bejaht und findet sich auch im Schrifttum bestätigt (siehe Doralt/Mayr, EStG6, § 6 Tz 109, Lenneis, ÖStZ 1998, 572 ff, und ÖStZ 1999, 590 ff - die gegenteiligen Darlegungen von Stingl/Rauscher in ÖStZ 1999, 505 ff, und ÖStZ 2000, 140 ff, überzeugen nicht, weil sie die eindeutigen Aussagen des Verwaltungsgerichtshofes im Erkenntnis vom 29. Oktober 1974, 1411/74, Slg. N.F. Nr. 4.747/F, negieren wollen).

Die Schlüssigkeit der Sachgrundlagenermittlung im Sinne der Widerspruchsfreiheit ihrer Ergebnisse zu den Denkgesetzen und zur allgemeinen Lebenserfahrung bildet im Zusammenhalt mit der Erfüllung der behördlichen Obliegenheit zur ausreichenden Sachverhaltsermittlung und zur Wahrung der Parteienrechte des Steuerpflichtigen generell den Maßstab, vor dem die rechtlichen Beurteilung des Bescheides zu Grunde gelegten Sachverhaltsfeststellungen zu bestehen haben, zu denen auch das betragliche Ausmaß des auf der Basis der gesetzlichen Bestimmungen anzunehmenden Wertverzehrs eines bestimmten Wirtschaftsgutes zählt.

Ist die Feststellung des abgabenrechtlich erheblichen Sachverhaltes durch einen Akt der Schätzung vorzunehmen, was bei der Ermittlung fiktiver Anschaffungskosten regelmäßig der Fall ist (siehe die bereits angeführten Erkenntnisse vom 5. Oktober 1988, 87/13/0075, vom 21. Oktober 1993, 92/15/0079, vom 27. Jänner 1994, 92/15/0127, vom 20. Juli 1999, 98/13/0109, 0158, Slg. N.F. Nr. 7.428/F, und vom 17. Oktober 2001, 2000/13/0157), dann obliegt den Abgabenbehörden die Beachtung der Grundsätze, die der Verwaltungsgerichtshof in seiner zur Bestimmung des § 184 BAO ergangenen Judikatur erarbeitet hat. Hierzu zählt die Verpflichtung der Behörde zur Wahl jener (gegebenenfalls auch mit anderen Methoden kombinierten) Schätzungsmethode, die im konkreten Einzelfall das Ziel der größtmöglichen Annäherung an die Wirklichkeit am besten erreichen kann, die Verpflichtung zur Auseinandersetzung mit relevanten Behauptungen des Steuerpflichtigen, zur Wahrung des Parteiengehörs und zur ausreichenden Begründung aller Schätzungsergebnisse (siehe die bei Ritz, Bundesabgabenordnung, Kommentar2, Tz 12 und Tz 20f zu § 184 BAO, wiedergegebenen Nachweise).

Für die Lgasse ergibt die Schätzung des Gutachters der Bw. einen Verkehrswert in Höhe von € 1.527.000 (Ertragswert i. H. v. € 1.421.000, Sachwert i. H. v. € 1.330.000).

Die Berechnungen des Finanzamtes ermitteln den Verkehrswert i. H. € 1.441.300 bei einem Ertragswert i. H. v. € 1.559.249 und einem Sachwert i. H. v. € 969.400.

Für die WStr ergibt die Schätzung des Gutachters der Bw. einen Verkehrswert in Höhe von € 1.451.000 (Ertragswert i. H. v. € 835.000, Sachwert i. H. v. € 1.750.000).

Die Berechnungen des Finanzamtes ermitteln den Verkehrswert von 888.200 bei einem Ertragswert i. H. v. € 828.576 und einem Sachwert i. H. v. € 1.126.605.

Als strittig angesehen gilt die Höhe des Ansatzes der fiktiven Anschaffungskosten für beide oben erwähnte Liegenschaften, wobei sowohl das Finanzamt als auch der Gutachter den maßgeblichen Wert der Liegenschaften unter Berücksichtigung der Sachwerte und der Ertragswerte ermittelt.

Auch bestehen über die Höhe des Abschreibungssatzes von 2 % mit Hinweis beider Parteien auf die Verwaltungspraxis Einigkeit. Beide Gebäude sind vor dem Jahre 1900 (1893 bzw.

1897) errichtet worden, somit vor dem Jahre 1915 (ESTR) erbaut.

Beide Parteien legen ihrer Berechnung eine technische Lebensdauer von 150 Jahren zugrunde.

Der Bodenwert wird in beiden Berechnungen jeweils mit € 606 pro Quadratmeter berücksichtigt.

Auch das Finanzamt bedient sich bei der Ermittlung der Sachwerte der Neuherstellungskosten lt. den Richtwerten für Wohnbaukosten für das Jahr 2003, das sind für Wien € 1.900 pro Quadratmeter (€ 413,5 je Kubikmeter).

Die unterschiedlichen Schätzungsergebnisse resultieren aus zwei Faktoren.

Zum einen vertritt das Finanzamt die Auffassung, dass die vom Gutachter durchgeführte Mittelung des Ertragswertes mit dem Sachwert zugunsten einer für beide Liegenschaften verstärkten Berücksichtigung des Ertragswertes (4 : 1) abzuändern sei. Der bekämpfte Bescheid liefert für diese Auffassung zwar keine Begründung, es zeigen jedoch die Berechnungen des Finanzamtes (!) bei der WStr zwischen dem Ertragswert und dem Sachwert eine 36 prozentige ($EW < SW$) und bei der Lgasse eine (-) 37,8 prozentige Abweichung ($EW > SW$).

Zum anderen ergeben sich Schätzungsunterschiede daraus, dass der Berechnung des Neubauwertes von Seiten des Finanzamtes die Nettogrundrissfläche (Quadratmeter) Berücksichtigung findet, die Berechnungen des Gutachters der Bw. die vorhandene Kubatur (Kubikmeter) ihren Überlegungen zugrunde legen.

Diesbezüglich hat der Gutachter in seiner dem Finanzamt zugegangenen Stellungnahme darauf hingewiesen, dass wenn das Finanzamt beabsichtige, nicht die tatsächlich vorhandene Kubatur der Bewertung zugrunde zu legen, woraus sich eine exakte Neuherstellung des bestehenden Gebäudes ergeben würde, sondern statt dessen die Errichtungskosten je Quadratmeter, jedenfalls auch auf die nach den Bebauungsbestimmungen maximal zulässige Gebäudefläche abzustellen sei.

Würde man aus beiden Bewertungsmöglichkeiten die für die Bw. jeweils ungünstigeren Berechnungsbestandteile herauszunehmen wäre das, nach Ansicht der Bw. unzulässig. Diese Betrachtung erscheint auch dem UFS als schlüssig:

Das Finanzamt begründet ihre Vorgangsweise einer asymmetrisch durchgeführten Verteilung zwischen Sachwert und Ertragswert rechnerisch damit, dass in seine Berechnungen prozentuelle Abweichungen zwischen Ertragswert und Sachwert zutage getreten seien. Auch diese Überlegung erscheint nicht schlüssig. Schließlich haben die Berechnungen des Gutachters der Bw. bei der Lgasse einen Verkehrswert in Höhe von € 1.527.000 (Ertragswert i. H. v. € 1.421.000, Sachwert i. H. v. € 1.330.000) ergeben. Daraus ergibt sich, dass in den Berechnungen der Bw. die von Seiten des Finanzamtes rechnerisch dargestellten

Abweichungen zwischen Ertragswert und Sachwert nicht gegeben waren. Eine von Seiten des Finanzamtes durchgeführte Verschiebung des Aufteilungsverhältnisses zugunsten der Ertragswerte lässt sich damit inhaltlich nachvollziehbar nicht begründen.

Auch die von der Bw. vorgebrachte Einwendung gegen die Berechnung des Finanzamtes, wonach die Bewertung obiger Liegenschaften mit Ansatz der Kubaturwerte unzulässig seien, und eine Flächenbewertung auf das Ausmaß der bestehenden Gebäudeflächen durchzuführen sei, erscheinen durchaus nachvollziehbar. Ziel jeder Bewertung ist die exakte Abbildung und Berücksichtigung der Bestandsverhältnisse der zu bewertenden Liegenschaft. Obige Liegenschaften wurden in der zur Jahrhundertwende üblichen Gebäudehöhe errichtet und verfügen daher über eine gegenüber den moderneren Gebäuden erhöhte Kubatur.

Nun hat der Gutachter in der dem Finanzamt übermittelten Stellungnahme auch darauf hingewiesen, dass die auf gleicher Basis des Finanzamtes ermittelten Neuherstellungskosten (ohne Berücksichtigung eines dabei möglichen Dachausbaus) unter der Annahme der maximalen Bebaubarkeit bereits nahezu die gleichen (Lgasse um 10.000 € niedriger als im Gutachten) Verkehrswerte ergeben würde (Abweichung WStr 4,7 %).

Bei Neuherstellungskosten - beide Parteien ermitteln die Neuherstellungskosten zur Feststellung der Sachwerte für obige Liegenschaften - in der hier maßgeblichen Höhe von vier bzw fünf Millionen Euro erscheinen diese Abweichungen mit Hinweis darauf, dass es sich sowohl von Seiten des Finanzamtes als auch von Seiten der Bw. um Schätzungswerte handelt in der Tatsache der Schätzung begründet, und hinsichtlich der Höhe gesamt, als auch hinsichtlich des prozentuellen Ausmaßes vernachlässigbar.

Dem Finanzamt ist es also gesamt gesehen nicht gelungen, die Ansätze des Gutachters der Bw. in den beiden übermittelten Gutachten schlüssig zu widerlegen. Soll einem Gutachten eines Bausachverständigen durch das Finanzamt nicht gefolgt werden, so ist in der Regel ein Gegengutachten eines anderen Sachverständigen einzuholen (VwGH 30. 4. 85; 84/14/0175). Die Berechnungen des Finanzamtes erfüllen in der vorgelegten Art die Anforderungen an ein Schätzungsgutachten eines Sachverständigen nicht.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung errechnen sich wie folgt:

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung lt. Bescheid vom 17. 5. 2005	22.025,94
Abschreibung lt. Bescheid vom 17. 5. 2005 LGasse und WStraße	17.436,74
	39.462,68

Abschreibung lt BE			
LGasse	AfA	- 12.272,00	
	minus 10,4 %	<u>1.276,29</u>	HE-Anteil
		- 10.995,71	
WStraße		- 11.312,00	- 22.307,71

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung lt. BE	17.155
-------------------------------------------------	---------------

Die Einkommensteuer des Jahres 2003 errechnet sich wie folgt (Beträge in €):

Einkünfte aus selbständiger Arbeit		-4.295,05
Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit:		
Magistrat der Stadt Wien	32.938,01	
Ärztekammer Wien - Wohlfahrtsfonds	303,78	
Pauschbetrag für Werbungskosten	-132,00	
Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit:		33.109,79
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung		17.155,00
Gesamtbetrag der Einkünfte		45.970,61
Sonderausgaben	-200,20	
	-75,00	
Einkommen		45.695,41
Steuer vor Abzug der Absetzbeträge		15.063,72
Alleinerzieherabsetzbetrag		-364,00
Verkehrsabsetzbetrag		-291,00
Arbeitnehmerabsetzbetrag		-54,00
Steuer nach Abzug der Absetzbeträge		14.354,72

Anrechenbare Lohnsteuer		-9.600,70
Festgesetzte Einkommensteuer		5.101,67

Wien, am 31. Jänner 2008