

GZ. RV/2169-W/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Mag. Walter Stingl, gegen den Bescheid des Finanzamtes für den 9., 18. und 19. Bezirk und Klosterneuburg betreffend Einkommensteuer für das Jahr 1999 entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Abgaben 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

Die Berufungswerberin (Bw.) hat jeweils Dreiviertelanteile dreier Liegenschaften (H-gasse, T-gasse, G-gasse) von Todes wegen erworben, aus denen sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt. Zusammen mit den Viertelanteilen, die sie bereits davor besessen hatte, ist sie somit nunmehr Alleineigentümerin obiger Liegenschaften. Die Bw. beantragte unter Vorlage dreier Gutachten, der Bemessung der Absetzung für Abnutzung die fiktiven Anschaffungskosten zugrunde zu legen.

Während die Gutachten von Sach- und Ertragswert ausgehen und den Ertragswert dreifach gewichten, berücksichtigte das Finanzamt ausschließlich den Ertragswert und kam so auf eine niedrigere AfA-Bemessungsgrundlage.

In der Berufung bringt die Bw. vor, nach Ansicht von Immobilienexperten läge der Schätzwert aller drei Liegenschaften an der unteren Grenze des Marktwertes. Überdies seien noch Entwicklungsmöglichkeiten zur Ertragserhöhung im Fall des Mieterwechsels vorhanden; dieser Umstand sei durch Einbeziehung des Sachwertes in die Verkehrswertermittlung berücksichtigt worden. Es hätte aber ebenso ein Zuschlag zum Ertragswert erfolgen können, womit der gleiche Verkehrswert ermittelt worden wäre. Es werde somit beantragt, die AfA lt. Gutachten zu berechnen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Es ist dem Finanzamt grundsätzlich Recht zu geben, wenn es – Judikatur- und Literaturmeinungen folgend (vgl. Doralt, EStG, Kommentar, Tz 109 zu § 6) – den Ertragswert als taugliche Basis zur Schätzung der fiktiven Anschaffungskosten heran gezogen hat.

Es kommt allerdings auch dem Einwand der Bw. Berechtigung zu, dass in den Liegenschaften noch Entwicklungspotential vorhanden ist, was auch in den höheren Mieterlösen der Jahre nach dem Erwerb zum Ausdruck kommt. Es ist somit vertretbar, den Gutachten folgend eine Sachwertkomponente anzusetzen (vgl. Stabentheiner, LBG, S 92).

Allerdings ist in Rechnung zu stellen, dass nach dem Erwerb in allen drei Objekten umfangreiche Reparaturarbeiten getätigten wurden, die für einen gedachten Erwerber als rückgestauter Reparaturbedarf kaufpreismindernd gewesen wären (vgl. Stabentheiner, a.a.O., S 91). Es wurde aber im zweitinstanzlichen Verfahren glaubhaft gemacht, dass die Reparaturen zum Teil wegen der heranstehenden Verpflichtung zur Auflösung der steuerfreien Beträge nach § 116 Abs. 5 EStG vorgezogen wurden. Die zeitnah durchzuführenden und somit

kaufpreisbeeinflussenden Kosten wurden im Einvernehmen mit dem steuerlichen Vertreter griffweise mit

ATS 300.000 (H-gasse)
 ATS 600.000 (T-gasse) und
 ATS 600.000 (G-gasse)
 angesetzt.

Auch das Finanzamt hat dagegen keine Einwände erhoben.

Im Einzelnen ergeben sich somit folgende AfA-Beträge:

H-gasse:

AfA-Bemessungsgrundlage lt. Erklärung	4,653.619 - 300.000	4,353.619 x 2% = 87.074	davon ¾ = 65.305 + AfA alt 450 <u>65.755</u> <u>(€ 4.779)</u>
--	------------------------	-------------------------	--

T-gasse:

AfA-Bemessungsgrundlage lt. Erklärung	4,270.151 - 600.000	3,670.151 x 2% = 73.403	davon ¾ = 55.052 + AfA alt 698 <u>55.750</u> <u>(€ 4.052)</u>
--	------------------------	-------------------------	--

G-gasse:

AfA-Bemessungsgrundlage lt. Erklärung	4,519.716 - 600.000	3,919.716 x 2% = 78.394	davon ¾ = 58.796 + AfA alt 772 <u>59.568</u> <u>(€ 4.329)</u>
--	------------------------	-------------------------	--

	H-gasse	T-gasse	G-gasse	Summe
AfA lt. Erklärung	70.255	64.633	67.796	
AfA lt. obiger Berechnung	<u>65.755</u>	<u>55.750</u>	<u>59.568</u>	
Differenz	4.500	8.883	8.228	<u>21.611</u> <u>(€ 1.571)</u>

Der Überschuss aus Vermietung und Verpachtung erhöht sich somit von ATS 134.477 auf ATS 156.088 (€ 11.343,36).

Beilage: 2 Berechnungsblätter (in ATS und €)

Wien, 3. März 2004