

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Dr. RR. in der Beschwerdesache Bf., vertreten durch Vertr., gegen den Bescheid des Finanzamtes Bruck Eisenstadt Oberwart vom 24. Juli 2013, betreffend Einkommensteuer 2010 zu Recht erkannt:

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Steuer sind dem beiliegenden Berechnungsblatt zu entnehmen und bilden einen Spruchbestandteil.

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

## Entscheidungsgründe

Am 29. Dezember 2010 erklärte die Bf. die Aufgabe des ganzen Betrieb ihres Gasthauses am 31. Dezember 2010.

Die Ermittlung des Veräußerungsgewinnes gemäß § 24 EStG 1988 wurde wie folgt vorgenommen:

Entnahme Gebäude inkl. Betriebs- u. Geschäftsausstatt.	100.000,00
davon Betriebs- u. Geschäftsausstatt. 4.356,61	
	100.000,00
Buchwert Anlagevermögen 31.12.2010 4.356,68	
Veräußerungsgewinn	95.643,32

Nach Durchführung eines Ermittlungsverfahrens setzte das Finanzamt im beschwerdegegenständlichen Einkommensteuerbescheid 2010 Einkünfte aus Gewerbebetrieb in Höhe von € 325.985,25 an.

Die als *Beschwerde geltende*, vom steuerlichen Vertreter der Bf. eingebrachte *Berufung* wurde begründet wie folgt:

Bei der bekanntgegebenen Betriebsaufgabe handelt es sich um ein Missverständnis.

Meine Mandantin betreibt ihren Betrieb nach wie vor. Es werden laufend Umsätze erzielt und der Gewerbeschein ist noch immer aufrecht.

Wir ersuchen diesen Umstand zu berücksichtigen und den Bescheid entsprechend abzuändern.

Das Finanzamt wies die Berufung mit *Berufungsvorentscheidung* als unbegründet ab.

Der steuerliche Vertreter der Bf. brachte den *Vorlageantrag* ein und verwies darauf, dass Begründung und Unterlagen nachgereicht werden.

In der Folge wurde nachstehende Begründung nachgereicht:

Aufgrund der übermäßigen Belastung durch die Führung von mehreren Unternehmen habe ich irrtümlich die Betriebsaufgabe gemeldet, dies war eindeutig ein Fehler meinerseits, worüber ich mir aus heutiger Sicht eindeutig bewusst bin.

Tatsächlich liegt nach wie vor ein Gewerbebetrieb vor, wir haben auch weiterhin eine normale Buchhaltung geführt, anfallende Mehrwertsteuer Abrechnungen jedes Monat gelegt und am Jahresende eine Betriebsabrechnung durchgeführt, wobei jedes Jahr ein leichter Überschuss erwirtschaftet wurde.

Entgegen den Feststellungen in der Berufungsvorentscheidung zuzüglich gesondert ergangener Bescheidbegründung möchte ich folgendes festhalten:

Zum fehlenden Aufwand für Zimmerreinigung:

Dies geschieht durch eine geringfügig Beschäftigte, welche unter der Sozialversicherungsnummer ... bei der Gebietskrankenkasse ... angemeldet ist.

Bemerken möchte ich noch, dass auch die Familie aushalf. Im Weiteren ist zu beachten, dass die Firma ... , deren Leiharbeiter bei uns übernachteten, einen großen Teil des Übernachtungsumsatzes ausmacht. Diese Zimmer sind von Montag bis Freitag belegt und müssen nur 1x in der Woche wieder hergerichtet werden.

Zum behauptet fehlenden Aufwand für Frühstück ist anzumerken, dass im Spesenverteiler sehr wohl Wareneinkäufe für Küche, Tee und Kaffee aufscheinen. Wir bieten aber auch die Zimmer ohne Frühstück an, siehe im Internet unter ... , was auch von einem Teil der Gäste in Anspruch genommen wird.

Zum fehlenden laufenden Betrieb: Im Spesenverteiler gibt es eine Spalte mit Einnahmen 20%. Dies betrifft Einnahmen von Personen, welche keine Zimmergäste sind. Es wurden im Gastbetrieb Getränke verkauft, dies meist nur am Wochenende.

Es bestehen mehr als 10 Betten, ich beantrage daher weiterhin von einem Gewerbebetrieb auszugehen, da die Tätigkeit über eine reine Vermögensverwaltung hinausgeht.

Sollte die Abgabenbehörde zweiter Instanz tatsächlich zu dem Ergebnis gelangen, dass es sich um keinen Gewerbebetrieb mehr handelt, berufe ich gegen die Höhe des Entnahmewertes des Gebäudes in Höhe von € 341.700,00, welcher von der Behörde festgesetzt wurde.

In Anlehnung an die Beantwortung des Ergänzungsansuchens möchte ich festhalten, dass die Wertermittlung aus dem Durchschnittswert des Wertes aufgrund des Gutachtens

des Sachverständigenbüros ... in Höhe von € 175.000,00 und dem realistischen Wert laut Immobilienbüro ... in Höhe von € 95.000,00 dem tatsächlichen Wert entspricht.

Ich beantrage daher diesen Mittelwert in Höhe von € 135.000,00 als Entnahmewert in Ansatz zu bringen, bin vollkommen zufrieden, wenn ich diese Summe erzielen kann. Bitte bedenken Sie, dass derzeit im Burgenland mindestens 150 Gastbetriebe zu kaufen sind und im (in Rede stehenden Ort) von einst 11 Gasthäusern faktisch nur mehr 2 profitmäßig betrieben werden.

Es wird versucht, die Liegenschaft bei laufendem Betrieb zu veräußern (Anlage I: Alleinvermittlungsauftrag).

Der angeführte Alleinvermittlungsauftrag an eine Immobilien-GmbH wurde am 31. Juli 2013 erteilt.

Mit einer weiteren Nachreichung zum Vorlageantrag wurden

- der Kaufvertrag über den Verkauf der Liegenschaft EZ ... Grundbuch ... (siehe unten) und
- der Kaufvertrag über den Verkauf sämtlicher auf oben genannter Liegenschaft befindlichen Sachen (siehe unten)

nachgereicht und angegeben:

Der bis September 2013 bewirtschaftete aufrechte Gewerbebetrieb wurde mit Ende September 2013 eingestellt. Das Gewerbe wurde ab 01.10.2013 ruhend gemeldet. Der Gewerbebetrieb ist, wie aus beiliegenden Kaufverträgen ersichtlich, bereits verkauft. Ich ersuche, die Betriebsaufgabe mit 30.09.2013 anzuerkennen und den angefochtenen Einkommensteuerbescheid 2010 entsprechend abzuändern.

Sollte die Abgabenbehörde zweiter Instanz zu dem Ergebnis gelangen, dass der Gewerbebetrieb bereits Ende 2010 aufgegeben wurde, ersuche ich bei der Erledigung der für diesen Fall eingebrachten Berufung gegen die Höhe des Entnahmewertes den tatsächlichen erzielten Kaufpreis zu berücksichtigen. Ich möchte nochmals darauf hinweisen, dass die damals gemeldete Betriebsaufgabe irrtümlich erfolgte, da der Gewerbebetrieb weitergelaufen ist.

### ***Über die Beschwerde wurde erwogen:***

#### ***Zum Zeitpunkt der Betriebsaufgabe:***

Anlässlich der Befundaufnahme durch das Sachverständigenbüro am 06. April 2010 machte der anwesende Ehegatte der Bf. folgende Angaben:

Haus 1 wurde 1948 errichtet und zum Teil 1981 umgebaut. Haus 2 wurde 1973 und Haus 3 1980 erbaut. Die Ertragslage ist hoffnungslos, der Betrieb wird lediglich noch als Hobby weitergeführt. Der Jahresertrag 2009 belief sich auf knapp € 550,00.

Am 29. Dezember 2010 erklärte die Bf. mit Fragebogen anlässlich der Aufgabe einer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit Folgendes:

Gewerbeart des aufgegebenen Betriebes bzw. Art der aufgegebenen beruflichen Tätigkeit  
Gasthaus

Anschrift des aufgegebenen Betriebes bzw. Teilbetriebes

[Anschrift]

Aufgabe des Betriebes bzw. Teilbetriebes am (Datum)

31.12.2010

x Aufgabe des ganzen Betriebes

x Ich beziehe (weiterhin) Einkünfte aus einem Arbeitsverhältnis bzw. aus einer Pension

Die Bf. machte (im Zuge des Beschwerdeverfahrens) folgende Angaben:

Der 7. Gastbetrieb ist der unsere und gehört Frau (Name der Bf.).

(Die Bf.) ist Geschäftsführerin von 2 Firmen, wobei die eine Firma 7 ... Märkte in den Größenordnungen von 1.000 bis 4.500 m<sup>2</sup> betreibt und die zweite Firma eine Immobilienfirma ist, die ca. 40.000 m<sup>2</sup> Hallenfläche betreut. Sie können sich vorstellen, dass (die Bf.) keine Zeit hat, sich um diesen Gastbetrieb zu kümmern.

Der einzige Grund, dass dieser Gastbetrieb noch geöffnet ist, ist der, dass für die Mutter (der Bf.), Frau ... der einzige Lebenssinn eben dieser Gastbetrieb ist. (Die Mutter der Bf.) wird im Januar 90 Jahre alt und wenn (die Bf.) ihr diesen Gastbetrieb wegnimmt, ist die Lebensbasis dieser Frau zerstört.

Die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung 2010 beinhaltet folgende Positionen:

Einnahmen (netto):

	€	€
Erlöse 20%	2.787,08	
Erlöse 10%	14.379,09	
Sonstige Erträge 20%	23.693,53	40.859,70
Eigenverbrauch 10%	150,00	
Eigenverbrauch 20%	50,00	200,00
PA AfA Waschmaschine 10%		30,28
		41.089,98

Werbungskosten (netto):

	€	€
Wareneinkauf laut Beilage		782,70
Personalkosten		23.134,39
AfA	2.160,36	2.160,36
Sozialvers. d. gew. Wirtsch.		2.657,80
Beiträge	877,62	
Sonstige Betriebskosten	19.394,25	
Beratungskosten	837,68	21.109,55
		49.844,80

## Verlust 2010

Einnahmen	41.089,98
Werbungskosten	49.844,80
Verlust 2010	-8.754,82

Die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung 2011 beinhaltet folgende Positionen:

### Einnahmen (netto):

	€	€
Erlöse 20%	4.259,73	
Erlöse 10%	13.025,45	
Sonstige Erlöse 20%	1.795,60	19.080,78
Eigenverbrauch 10%	150,00	
Eigenverbrauch 20%	50,00	200,00
PA AfA Waschmaschine 10%		30,28
		19.311,06

### Werbungskosten (netto):

	€	€
Wareneinkauf laut Beilage		913,17
Personalkosten		520,61
AfA	2.228,26	2.228,26
Sozialvers. d. gew. Wirtsch.	73,80	
Beiträge	936,52	
Sonstige Betriebskosten	9.976,50	
Beratungskosten	3.046,42	14.033,24
		17.695,28

## Gewinn 2011

Einnahmen	19.311,06
Werbungskosten	17.695,28
Gewinn 2011	1.615,78

### Einnahmen 2011:

€	€	€
---	---	---

	TL 10%	TL 20%	Personalverr
		2.362,17	2.154,72
		125,90	
		93,40	
		258,50	
	1.088,00	382,00	
	592,00	251,60	
	2.486,00	376,10	
	1.414,00	261,70	
	6.648,00	278,00	
	508,00	256,80	
	1.488,00	218,20	
	104,00	247,30	
	14.328,00	5.111,67	2.154,72
	13.025,45	4.259,73	1.795,60
	1.302,55	851,95	359,12

Wareneinkauf 2011:

	€	€
Verbrauchsmaterial		
Küchenwaren	296,93	
Tee, Kaffee	171,43	
Bier	157,97	
Wein	137,01	
Alkoholfr. Getränke	149,84	913,17

Sonstige betriebliche Ausgaben 2011

	€	€
Instandhaltungen	1.032,89	
Versicherung	1.079,31	
Grundsteuer	686,04	
Müll	260,90	

Strom, Heizung	5.929,25	
Wasser/Kanal	1.693,69	
Rauchfangkehrer	24,38	
Werbung, Büromaterial	73,48	
Telefon	395,17	
Privatanteil	-1.198,61	9.976,50

Unter der Bezeichnung Tageslosung wurden folgende bspw. wiedergegebene Beträge erfasst:

März 2011:

	bis 18. März Krankenhaus	
18.3.	Tageslosung 20%	14,--
19.3.	Tageslosung 20%	17,20
20.3.	Tageslosung 20%	19,50
25.3.	Tageslosung 20%	10,50
26.3.	Tageslosung 20%	12,80
27.3.	Tageslosung 20%	19,40

April 2011:

7.4.	Tageslosung 20%	18,50
8.4.	Tageslosung 20%	13,50
14.4.	Tageslosung 20%	15,40
15.4.	Tageslosung 20%	19,50
20.4.	Tageslosung 20%	19,80
21.4.	Tageslosung 20%	19,50
23.4.	Tageslosung 20%	20,60
27.4.	Tageslosung 20%	16,90
28.4.	Tageslosung 20%	18,50
29.4.	Tageslosung 20%	27,40

Ergebnis der Erhebung 10.4.2013 für den Fachbereich

Aus den vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass die 10%igen Umsätze nur Zimmervermietungen betreffen, die 20%igen Umsätze sind reine Getränkeumsätze. Im

Jahr 2011 wurden 13.175,45 10%ige Umsätze erklärt und 6.135,61 20%ige Umsätze, wobei davon 1.795,60 ein weiterverrechneter Lohn von Fr. .... enthalten ist.

Im Jahr 2012 wurden 16.467,27 10%ige Umsätze und 2.379,-- 20%ige Umsätze erklärt. Daraus ist ersichtlich, dass nur Erlöse aus Zimmervermietung bei den 10%igen Erlösen erklärt werden (keine Küchenumsätze).

Weiters wurde festgestellt, dass die Ausgangsrechnung vom 21.12.2011 - Abrechnung Gästebuch 445 bis 475 an die ... GmbH iHv 1.512,73 netto zuzüglich 10% USt 151,20, insgesamt 1.664,-- nicht in den Einnahmen enthalten sind.

Aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der Betriebsbesichtigung kann geschlossen werden, dass kein Gastgewerbebetrieb geführt wird, sondern eine reine Zimmervermietung betrieben wird. Außerdem wäre (die Mutter der Bf.) gesundheitlich gar nicht in der Lage einen Gastbetrieb zu führen.

Am 16. Jänner 2012 wurde in Rechnung gestellt (Rechnung Nr. 2012-008):

Betrifft: Gastgeberverzeichnis 2012/Gebietsbezeichnung

Einschaltung Ihres Beherbergungsbetriebes 1/16 Seite ohne NSCard € 63,00

Eine Reihe von Umständen weist eindeutig darauf hin, dass der Bf. - entgegen ihren Beteuerungen im Beschwerdeverfahren - keine "irrtümliche" Meldung der Betriebsaufgabe des ganzen Betriebes: Gasthaus im Dezember 2010 unterlaufen war:

- im Jahr 2010 lief ein - bezogen auf die erwirtschafteten Erlöse - erheblicher Verlust auf. Das Vorbringen in der nachgereichten Begründung, wonach jedes Jahr ein leichter Überschuss erwirtschaftet wurde, erweist sich somit als nicht zutreffend.
- Anfang April 2010 bezeichnete der Ehegatte der Bf. dem beauftragten Gutachter gegenüber die Ertragslage als hoffnungslos und davon, dass der Betrieb lediglich noch als Hobby weitergeführt führt.
- die in der nachgereichten Begründung angegebenen 20%igen Umsätze beliefen sich in Tageslosungen zwischen meistens etwa € 17 und € 19.
- im Zuge des Beschwerdeverfahrens wurde angegeben: "Der einzige Grund, dass dieser Gastbetrieb noch geöffnet ist, ist der, dass für die Mutter (der Bf.), Frau ... der einzige Lebenssinn eben dieser Gastbetrieb ist. (Die Mutter der Bf.) wird im Januar 90 Jahre alt und wenn (die Bf.) ihr diesen Gastbetrieb wegnimmt, ist die Lebensbasis dieser Frau zerstört." und stehen diese Angaben mit den obigen Umständen im Einklang.
- und beinhalten im Übrigen die mit dem (Liegenschafts)Käufer rund drei bzw. sechs Wochen nach dem im Beschwerdeverfahren behaupteten Betriebsaufgabezeitpunkt abgeschlossenen Kaufverträge kein Indiz, welches auf eine erst jüngst erfolgte Betriebsaufgabe schließen ließe.

Das Bundesfinanzgericht geht daher von der Richtigkeit der zeitnah (Ende Dezember 2010) erklärten Betriebsaufgabe aus.

*Zur Höhe des Aufgabegewinnes:*

Am 23. bzw. 24. Oktober 2013 schlossen die Bf. als Verkäuferin einerseits und die ... GmbH als Käuferin andererseits folgenden Kaufvertrag:



## I. Rechtsverhältnisse

(1) Der Grundbuchstand nachstehender Liegenschaften wird wie folgt festgestellt:

Katastralgemeinde ... Einlagezahl ...

R...gasse 1, R...gasse 3, R...gasse 5

Anteil: 1/1 (Name der Bf.)

(2) Kaufobjekt bildet die vorstehend näher bezeichnete Liegenschaft ... mit dem Grundstück ... samt dem darauf errichteten Gebäude R...gasse 1-5, mit allem rechtlichen und sachlichen Zubehör, ohne Inventar.

## II. Kaufvereinbarung

Die Verkäuferin verkauft und übergibt hiermit das im Punkt I. beschriebene Kaufobjekt mit allen Rechten und Pflichten, so wie sie dieses besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war, an die Käuferin, und diese kauft und übernimmt hiermit das Kaufobjekt von der Verkäuferin zur Gänze.

## III. Kaufpreis

(1) Kaufpreishöhe:

Der Kaufpreis beträgt ..... € 150.000,00

(2) Finanzierungsfälligkeit:

...

## IV. Gewährleistung

Die Käuferin hat das Kaufobjekt besichtigt und übernimmt dieses wie es liegt und steht.

Die Verkäuferin übernimmt keine Gewähr für einen bestimmten Zustand, ein bestimmtes Ausmaß, eine bestimmte Beschaffenheit oder ein bestimmtes Ertragnis des Kaufobjektes, wohl aber dafür, dass dieses frei von allen, in diesem Vertrag nicht ausdrücklich angeführten Lasten, insbesondere Pfandrechten, Bestandrechten, Dienstbarkeiten, Reallasten und sonstigen Rechten Dritter in das Eigentum der Käuferin übergeht.

Die Verkäuferin erklärt, dass keine wie immer gearteten Abgabenrückstände auf dem Kaufobjekt lasten, bzw. sonstige Rückstände, insbesondere Betriebskostenrückstände bestehen.

Allenfalls bleibt es der Käuferin überlassen, das Kaufobjekt von den nicht übernommenen Lasten auf Kosten der Verkäuferin, freizustellen.

Die Verkäuferin erklärt weiters, dass auf dem Kaufobjekt in jener Zeit, in der sie Besitzer des Kaufobjektes war, keinerlei Kontamination des Erdreiches erfolgt ist, insbesondere keine solche, die eine Entsorgung (z.B. anlässlich einer Bauführung) erforderlich machen würde und erklärt, diesbezüglich die Käuferin vollkommen klag- und schadlos zu halten.

Die Vertragsparteien bestätigen, vom Urkundenverfasser gemäß den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes darüber informiert worden zu sein, dass:

(Energieausweis-Regelungen).

## V. Übergabszeitpunkt

Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den tatsächlichen Besitz der Käuferin erfolgt mit Erlag des Kaufpreises beim Treuhänder. ...

## VI. Grundbuchseintragung

(Aufsandungserklärung)

## VII. Gebäudeversicherung

(Regelungen iZm Gebäudeversicherung)

## VIII. Kosten

(1) (Vertragserrichtungskosten)

(2) (Kosten rechtsfreundlicher Vertretung)

(3) Die Kosten der Lastenfreistellung gehen zu Lasten der Verkäuferin, ...

(4) und (5) (Grunderwerbsteuerregelungen)

## IX. Nebenbestimmungen

(1) (Sitz im Inland)

(2) Die Käuferin erklärt im Einverständnis mit der Verkäuferin in den Bauakt der Vertragsliegenschaft sowie in die das Kaufobjekt betreffenden Unterlagen, insbesondere Flächenwidmungs- und Bebauungspläne Einsicht genommen und sich daher von den tatsächlichen Gegebenheiten des Vertragsobjektes genaue Kenntnis verschafft zu haben.

(3) Die Verkäuferin erklärt, dass das Gebäude entsprechend den baubehördlichen Bewilligungen konsensmäßig erbaut wurde und keine Abweichungen vom bewilligten Konsens bestehen.

(4) Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass sämtliche zum Zeitpunkt der Übergabe auf dem Kaufobjekt befindlichen Fahrnisse als mitverkauft und als ins Eigentum der Käuferin übergegangen gelten.

(5) (Kenntnis des wahren Wertes)

Am 14. November 2013 schlossen die Bf. als Verkäuferin einerseits und die ... GmbH als Käuferin andererseits folgenden Kaufvertrag:

### Präambel

Mit gesonderter Urkunde hat der Käufer vom Verkäufer die Liegenschaft ... gekauft.

Nachdem der Verkäufer die dort befindlichen Sachen, welche alle in seinem Alleineigentum stehen, nicht mehr benötigt und die Liegenschaft nicht von eigener Fahrnis räumen möchte, wird auf Wunsch des Verkäufers der gegenständliche Kaufvertrag abgeschlossen.

### 1. Vertragsgegenstand

(Die Bf.) verkauft und übergibt hiermit an die ... GmbH und diese kauft und übernimmt in ihr Eigentum alle auf der Liegenschaft ... und in den dortigen Bauten mit den Postadressen R...gasse 1, 3 und 5 zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses befindlichen Sachen, insbesondere

1. Einrichtung der Fremdenzimmer 8 - ..., im Speziellen: Betten, Matratzen, Bettwäsche, ...

2. Einrichtung Gaststube, im Speziellen: Deckenleuchten, Tischen, Stühle, ...

3. Einrichtung Küche, im Speziellen: rote Waage ...

4. Waschküche EG, im Speziellen: Alte WM Fa. ...

5. Allgemeines, im Speziellen: Feuerlöscher in vorhandener Anzahl, Kästen ...

wie diese - zum Teil - in den einen integrierenden Vertragsbestandteil bildenden Fotos (Anlage zum Kaufvertrag) abgebildet sind.

## 2. Entgelt

Der Kaufpreis beträgt € 3.000 exkl. MwSt pauschal für alle Sachen (den Vertragsgegenstand). Die Bezahlung erfolgt auf folgendes Konto: ...

## 3. Gewährleistung und Haftung

Der Käufer hat den Vertragsgegenstand besichtigt. der Verkäufer haftet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften insbesondere dafür, dass der Vertragsgegenstand sein freies Eigentum ist und nicht mit Rechten dritter Personen belastet ist. Er wird den Käufer hieraus vollkommen schad- und klaglos gegenüber Dritten halten.

## 4. Allgemeine Bestimmungen

(salvat. Klausel, keine mündlichen Nebenabreden, Änderungen bedürfen der Schriftform)

Wurde die in Rede stehende Liegenschaft nach erfolgter Betriebsaufgabe an einen fremden Dritten verkauft und zwar innerhalb eines nicht eng zu sehenden zeitlichen Zusammenhanges, so bedarf es keiner weiteren Erörterung, dass der tatsächlich erzielte Verkaufspreis - und nicht ein bloß geschätzter mit vielerlei Unsicherheiten behafteter Wert - den Ausgangspunkt für die Wertermittlung im Zeitpunkt der Betriebsaufgabe bildet.

Hatte das beauftragte Sachverständigenbüro den Verkehrswert der Liegenschaft (ohne Grund und Boden) mit

Sachwert	273.797,00
Ertragswert	141.468,00
Gewichtung Sachwert / Ertragswert 1 : 3	174.550,25
Verkehrswert zum 06.04.2010 (gerundet)	175.000,00

beifiziert, und nahm das Finanzamt eine Vielzahl von Abänderungen vor um zu einem Entnahmewert Gebäude in Höhe von € 341.700,00 zu gelangen, kann im Hinblick auf den tatsächlich realisierten Kaufpreis keine Rede davon sein, der Entnahmewert Gebäude (gemeine Wert) sei auch nur annähernd in zutreffender Höhe geschätzt worden.

Vielmehr ist auf Grund des Verkaufes, und zwar an einen fremden Dritten, um den angeführten Preis, beinhaltend Grund und Boden, davon auszugehen, dass der ursprünglich erklärte Betrag den Entnahmewert, ohne Grund und Boden, zutreffend angegeben hatte.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

## Zulässigkeit einer Revision

Gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes eine 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 nicht einheitlich beantwortet wird.  
Die Revision ist somit im gegenständlichen Fall nicht zulässig.

Wien, am 25. Februar 2015