



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw, vertreten durch Dr. Friedrich Eisl, 5110 Oberndorf, Uferstr. 18, gegen den Bescheid des Finanzamtes Salzburg-Land betreffend Körperschaftsteuer 2004 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der Abgabe sind dem Erstbescheid zu entnehmen.

Entscheidungsgründe

Das Einzelunternehmen R.V. wurde zum 31. 12. 2000 gemäß Art. III UmgrStG in die Berufungswerberin (Bw.), eine GmbH, eingebracht. Anlässlich einer bei der Bw. durchgeführten Betriebsprüfung traf der Prüfer unter der Tz. 3 (S-Str.) folgende Feststellungen:

"Im Zuge der Einbringung erfolgte eine Aufwertung des Grund und Bodens sowie des nicht betrieblich genutzten Gebäudeteiles des Objektes O., S-Str., in Höhe von € 439.857,13. Die Aufwertung erfolgte auf der Basis eines Schätzgutachtens des gerichtlich beeideten Sachverständigen Ing.E.. Laut Schätzgutachten beträgt der Verkehrswert zum Einbringungsstichtag für den betrieblichen und für den außerbetrieblichen Anteil insgesamt € 627.529,92. In der Bilanz war bisher nur der betrieblich genutzte Gebäudeanteil erfasst. Dieser wurde zu Buchwerten fortgeführt. Am 28. 7. 2004 wurde die Liegenschaft um € 426.000,- verkauft. Es liegt daher eine offensichtliche Diskrepanz zwischen Kaufpreis und

Schätzwert vor, sodass das Gutachten in Zweifel zu ziehen ist.

Folgende Unrichtigkeiten des Gutachtens sind aufgefallen:

Das Wohnrecht für V., geb. 11. 3. 1968, wurde in der Sachwertermittlung nicht berücksichtigt. Die Altersabschläge (10 % beim betrieblichen Gebäudeteil, 15 % bei den Wohnungen) sind zu niedrig. Dies entspricht beim betrieblichen Teil einer 100-jährigen Nutzungsdauer und einem Alter von zehn Jahren. Dieses Alter hat jedoch nur der letzte Anbau mit Aufzug (rd. 100 m²). Bei den 27 Jahre alten Wohnungen entspricht der 15 %ige Altersabschlag einer Lebensdauer von 180 Jahren.

Die Bewertung für den Aufzug ist nicht nachvollziehbar.

Die bei den Ertragswerten angesetzten Vervielfältiger entsprechen einer Restnutzungsdauer von jeweils über 100 Jahren.

Die Aufteilung auf Grund und Boden erfolgte im Verhältnis des Bauzeitwertes

Der Bodenwert wurde mit S 4.000,-/m² angesetzt. Laut Kaufpreissammlung beträgt der Preis je m² in vergleichbarer Lage zwischen € 172,- und € 255,-. Das Verhältnis 1:5 ist daher nicht mehr anzuwenden.

Bei richtiger Ermittlung des Verkehrswertes durch den Schätzgutachter hätte unter Berücksichtigung aller den Verkehrswert beeinflussender Umstände das Gutachten zu einem Verkehrswert führen müssen, welcher dem tatsächlich erzielten Kaufpreis nahe kommt. Laut BP entspricht der Kaufpreis vom 28. 7. 2004 zuzüglich AfA dem Verkehrswert zum 31. 12. 2000. Der auszuscheidende Restbuchwert beträgt daher lt. BP € 426.000,- statt bisher € 541.556,62, woraus sich eine Gewinnerhöhung um € 115.556,62 ergibt.

Das Finanzamt schloss sich der Ansicht des Prüfers an und erließ nach Wiederaufnahme des Verfahrens einen entsprechenden Körperschaftsteuerbescheid 2004.

Mit der dagegen erhobenen Berufung wurde auch eine Stellungnahme des Sachverständigen vorgelegt. Die durch das Wohnrecht erfolgte Wertminderung sei dadurch berücksichtigt, dass kein Ertragswert für die Wohnung angesetzt worden sei. Durch die Gewichtung Sachwert zu Ertragswert von 1 zu 5 sei der Sachwert nur zu einem Fünftel berücksichtigt und daher im Verkehrswert entsprechend abgewertet.

Der Altersabschlag sei nicht starr anzusetzen, sondern richte sich nach dem vorgefundenen Bauzustand. Das Objekt sei in sehr gutem Zustand und mit gehobener Ausstattung vorgefunden worden. Auch der Aufzug befindet sich in sehr gutem Zustand. Die Preisfindung habe sich an den dem Sachverständigen bekannten Herstellpreisen orientiert.

Zur Zeit der Verkehrswertermittlung habe die Gemeinde O. Grundstücke mit einem Verkaufspreis von S 3.500,- bei einer Parzellengröße von 6.000 m² angeboten. Der Sachverständige sei auf Grund der kleinen Parzelle und der guten zentralen Geschäftslage

davon ausgegangen, dass dieser Wert realistisch sei.

Der Ertragswert selbst sei mit fiktiven, erzielbaren Mieten errechnet und mit dem in der Bewertungslehre (Kranewitter Liegenschaftsbewertung) angeführten Zinssatz von 6 % und 4 % berechnet worden.

Das Finanzamt legte die Berufung ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung der Rechtsmittelbehörde direkt vor.

Im Rahmen des Berufungsverfahrens reichte die Bw. Unterlagen betreffend Grundstücksverkäufen in O. nach, aus welchen Quadratmeterpreise zwischen S 4.128,09 und S 5.777,- ersichtlich sind.

Über die Berufung wurde erwogen:

Im zu beurteilenden Fall wurde gemäß Art III UmgrStG das nicht protokollierte Einzelunternehmen R.V. zum 31. 12. 2000 in die Bw. eingebracht, wobei eine Aufwertung des Grund und Bodens sowie des nicht betrieblich genutzten Gebäudeteiles in Höhe von € 439.867,13 erfolgte.

Das Finanzamt vermochte sich dabei dem der oben genannten Aufwertung zu Grunde liegenden Schätzungsgutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen Ing.E., welches einen Verkehrswert für den betrieblichen und außerbetrieblichen Anteil von € 627.529,92 ermittelte, nicht anzuschließen. Der UFS teilt diese Ansicht, wurde doch die in Rede stehende Liegenschaft bereits wiederum am 28. 7. 2004 um € 426.000,- veräußert. Im Hinblick auf eine zeitnahe Veräußerung ist aber vom tatsächlichen Verkaufspreis auszugehen und nicht von einer (theoretischen) Ermittlung des Verkehrswertes im Zuge einer Schätzung. Dies insbesondere dann, wenn keine außergewöhnlichen Umstände ersichtlich sind, die auf die Bildung des Kaufpreises Einfluss nahmen. Solche außergewöhnlichen Umstände können gegenständlich weder der Aktenlage entnommen werden, noch wurden solche von der Bw. vorgebracht. Somit ist aber bereits über die Berufung entschieden, ist es doch unerheblich, woraus sich die offensichtliche Diskrepanz zwischen Schätzwert und tatsächlich erzieltem Kaufpreis (Verkehrswert) ergibt. Der Vollständigkeit und Klarstellung halber nimmt der UFS dazu in der Folge Stellung.

Hinsichtlich dieser Diskrepanz zwischen Schätzwert und tatsächlich erzieltem Kaufpreis hat der Prüfer im BP-Bericht darauf hingewiesen, dass die Altersabschläge (10% beim betrieblichen Gebäudeteil, 15 % bei den Wohnungen) zu niedrig seien. Dies ergäbe eine 100-jährige Nutzungsdauer beim betrieblichen Teil und bei den 27 Jahre alten Wohnungen eine Lebensdauer von 180 Jahren. Der Berufungseinwand, das konkrete Objekt sei in sehr gutem

Bauzustand mit gehobener Ausstattung vorgefunden worden, findet im vorliegenden Gutachten keine Deckung und vermag somit nicht zu überzeugen. Dort (Seite zwei) heißt es nämlich, dass "die Ausstattung des Objektes als gut bezeichnet werden könne, ebenso der allgemeine Bauzustand." Die bezughabenden Berufungseinwendungen gehen somit ins Leere. Die bei den Ertragswerten angesetzten Vervielfältiger entsprechen einer Restnutzungsdauer von über 100 Jahren und sind ebenfalls als wesentlich zu hoch angesetzt zu beurteilen.

Ebenso wenig wird die Bewertung für den Aufzug nachvollziehbar, wenn der gerichtlich beeidete Sachverständige in seiner Stellungnahme darauf hinweist, dass er "den Aufzug in sehr gutem Zustand (?) vorgefunden habe und er sich bei der Preisfindung an die ihm bekannten Herstellpreise orientiert habe."

Auch die Feststellung des Prüfers, wonach der Bodenwert mit S 4.000,- zu hoch angesetzt sei, können die Berufungseinwendungen nicht entkräften. Hinsichtlich des Grundstückes Ziegelhaiden (S 5.777,-/m², 978 m², Kaufvertrag vom 19. 12. 1995) weist der beeidete gerichtliche Sachverständige Ing.S. selbst darauf hin, dass "die Grundpreise in Oberndorf generell diese extreme Rekordhöhe nicht erreicht haben." Im Übrigen handelt es sich bei dem Erwerber des konkreten Grundstückes um einen Bauträger. Diese sind grundsätzlich bereit, höhere Kaufpreise zu zahlen. Aus diesem Gutachten leitet der genannte Sachverständige aber für das Grundstück W-Str. einen Quadratmeterpreis von S 5.300,- ab. Schließlich wird in der Berufungsergänzung vom 16. 2. 2007 noch auf das Grundstück U-Str. (Kaufvertrag vom 9. 2. 2007, 600 m²) verwiesen, bei welchem ein Quadratmeterpreis von € 300,- (S 4.128,-) erzielt worden sei.

Die vorstehenden Einwendungen vermögen nicht zu überzeugen, handelt es sich bei den genannten Grundstücken doch um solche in absoluter Bestlage. Insbesondere die Liegenschaften W-Str. und U-Str. liegen zentrumsnah, verkehrsberuhigt und zumindest das Grundstück Uferstr. 18 in unmittelbarer Nähe zum Fluss S.. Hingegen befindet sich die streitgegenständliche Liegenschaft am Stadtrand und zwar an der stark befahrenen nach Sb. führenden Sb-Str. (B.) und grenzt zudem an den Kreuzungsbereich Sb-Str. /P-Str., wobei letztere zum Krankenhaus O. führt. Die Rechtsmittelbehörde vermag sich nicht der Ansicht der Bw. anzuschließen, dass es sich dabei um eine gute zentrale Geschäftslage (und schon gar nicht um eine gute Wohnlage) handelt.

In Entsprechung des oben Gesagten, insbesondere des Umstandes, dass bei Feststellung des Verkehrswertes ein zeitnäher Verkaufspreis stets einem Schätzwert vorgeht, teilt der UFS die Ansicht des Finanzamtes, wonach der Kaufpreis vom 28. 7. 2004 zuzüglich der AfA dem Verkehrswert zum 31. 12. 2000 entspricht und somit der auszuscheidende Resbuchwert € 426.000,- statt bisher € 541.556,62 beträgt (Gewinnerhöhung € 115.556,62).

Die Berufung war daher als unbegründet abzuweisen.

Salzburg, am 8. April 2009