



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw. , Adr, vertreten durch STB, Adr.2, vom 29. September 2009 gegen die Bescheide des Finanzamtes X, vertreten durch Y, vom 17. Juli 2009 (2004) und vom 27. Juli 2009 (2005) betreffend Körperschaftsteuer für die Jahre 2004 und 2005 nach der am 04. September 2012 in 9020 Klagenfurt, Dr. Herrmannsgasse 3, durchgeführten Berufungsverhandlung entschieden:

Der Berufung gegen den Körperschaftsteuerbescheid 2004 wird teilweise stattgegeben.
Die Berufung gegen den Körperschaftsteuerbescheid 2005 wird als unbegründet abgewiesen.

Der Körperschaftsteuerbescheid für das Jahr 2004 wird abgeändert.
Die Körperschaftsteuer für das Jahr 2004 wird in Höhe von € 14.307,97 festgesetzt.

Der Körperschaftsteuerbescheid für das Jahr 2005 bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Verfahrensgang:

I. Laut Gesellschaftsvertrag besteht der Geschäftszweck der am 11.10.2002 auf Bw. umfirmierten Bw. in der gewerblichen Vermietung von Wirtschaftsgütern sowie in der Verwertung von Liegenschaften.

II. Im Zuge einer die Jahre 2004 – 2007 umfassenden **Außenprüfung** wurde u.a. nachfolgende Feststellung getroffen:

Tz. 1 Teilwertabschreibung

Eckdaten: Wohnungseigentumsanlage in Adr1

- a) *neu errichtetes Objekt mit insgesamt 16 Eigentumswohnungen und 8 Marinaanlagen (Fertigstellung Frühjahr 2005)*
- b) *Herstellungskosten* € 4,766.155,54
gesamt:
Verkaufserlöse bis dato: € 5,580.871,70
TWA zum 31.12.2004 € 235.100,00
TWA zum 31.03.2007 € 36.000,00
- c) *Verbleibender Anteil zum 31.3.2008: Wohnung TOP 1 und eine Marinaanlage*
- d) *Restl. Buchwert zum 31.3.2008: € 96.139,62*

Die Teilwertabschreibungen sind laut Steuerberater in der Tatsache begründet, dass für die Verwertung der im nördlichen Teil des Gebäudes gelegenen Wohnungseinheiten erhebliche Schwierigkeiten und Preisreduktionen erwartet werden.

Seitens der AP. wird angemerkt, dass ohnehin bei der Festsetzung der Nutzwerte Umstände, die den Wert des konkreten Wohnungseigentumsobjekts im Vergleich zu anderen Objekten im selben Haus durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden (ua wertmindernd ist eine nord- oder südseitige Lage).

Eine absatzmarktorientierte Bewertung unterstellt, dass der Wert der Handelsware aus dem erzielbaren Verkaufspreis abzuleiten ist. Sinkt der erzielbare Verkaufspreis, dann ist nach dieser Auffassung der Wert der Ware auf den Wert zu reduzieren, der sich aus dem erzielbaren Verkaufspreis vermindert um den Gewinnaufschlag ergibt.

Nach dieser Methode, die für die Bewertung an die Gewinnspanne anknüpft, wäre der Teilwert ein gewinnorientierter Wert. Es käme zu einem Verlustausweis alleine deshalb, weil sich die Gewinnspanne reduziert. Ein Verlustausweis bloß deshalb, weil sich der Gewinn reduziert, lässt sich aus dem Imparitätsprinzip nicht ableiten, eine Absatzmarkt-orientierte Bewertung in der Steuerbilanz ist zu verneinen (Doralt/Mayer, § 6 Tz 133). Der Teilwert des einzelnen Wirtschaftsgutes ist kein Ertragswert, sondern ein Substanzwert (Doralt, ÖStZ 1989, 63).

Seitens der AP wird die Teilwertabschreibung im Jahr 2004 im Ausmaß von € 200.000,-- nicht anerkannt, somit verbleibt für die Wohnung Top 1 und einer Marinaanlage ein Restbuchwert in Höhe von € 296.139,62.

Durch das Immobilienbüro M wurde diese Wohnung TOP 1 im Zeitraum März 2007 bis März 2009 zu einem Preis von € 299.000,-- und seit Mai 2009 durch das Immobilienbüro S wiederum mit einem Wert von € 299.000,-- angeboten. Dieser Wert begründet sich vor allem darin, dass für insgesamt 16 Einheiten ein Seegrundstück im Ausmaß von 2.039 m² als begrünte Baufläche (Gesamtfläche 2.315 m² - Erwerb um € 800,--/m²) zur Verfügung steht, der Vergleich mit dem Immobilienpreisspiegel betreffend Eigentumswohnungen für Klagenfurt Stadt und Umgebung geht daher ins Leere.

Zur letztgenannten Feststellung befinden sich entsprechende Ausdrücke der Verkaufsinserate, die von der Prüferin am 10.03.2009 (AS 20ff, FA-Akten 2007) sowie am 14.05.2009 (AS 10, AB der AP) getätigt wurden, in den Akten.

III. In der **Berufung vom 29.9.2009** führte die Bw. im Wesentlichen aus:

. . . Wir haben im bisherigen Verfahren bereits vorgebracht, dass es sich bei der Wohnung Top 1 um eine, gegenüber den anderen Wohnungen, minderwertige Wohnung handelt. Die Wohnung Top 1 stellt im Haus Astrasse jene Wohnung dar, die am schlechtesten zu verwerten ist. Die Wohnung hat mehrere Minuspunkte. Als allererstes zu erwähnen ist der praktisch nicht vorhandene Seeblick, gefolgt von der Ostlage, die bewirkt, dass die Wohnung ab dem frühen Vormittag im Schatten liegt. Der Blick aus der Wohnung geht in die Hecke, die das Nachbargrundstück in einer Entfernung von nur ein paar Metern begrenzt. Zudem liegt die Wohnung über der Tiefgarageneinfahrt und neben dem Hauseingang und den Briefkästen. Der Außenzugang zum See führt direkt an der Wohnung und deren Terrasse vorbei. Von Beginn der Bautätigkeit an war klar, dass die Wohnung Top 1 nur sehr schwer und wenn überhaupt nur zu einem Preis zu verkaufen sein wird, der deutlich unter den für die übrigen Wohnungen erzielbaren Kaufpreis liegen wird.

Aus diesem Grund, weil man befürchtete, dass das Top 1 nicht verkäuflich sein werde, wurde auch von den Herstellungskosten des Gebäudes eine Teilwertabschreibung vorgenommen. Diese Befürchtung hat sich auch leider bis dato bewahrheitet, da es in all den sechs Jahren seit Beginn der Bautätigkeit nicht einen einzigen potentiellen Käufer für die Wohnung gegeben hat und die Wohnung bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht verkauft werden konnte. . . .

Zur Dokumentation der "Minderwertigkeit" der gegenständlichen Wohnung hat unser Mandant nunmehr ein Gutachten erstellen lassen, welches wir als Anlage zur Berufung beifügen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehrswert der gegenständlichen Wohnung Top 1 samt PKW-Abstellplätzen (Stellplätze 4 und 5) € 124.000,-- beträgt. Auf der Grundlage des Gutachtens ist eine Teilwertabschreibung in Höhe von € 243.239,65 gerechtfertigt (Herstellungskosten € 367.239,65 abzüglich Verkehrswert € 124.000,--). Aufgrund des Gutachtens wurde daher die im Wirtschaftsjahr 2004 geltend gemachte Teilwertabschreibung in Höhe von € 235.100,-- zu Recht geltend gemacht. Die im Wirtschaftsjahr 2007 geltend gemachte Teilwertabschreibung in Höhe von € 36.000,-- ist aufgrund des Gutachtens auf € 8.139,65 zu korrigieren. . . .

IV. Der Sachverständige ermittelte in seinem **Gutachten vom 23.09.2009** den im folgenden Punkt V. a) dargestellten Sachwert im Ausmaß von € 227.000,00, wobei der anteilige Grundwert mit € 138.000,00, die Neubaukosten der Wohnung in Höhe von rund € 75.000,00 sowie der Außenanlage (PKW-Stellplätze) im Ausmaß von € 14.000,00 angesetzt wurden.

Auf Basis einer erzielbaren Monatsmiete von € 600,00 und bei Kapitalisierung des Gebäudeertragsanteiles auf die Restnutzungsdauer von 60 Jahren mit 3,5% errechnete der Sachverständige einen Betrag in Höhe von € 14.215,80, womit sich bei Berücksichtigung des Grundanteiles von € 138.000,00 ein Ertragswert von € 152.215,80 ergibt.

Der Berechnung des Verkehrswertes legte der Sachverständige eine Gewichtung von Sachwert zu Ertragwert im Verhältnis 1:5 (ohne Erläuterung) zugrunde.

Von dem derart ermittelten vorläufigem Verkehrswert im Ausmaß von € 165.333,33 brachte er rund 25% Marktanpassungsabschlag (Erdgeschoßlage, nord-ostseitige Lage, Vorbeiführen eines Zugangsweges, keine freie Sicht zum Wörthersee, Einsicht in die Wohnung durch die Verglasung der Ost und Südseite, Enge des Zuganges zum Wohnraum, Zugangsweg zum Wörthersee neben der Terasse) zum Abzug und erzielte im Ergebnis einen Verkehrswert in Höhe von € 124.000,00 für die Wohnung Top 1 inkl. Außenanlagen, jedoch ohne Marinaanlage.

V. In ihrer Stellungnahme vom 13.11.2009 legte die Prüferin – auszugsweise - dar:

Das Wohnungseigentumsobjekt in B, Astrasse mit insgesamt 16 Eigentumswohnungen und 8 Marinaanlagen wurde im Jahr 2004/2005 errichtet, die Fertigstellung erfolgte im Frühjahr 2005 (nordseitig - direkt am Wörthersee).

Gegenstand ist die Ermittlung des Teilwertes bzw. die Zulässigkeit der vorgenommenen Teilwertabschreibungen der verbleibenden Wohnung TOP 1, PKW Stellplatz überdacht, 1 PKW Stellplatz im Freien und einer Marinaanlage:

Top 1	136/2278		
PKW AP Ü 4	8/2278		
PKW AP 5	6/2278		
Summe	150/2278	+ Marinaanlage	
	(= 6,585 %)		
TWA zum 31.12.2004	235.100,00		
TWA zum 31.03.2007	36.000,00		
BW zum 31.03.2008	96.139,62	Bw ohne TWA	367.239,62

Im Prüfungsverfahren wurde durch den Gesellschafter-Geschäftsführer Herrn N am 19.1.2009 mitgeteilt, dass mit einem Verkaufserlös von € 300.000,-- zu rechnen sei. Dieser Wert wird durch das Immobilienbüro XX in den jeweiligen Angeboten im Internet bestätigt (im Zuge der AP. wurde der Kaufpreis im Internet nicht mehr angezeigt bzw. die Wohnung nicht mehr angeboten).

Unter Berücksichtigung der wertmindernden Umstände (Lage, kein direkter Blick zum See) wurde die Teilwertabschreibung im Ausmaß von € 200.000,-- nicht anerkannt, somit verbleibt nach Ansicht der AP ein Buchwert von € 296.139,62, dieser entspricht nahezu den angebotenen Werten des Geschäftsführers und der den Immobilienbüros.

*Als Beweismittel wurde ein **Gutachten** des Sachverständigen Ing. B. vom 23.09.2009 mit einer Verkehrswertberechnung zum 31. 12.2004 (Sachwert- und Ertragswertverfahren) vorgelegt.*

Zunächst ist der maßgebliche Wert gem. § 6 Z 2 EStG der Teilwert und nicht der Verkehrswert, nicht nachvollziehbare Wertangaben im Gutachten werden wie folgt abgeändert: Weiters ist anzumerken, dass Objekte die einer privaten Nutzung zugänglich sind (Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser) stets Brutto zu bewerten sind, nach zweimaliger

Rückfrage beim Sachverständigen konnte dieser keine Stellungnahme abgeben, ob die angegebenen Werte Brutto- oder Nettowerte darstellen!

a) SACHWERT laut Gutachten:

Grundwert				138.000,00
Gebäudewert:	Wohnung	60,55 m ²	à 1.100 €	66.605,00
	Loggia	7,22 m ²	á 400 €	2.888,00
	Terrasse	3,06 m ²	á 350 €	1.071,00
	Einlagerungsraum	8,18 m ²	á 500 €	4.090,00
Außenanlagen				14.000,00
Sachwert/gesamt	gerundet			227.000,00

b) Stellungnahme der Außenprüfung zu diesem Sachwert:

*lt. Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter/5. Auflage (2007) S.285/Quelle:
Ing. Dkfm. Peter Steppan*

Richtpreise für Wohngebäude nach Nutzfläche:	sehr gut-solid	1.433-1.663
	Mittelwert	1.548,00
	+ 20 % nach Wohnfläche	1.857,60
	Gerundet pro m ²	1.800,00

Grundwert				138.000,00
Gebäudewert:	Wohnung	60,55 m ²	á 1.800 €	108.990,00
	Loggia	7,22 m ²	á 480 €	3.465,60
	Terrasse	3,06 m ²	á 420 €	1.285,20
	Einlagerungsraum	8,18 m ²	á 600 €	4.908,00
Außenanlagen				16.800,00
Marinaanlage	(diese wurde im Gutachten nicht berücksichtigt)			14.000,00
Sachwert/gesamt				287.448,80
+ 5 % Nebenkosten	Gerundet			301.821,24

c) Ertragswert (= Refinanzierungswert)

wird vollständigshalber noch erwähnt, ist aber lt. sämtlichen Kommentarmeinungen in casu nicht relevant!! Im Gutachten wird der Gebäudeertragsanteil auf die Restnutzungsdauer

von 60 Jahren mit 3,5 % kapitalisiert, der einen Wert von € 14.215,80 ergibt.

Gegenübergestellt werden die Neuherstellungskosten (It. Gutachten) in Höhe von € 75.000,--, dadurch wird eine objekttypische Verzinsung des eingesetzten Kapitals nicht gewährleistet, eine angemessene Rendite ist nicht erzielbar, eine solche Veranlagung würde jeder Vernunft widersprechen!! . . .

VI. In den Veranlagungsakten befindet sich ein am 10.03.2009 von der Prüferin erstellter Ausdruck eines Inserates (AS 20ff., FA-Akten 2007), mittels welchem damals (= 03/2009) die streitgegenständliche Wohnung durch das Immobilienbüro M um € 299.000,00 zum Kauf angeboten wurde, sowie ein weiterer am 14.05.2009 getätigter Ausdruck eines die streitgegenständliche Wohnung betreffenden Inserates des Immobilienbüros S (AS 10, AB der AP), das diese ebenfalls um einen Kaufpreis von € 299.000,00 anbot.

VII. Schreiben der Steuerberatungskanzlei vom 16.03.2009 (AS 15, AB der AP)

nachfolgenden Inhaltes:

"Unter Bezugnahme auf die obige Angelegenheit übermitteln wir in der Anlage, wie telefonisch besprochen, das Schreiben der M Immobil GesmbH vom 13.03.2009 betreffend den aktuellen Wert der oben bezeichneten (Anm.: Astrasse Top 1) Wohnung.

- Schreiben der M Immobil GesmbH vom 13.03.2009:

...betreffend den Verkauf Ihrer Seewohnung in B erlauben wir uns anzufragen, ob sie sich vorstellen könnten den Preis radikal zu reduzieren. Es kommt wieder die Zeit, wo es sinnvoll wäre aktiv zu werden.

Die Wohnung ist nun schon sehr lange am Markt und hat leider alle Nachteile, die eine Wohnung nur haben kann. Sie liegt im Erdgeschoss, hat eine Nord-Ost-Lage, keine Sonne und überhaupt keine Aussicht. Inzwischen ist die Wohnanlage ja auch schon fünf Jahre alt und die Wohnung gilt daher eigentlich nicht mehr als Neubau. Das einzig Positive ist der Seezugang. Aufgrund dieser Situation würden wir Ihnen anraten, den Preis zu reduzieren und einem marktüblichen Verkaufspreis anzupassen um die Wohnung endlich verkaufen zu können. Wir glauben, dass für diese Wohnung ein Verkaufspreis von rund € 2.000,00/pro m² zu erzielen wäre. Dieser würde einen Verkaufspreis für Neubauwohnungen in Klagenfurt-Stadt bzw. Land entsprechen, siehe im Anhang Auszug aus dem Immobilienspiegel.

Dem diesem Schreiben angeführten Anhang (AS 17, AB der AP) ist zu entnehmen, dass die Erstbezugspreise pro m² für 2008 in Klagenfurt – Stadt bei gutem Wohnwert bei € 1.913,00 und bei sehr gutem Wohnwert bei € 2.485,00 Schwankungsbreite +/- 1,4%), im Bezirk Klagenfurt Land bei € 1.641,10 sowie bei € 2.110,00 (Schwankungsbreite +/- 1,1%) lagen.

VIII. Im Arbeitsbogen (AS 9, AB der AP) befindet sich ein Mail des Geschäftsführers vom

02.04.2009 an den steuerlichen Vertreter, in welcher der Geschäftsführer der Bw. mitteilt, dass die streitgegenständliche Wohnung Top 1 per Handschlag um € 125.000,00 verkauft sei.

IX. Mit **Schreiben vom 17.06.2010** gab der steuerliche Vertreter unter Übermittlung der Verträge bekannt, dass mit Kaufverträgen vom 19.04.2010 der Verkauf der streitgegenständlichen Wohnung um € 140.000,00 sowie der Marinaanlage um € 14.500,00 erfolgte.

X. In der **Berufungsergänzung vom 26.07.2012** wurde im Wesentlichen ins Treffen geführt,

- dass die nach dem Nutzwertverhältnis den einzelnen Wohnungen zugeordneten Herstellungskosten mit den Verkehrswerten der einzelnen Wohnungen nichts zu tun hätten,
- dass durch den um € 140.000,00 erfolgten tatsächlichen Verkauf der Wohnung Top 1 die seinerzeit vorgenommenen Teilwertabschreibung bei Berücksichtigung der Verwaltungs- und Vertriebskosten der Realität ziemlich nahe komme,
- dass entsprechend den Bewertungsvorschriften drohende Verluste, die bereits in einem vorangegangenen Wirtschaftsjahr entstanden sind, vor ihrer Realisierung zu berücksichtigen sind,
- dass eine andere Alternative wäre, in Anwendung einer anderen – als der gewählten – Bewertungsvorschrift, die die Herstellungskosten im Verhältnis der Verkehrswerte der unterschiedlich wertvollen Wohnungen aufzuteilen (VwGH, 31.05.2000, 97/13/0233),
- dass die von der Außenprüfung angewandte Methode zu dem unsachlichen und unlogischen Ergebnis führe, Verluste in Perioden zu verlagern, in welche diese Verluste – im Sinn einer periodengerechten Gewinnermittlung – nicht gehörten und mit dem Ergebnis, dass eine leere Gesellschaft mit steuerlichen Verlusten von rund € 160.000,00 verbleibt.

Mitübermittelt wurde der Kaufvertragsentwurf aus März 2009 (siehe Punkt VIII.), in dem ein Kaufpreis von € 125.000,00 fixiert worden war, zu dessen Unterfertigung es aber aus nicht von der Bw. zu vertretbaren Gründen nicht gekommen war. Angemerkt wurde, dass die Bw. verkauft hätte, da jedes weitere Jahr des Bestandes der Gesellschaft erhebliche Kosten verursacht.

XI. In der am 04. September 2012 abgehaltenen **mündlichen Berufungsverhandlung** ergänzte der steuerliche Vertreter:

Die Preisvorstellung von € 299.000,00 war Wunschdenken der Eigentümer und hatte nichts mit dem seinerzeitigen tatsächlichen Wert zu tun, da von vorne herein eine Minderwertigkeit der Top 1 vorgelegen war. Bereits im Gutachten vom 23.9.2009 wurde ein Wert von € 124.000,00 errechnet. Durch den letztendlich erfolgten Verkauf im Jahre 2010 wird dokumentiert, dass die im Jahr 2004 vorgenommene Teilwertabschreibung fast eine Punktlandung gewesen war. Der Wert der verkauften Wohnung entsprach bereits im Jahr 2004 dem letztendlich erzielten Wert von rd. € 140.000,00.

Die Wohnung musste naturgemäß wesentlich über ihren eigentlichen tatsächlichen Wert angeboten werden, weil immer mit einem Abschlag zu rechnen ist. Wäre sie zum tatsächlichen Wert von rd. € 140.000,00 angeboten worden, wären vielleicht letztendlich nur mehr 80.000,00 erzielbar gewesen. Der tatsächliche Wert der zu verkaufenden Wohnung ist vor allem dem Geschäftsführer bekannt. Es ist unrealistisch, dass eine Wohnung, die im Jahr 2009 bzw. 2010 um € 125.000,00 bzw. € 140.000,00 verkauft wird, zum 31.12.2004 rd. € 330.000,00 wert sein soll.

Es hätten sich sodann die Umstände wesentlich geändert haben müssen, was aber nicht der Fall war.

Dem Einwand, wonach der Geschäftsführer einem Vermerk der Prüferin zufolge (AS 18, FA-Akten 2006) noch am 19.01.2009 von einem erzielbaren Verkaufserlös von € 300.000,00 ausging, entgegnete der steuerliche Vertreter, dass der dargelegte Vermerk der Betriebsprüferin unterschiedlichsten Interpretationen zugänglich ist. Offenbar ist unbestritten, dass der Geschäftsführer versuchte, die streitgegenständliche Wohnung weiterhin um diesen Preis zu verkaufen. Dieser Umstand bedeutet aber nicht, dass damit der wahre Wert der Wohnung in dieser Höhe liegen muss.

Diese „angebliche“ (Anmerkung des steuerlichen Vertreters) Aussage des Geschäftsführers ändert nichts an den geltenden Bewertungsregeln des § 6 EStG und würde auch nicht erklären, warum 2009 bzw. 2010 der Wert der Wohnung so dramatisch gesunken ist. Der im Gutachten vom 23.09.2009 ermittelte Wert hat sich durch den tatsächlichen Kaufpreis bestätigt.

Für die Bw. als § 5-Ermittlerin war aufgrund der bewertungsrechtlichen Vorschriften ein Wahlrecht gegeben und galt für sie das strenge Niederstwertprinzip. Demnach war ein Wert anzusetzen, der in Zukunft nicht zu einem Verlust führen würde.

Für die Bw. gelten neben den steuerrechtlichen Vorschriften natürlich auch das UGB und das GmbHG, welche Bewertungsvorschriften enthalten, die ein Geschäftsführer zu beachten hat, um nicht strafrechtliche Konsequenzen heraufzubeschwören, in dem man Vermögenswerte ansetzt, die zum Erstellungszeitpunkt des Jahresabschlusses dem Ersteller des

Jahresabschlusses als unrealistisch bekannt sind, insbesondere eine Bilanzfälschung zu begehen.

Im gegenständlichen Fall handelt es sich um ein Ertragssteuerkonzept, wonach eine Ertragssteuer einen Vermögensvorteil voraussetzt. Ergibt sich eine Ertragssteuer ohne Vermögensvorteil, so wäre darin quasi eine Enteignung zu sehen.

Der hohe Buchwert der BP führt im Jahre des Verkaufes zu einem hohen steuerlichen Verlust, der letztendlich nicht mehr verwertbar ist. Dies macht steuerliche Konzepte erforderlich, Konstruktionen zu schaffen, um eine Verlustverwertung vornehmen zu können. Die Vorgangsweise der Finanzbehörde führt letztlich zum absurden und rechtswidrigen Ergebnis, das von einem Gesamtprojekterfolg von € 46.824,00 eine KöSt von € 73.867,00 eingehoben werden soll.

Der Vertreter der Amtspartei verwies auf die Ausführungen im BP-Bericht und in der Stellungnahme. Zudem ist es nicht Aufgabe des FA teleologische Entscheidungsfindungen im Hinblick auf die Verwertbarkeit von sich ergebenden steuerlichen Verlusten vorzunehmen. Im Übrigen ist ein Ärmer machen zum Zeitpunkt des Abschlusses zum 31.12.2004 im Hinblick auf ein Gutachten aus dem Jahre 2009 nicht nachvollziehbar.

Über die Berufung wurde erwogen:

A) Folgender Sachverhalt wird zugrunde gelegt:

Die Bw. erwarb in B eine Liegenschaft zum Zwecke der Errichtung einer Wohnanlage mit 16 Wohneinheiten samt Außenanlagen (samt PKW-Abstellplätzen) und einer Marinanlage am Würthersee sowie zum Verkauf der (parifizierten) Wohnungen. Die Bautätigkeit wurde im Jahr 2003 aufgenommen. Die Errichtung der Wohnanlage war im Wesentlichen im Frühjahr des Jahres 2005 abgeschlossen.

Das Gutachten für die Festsetzung der Nutzwerte zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum wurde am 20.09.2004 erstellt (AS 129ff, AB der AP). Eine Wertminderung aufgrund der Lage in der Wohnanlage wurde hinsichtlich der Wohnung Top 1 nicht berücksichtigt (vgl. Punkt V. des Gutachtens – Berechnung der Nutzwerte – Regelnutzwerte, AB der AP, AS 132 sowie AS 138).

Bis einschließlich 31.12.2004 erfolgte die Erstellung der Jahresabschlüsse jeweils zum 31.12. eines jeden Jahres. Infolge Umstellung auf ein jeweils zum 31.03. eines jeden Jahres

endenden abweichenden Wirtschaftsjahres liegt der Veranlagung für das Jahr 2005 ein Rumpfwirtschaftsjahr für den Zeitraum 01.01.2005 bis 31.03.2005 zugrunde.

Im Jahr 2008 waren alle Wohnungen ausgenommen die streitgegenständliche Wohnung Top 1 verkauft.

Die auf die streitgegenständliche Wohnung Top 1 entfallenden Anschaffungskosten/Herstellungskosten betragen € 367.239,62 (anteilig Grundstückspreis sowie Baukosten, vgl. Anlageverzeichnisse).

Auf diese erfolgten nachfolgende dargestellte Teilwertabschreibungen:

	laut Erklärung	laut AP
Anschaffungskosten / Herstellungskosten	367.239,62	367.239,62
Körperschaftsteuererklärung 2004 eingereicht am 27.02.2006		
TWA 2004	235.100,00	35.100,00
Buchwert zum 31.12.2004	132.239,00	332.139,00
Körperschaftsteuererklärung 2007 eingereicht am 23.06.2008		
TWA 2007	36.000,00	36.000,00
Buchwert zum 31.03.2007	96.239,00	296.139,00

Im Frühjahr 2009 wurde die streitgegenständliche Wohnung Top 1 von Vermittlungsbüros (siehe Punkt II.) um einen Kaufpreis von € 299.000,00 per Inserat zum Kauf angeboten (Ausdruck vom 10.03.2009, AS 20 ff., FA-Akten 2007 sowie Ausdruck vom 14.05.2009, AS 10, AB der AP).

In einem Aktenvermerk (AS 18, FA-Akten 2007) hielt die Prüferin am 19.01.2009 fest, dass der Geschäftsführer während des Prüfungsverfahrens mitgeteilt hatte, mit einem Verkaufserlös von rund € 300.000,-- zu rechnen.

Wie Punkt V. b) und der dortigen Berechnung detailliert entnehmbar ist, ermittelte die Prüferin ausgehend von dem im Gutachten ausgewiesenen Wert einen Sachwert (inkl. Marinaanlage) in Höhe von € 301.821,24, wozu sie im Wesentlichen den im Gutachten angesetzten "Neubauwert" für die Wohnfläche von nur € 1.100,00 pro m² auf einen Wert von € 1.800,00 pro m² (laut Kranewitter, 5. Auflage, 2007) erhöhte.

Dem gegenüber steht der im Gutachten des Sachverständigen ausgewiesene Sachwert im Ausmaß von € 227.000,00.

Der in diesem Gutachten ermittelte Verkehrswert von € 124.000,00 basiert auf diesem Sachwert sowie einem Ertragwert in Höhe von € 152.215,80 bei einer Gewichtung von 1 : 5 (ohne Erläuterung, vgl. Punkt IV.) und unter Ansatz eines rund 25%igen Marktanpassungsabschlages (für Erdgeschoßlage, nord-ostseitige Lage, Vorbeiführen eines Zugangsweges, keine freie Sicht zum Wörthersee, Einsicht in die Wohnung durch die Verglasung der Ost und Südseite, Enge des Zuganges zum Wohnraum, weiter Zugangsweg über die Terrasse zum Wörthersee) für die Wohnung Top 1 inkl. Außenanlagen.

Der Statistik der WKÖ Wirtschaftskammer Österreich, Immobilien und Vermögenstreuhänder, ist zu entnehmen:

Wohnbaukosten - Richtwerte – Jahresdurchschnitt

Für bereits bestehende Vereinbarungen, denen die Wohnbaukosten-Richtwerte zugrunde liegen, werden diese Werte weiterhin benötigt, weshalb ihre Veröffentlichung zu diesem Zweck hier fortgesetzt wird. . . .

Diese Wohnbaukosten-Richtwerte wurden bis Dezember 1989 von der Bundesinnung Bau gemeinsam mit dem "Baukostenindex für den Wohnungsaufbau" (ehemals Maculan-Index, Basis Mai 1945 = 100) originär errechnet und veröffentlicht. . . .

Die Schilling Durchschnittswerte 1990 wurden ab Jänner 2002 in € umgerechnet. Zur möglichst genauen Überleitung sind die Ausgangswerte auf ganze Cent, die jeweils nach dem aktuellen Index valorisierten Beträge auf 10 Cent kaufmännisch gerundet.

Wohnbaukosten - Richtwerte Jahresdurchschnitte

	Jahr	Index	Wien	Wien	außerhalb von Wien	außerhalb von Wien
			m ³	m ²	m ³	m ²
Jahresdurchschnitt	2003	145,5	413,5 €	1.908,5 €	406,7 €	1.877,0 €
Jahresdurchschnitt	2004	152,9	434,6 €	2.005,5 €	427,4 €	1.972,4 €
Jahresdurchschnitt	2005	156,3	444,2 €	2.050,1 €	436,9 €	2.016,3 €

Am 19.04.2010 erfolgte letztendlich der Verkauf der streitgegenständlichen Wohnung Top 1 um € 140.000,00 sowie der Marinaanlage um € 14.500,00.

B) Rechtliche Beurteilung:

Aufgrund des Geschäftszweckes der Bw., welcher u.a. in der Errichtung von Eigentumswohnungen und deren Verkauf besteht, sowie des Umstandes, dass die Wohnungen der Wohnanlage in B nach Errichtung dazu bestimmt waren – ohne Vermietung – veräußert zu werden und nicht dem Geschäftsbetrieb der Bw. dauernd zu dienen, ist die streitgegenständliche Wohnung Top 1 dem Umlaufvermögen zuzuordnen, als welches diese auch in der Bilanz erfasst wurde.

§ 6 Abs. 2 lit a EStG 1988 lautet:

Nicht abnutzbares Anlagevermögen und Umlaufvermögen sind mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten anzusetzen. Ist der Teilwert niedriger, so kann dieser angesetzt werden. Bei Wirtschaftsgütern, die bereits am Schluss des vorangegangenen Wirtschaftsjahres zum Betriebsvermögen gehört haben, kann der Steuerpflichtige in den folgenden Wirtschaftsjahren den Teilwert auch dann ansetzen, wenn er höher ist als der letzte Bilanzansatz; es dürfen jedoch höchstens die Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt werden. . . .

§ 207 Abs. 1 HGB normierte für Gegenstände des Umlaufvermögens, dass Abschreibungen vorzunehmen sind, um diese mit dem Wert anzusetzen, der sich aus einem niedrigeren Börsenkurs oder Marktpreis am Abschlusstichtag ergibt. Ist ein solcher nicht festzustellen oder übersteigen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten den Wert, der dem Vermögensgegenstand am Abschlusstichtag beizulegen ist, so ist der Vermögensgegenstand auf diesen Wert abzuschreiben.

Gemäß § 5 EStG 1988 ist unter Beachtung der Vorschriften des § 207 Abs. 1 HGB (sowie ab 01.01.2007 des – inhaltsgleichen - § 207 UGB) von Gewerbetreibenden, deren Firma im Handelsregister eingetragen ist, und damit jedenfalls bei Körperschaften iSd § 7 Abs 3 KStG, unter Beachtung der Vorschriften dieses Bundesgesetzes über die Gewinnermittlung für den Schluss des Wirtschaftsjahres das Betriebsvermögen anzusetzen, das nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung auszuweisen ist.

Sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten höher als der Börsen- oder Marktpreis, so ist höchstens dieser Wert anzusetzen (§ 207 Abs. 1 HGB, § 207 UGB).

Für Umlaufvermögen ist im Geltungsbereich des § 5 Abs. 1 EStG 1988 demnach zwingend ein niedrigerer **Teilwert** anzusetzen (unbedingtes Niederstwertprinzip). Die Bedingung der voraussichtlichen Dauerhaftigkeit von Wertminderungen gilt im Bereich des Umlaufvermögens nicht (vgl. auch ESTR 2000 Rz 2311).

Teilwertabschreibungen können grundsätzlich nur in dem Wirtschaftsjahr durchgeführt werden, in dem die Wertminderung eingetreten ist (VwGH 18. 1. 1984, 82/13/0173, 13. 12. 95, 92/13/0081). Die Bewertung ist für den Bilanzstichtag vorzunehmen. Maßgeblich sind die

tatsächlichen Verhältnisse am Bilanzstichtag, dabei sind aber die bis zur Bilanzerstellung gewonnenen Erkenntnisse und Einsichten hinsichtlich dieser Verhältnisse zu berücksichtigen (vgl. Jakom, Einkommensteuergesetz, 5. Auflage, § 6 Rz 38).

Der Teilwert ist jener Wert, den der Erwerber eines Betriebes im Rahmen des Gesamtaufpreises für das einzelne Wirtschaftsgut unter der Annahme der Betriebsfortführung ansetzen würde. Er ist ein objektiver Wert, bei dem subjektive Umstände unmaßgeblich und persönliche Verhältnisse nicht zu berücksichtigen sind. Er beruht auf der allgemeinen Verkehrsauffassung, wie sie in der Marktlage am jeweiligen Stichtag ihren Ausdruck findet.

Nach Doralt/Mayer (§ 6 Rz 138) besteht der Teilwert der einzelnen Wirtschaftsgüter aus dem Substanzwert und nicht dem Ertragswert. Die Rechtsprechung lässt einen Mittelwert aus Substanz- und Ertragswert beispielsweise bei einem Entnahmevorgang zu.

Doralt führt - auf die von der Rechtsprechung entwickelten Teilwertvermutungen verweisend - aus, dass der Teilwert im Zeitpunkt der Anschaffung oder Herstellung grundsätzlich den tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten entspricht. Je kürzer der zeitliche Abstand zwischen Anschaffungszeitpunkt und Bilanzstichtag ist, desto stärker ist die Vermutung der Übereinstimmung von Teilwert und Anschaffungskosten und desto größer sind die an den Nachweis einer Teilwertvermutung zu stellenden Anforderungen.

Bei Umlaufvermögen orientiert sich der Teilwert hinsichtlich der dem Betrieb nicht dauernd dienenden Wirtschaftsgütern grundsätzlich an den Wiederbeschaffungskosten, wobei der Gegenbeweis, beispielsweise im Fall einer Fehlmaßnahme oder gesunkener Wiederbeschaffungskosten, zulässig ist.

Der Steuerpflichtige hat also darzutun, dass und in welcher Höhe wesentliche Umstände eingetreten sind, aufgrund welcher der Wert des Wirtschaftsgutes in einem nicht unerheblichen Umfang unter die ursprünglichen Anschaffungskosten gesunken sind (vgl. Doralt, Kommentar EStG, § 6 Rz 146). Die Entwertung des Wirtschaftsgutes und der Zeitpunkt ihres Eintretens sind nachzuweisen oder zumindest glaubhaft zu machen.

Angesichts dieser Grundsätze kann weder die vom Finanzamt betragsmäßig anerkannte Teilwertabschreibung von € 35.100,00 auf einen Buchwert in Höhe von € 332.139,00 zum 31.12.2004 als zutreffend angesehen werden noch ist andererseits die von der Bw. im Ausmaß von € 235.100,00 vorgenommene Teilwertabschreibung auf einen Buchwert von € 132.239,00 zum 31.12.2004 begründet:

Denn bereits im Zuge der Errichtung der Wohnanlage (größtenteils 2004) lagen die im Gutachten aufgelisteten und ohne Zweifel für die Wohnung Top 1 als wertmindernd anzusehenden Umstände (Erdgeschoßlage, nord-ostseitige Lage, keine freie Sicht zum Wörthersee, Vorbeiführen eines Zugangsweges, Einsicht in die Wohnung durch die Verglasung der Ost und Südseite, Enge des Zuganges zum Wohnraum, weiter Zugangsweg über die Terrasse zum Wörthersee) vor.

Zum anderen entspricht der im Gutachten für die Ermittlung des Neubauwertes angesetzte Preis pro m² von € 1.100,-- keineswegs auch nur annähernd den zu diesem Zeitpunkt aktuellen Neubauwerten (vgl. die o.a. Richtpreise).

Kranewitter (Liegenschaftsbewertung, 4. Auflage, S 155) führt zur Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen aus, dass als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Verkehrswertes Richtpreise pro m² Wohnnutzfläche dienen, wobei Wohnlage und Ausstattung eine wesentliche Rolle spielen. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass sich die streitgegenständliche Wohnanlage am Nordufer des Wörthersees befindet und die nachfolgend dargelegte Ausstattung aufweist.

Wie dem Gutachten zu entnehmen ist, erfolgte die Errichtung des Gebäudes in Massivbauweise (Kellerbetonwände innen und außen, Betongeschoßdecken, Ziegelwände, zum Teil Gipskartonwände innen, Kalkzementmörtelputz innen und außen, Holztüren mit Futter-, Stock- und Zierverkleidung, Fenster in Aluminiumausführung, Fliesen [auch an den Wänden im WC] in den Nasszellen, Parkettböden, etc.), sodass auf Basis dieser Parameter die bauliche Ausführung als zwischen sehr gut und gut gelegen zu beurteilen ist.

Unter Bedachtnahme auf die o.a. Richtpreise der WKO ist daher der seitens der Prüferin bei der Bauwertermittlung angesetzte Mittelwert im Ausmaß von € 1.800,00/m² (Mittel zwischen solide und sehr gut laut Kranewitter, vgl. detaillierte Darstellung unter Punkt V. b) als zutreffend zu erachten. Anzumerken ist, dass dieser Wert wesentlich unter dem von der WKO ermittelten Jahres**durchschnitt**swert der Richtpreise für 2004 für den Wohnungsbau liegt. Zudem ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die Herstellungskosten von € 4,669.776,87 (zum 31.03.2005 = grundsätzliche Fertigstellung, vgl. AS 100, AB der AP) verringert um die Grundkosten (€ 1,859.573,00) sowie Herstellungskosten für die Seebrücke (€ 18.410,33) einen Wert von € 1.806,58 pro m² ergeben ($2,791.793,54 : 1.545,35 = 1.806,58$), sodass der angesetzte Neubauwert von € 1.800,00 als den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend angesehen werden kann ($1.545,35 = \text{Summe der gesamten m}^2 \text{ laut Nutzwertgutachten}$).

Des Weiteren sind laut Kranewitter auch die den Wert einer Eigentumswohnung beeinflussenden Faktoren, wie etwa Alt- oder Neubau, die Bauausführung, die Lage im Haus (wie Straßen- oder Hofseite, Himmelsrichtung, Stockwerk – Erdgeschoß) in Form eines Abschlages zu berücksichtigen.

Dass die im Gutachten aufgelisteten und oben genannten Umstände bereits im Jahr 2004 vorgelegen haben, ist ebenso unstrittig, wie die Tatsache, dass diese eine wesentliche Wertminderung für die Wohnung Top 1 darstellen, welcher Umstand sich auch im letztlich im Jahr 2010 erzielten Verkaufspreis von € 140.000,00 dokumentiert. Aus diesem Grund wird vom ermittelten Sachwert der vom Sachverständigen im Gutachten angesetzte 25%ige "Marktanpassungsabschlag" als zutreffend erachtet und berücksichtigt.

Da diese Wertminderung die Wohnung Top 1 und nicht auch die Marinaanlage betrifft, war der von der Prüferin ermittelte Sachwert um die enthaltene Bewertung der Marinanlage zu bereinigen. Hiernach ermittelt sich ein Sachwert im Ausmaß von € 287.121,24 ($287.448,80 - 14.000,00 = 273.448,80 + 5\%$). Nach Berücksichtigung des genannten 25%igen Marktanpassungsabschlages errechnet sich ein Sachwert in Höhe von € 215.340,93, welcher sich an den Herstellungskosten orientiert.

Wenn das Finanzamt die Ermittlung des Verkehrswertes auf Basis der Sachwertermittlung vornahm, ist auf die diese Ansicht stützende Ausführung in Jakom, EStG, § 6 Rz 38 zu verweisen, wonach der Teilwert aus dem Substanzwert und nicht aus dem Ertragswert besteht. Der Vollständigkeit halber wird angemerkt, dass in Rz 38 auf eine Berücksichtigung des Ertragswertes laut Rechtsprechung im Fall von Entnahmevorgängen hingewiesen wird.

Auch Kranewitter legt der Ermittlung des Verkehrswertes einer nicht vermieteten Eigentumswohnung (hier vorliegend) nur die Sachwertermittlung zugrunde, während er bei Ermittlung des Verkehrswertes einer vermieteten Eigentumswohnung den Ertragswert einfließen lässt.

Die im Zuge der Außenprüfung in einem Aktenvermerk festgehaltene Aussage des Geschäftsführers der Bw., die Wohnung Top 1 weiterhin um € 299.000,00 verkaufen zu wollen, wird nicht nur von den in den Akten befindlichen von der Prüferin getätigten Inseratenausdrucke der beauftragten Vermittlungsbüros bestätigt, sondern auch insbesondere durch das Schreiben der M Immobil GesmbH vom 13.03.2009, in welchem um eine Reduzierung des vorstellbaren Verkaufspreises von € 299.000,00 auf einen solchen von rund € 2.000,00 pro m² angesprochen wird.

Weder der Einwand, dass diese Preisvorstellung des Geschäftsführers eine Wunschvorstellung gewesen sei, noch das Vorbringen, dass die Wohnung im Jahr 2009 (nach Erstellung der

Bilanz für 2004) beinahe um € 125.000,00 verkauft worden wäre, begründen die zum 31.12.2004 vorgenommene Teilwertabschreibung auf einen Buchwert von 132.239,00. Dieser Wert lag zum Bilanzstichtag 31.12.2004 selbst bei Hinzurechnung des Marktanpassungsabschlages keineswegs auch nur annähernd im Bereich der Herstellungskosten. Auch stand dieser Wert im krassen Widerspruch zur Intention des Geschäftsführers, der noch zu Beginn des Jahres 2009 von einem wesentlich höheren erzielbaren Verkaufspreis ausging.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass Verkehrswerte (Verkaufspreise) einen Hinweis auf die Höhe eines Teilwertes (als Wiederbeschaffungskosten) darstellen, jedoch der Teilwert dem Verkehrswert nicht 1:1 gleichzustellen ist.

Allerdings – den Ausführungen Doralts folgend, nähern sich beide Werte umso mehr, je kürzer der Abstand zwischen Herstellung und Bilanzstichtag ist.

Unter diesem Aspekt ist der sich an den tatsächlichen Herstellungskosten orientierende, sich nach Minderung um den Marktanpassungsabschlag ergebende Sachwert in Höhe von – gerundet - € 215.000,00 als dem Teilwert entsprechend anzusehen und der Teilwertabschreibung zugrunde zu legen.

Da sich die genannten ins Treffen geführten wertmindernden Umstände auf die Wohnung Top 1 beziehen und den Wert der Marinaanlage nicht berühren (wie auch der hierfür separat erzielte Verkaufspreis aufzeigt), ist die auf die Seebrücke anteilmäßig erfolgte Teilwertabschreibung im Ausmaß von 926,02 plus Vorsteuer (in Summe € 1.111,22) wieder hinzuzurechnen.

Eine am Prinzip der Besteuerung nach der persönlichen Leistungsfähigkeit ausgerichtete Auslegung der Bestimmung kann - über die Gewinnermittlung nach § 5 EStG 1988 hinaus - nur zu dem Ergebnis gelangen, dass eine – auch der Höhe nach begründete - Teilwertabschreibung lediglich in jenem Wirtschaftsjahr vorgenommen werden kann, in dem die Wertminderung tatsächlich eingetreten ist (Jakom/Laudacher, EStG § 6 Rz 65). Die Höhe der aufgrund der solcherart ermittelten Bemessungsgrundlage festzusetzenden Abgabe oder der Umstand, dass in Folgejahren entstandene Verluste nicht mehr verwertbar sind, vermögen an den Bewertungsvorschriften nichts zu ändern.

Auf Basis des Gesagten ergeben sich nachfolgende Bemessungsgrundlagen:

	laut Erklärung	laut AP	<i>laut Unabhängigem Finanzsenat</i>
--	-------------------	---------	--

	in Euro		
Anschaffungskosten / Herstellungskosten	367.239,62	367.239,62	<i>367.239,62</i>
Körperschaftsteuererklärung 2004 eingereicht am 27.02.2006			
TWA 2004	235.100,00	35.100,00	<i>152.239,62</i>
Buchwert zum 31.12.2004	132.239,00	332.139,62	<i>215.000,00</i>
Differenz laut UFS zur AP			<i>- 117.139,62</i>
plus TWA Marinaanlage (Seebrücke)			<i>+ 1.111,22</i>
Einkünfte aus Gewerbebetrieb	204.068,49	404.068,49	<i>288.040,09</i>
Verr. Verl. Vorjahre	- 1.186,60	- 1.186,60	<i>- 1.186,60</i>
Verlustabzug	- 152.161,42	- 195.303,52	<i>- 195.303,52</i>
Einkommen	50.720,47	207.578,37	<i>91.549,97</i>
Körperschaftsteuer vom Einkommen	17.244,96	70.576,65	<i>31.126,99</i>
minus anrechenbare Mindeskörperschaftssteuer			<i>- 15.108,76</i>
Körperschaftsteuer			<i>16.018,23</i>
einbehaltene Steuerbeträge			<i>- 1.710,26</i>
Festgesetzte Körperschaftsteuer			<i>14.307,97</i>
bisher war vorgeschrieben:			<i>53.757,63</i>

Auf Basis der für 2004 ermittelten Einkünfte aus Gewerbebetrieb (in Höhe von € 288.040,09) wurden die vorhandenen Verlustvträge im Ausmaß von € 195.303,52 im Jahr 2004 aufgebraucht, sodass demzufolge für das Jahr 2005 keine vortragsfähigen Verluste aus Vorjahren vorhanden sind.

Die wegen der Berücksichtigung noch offener Verlustvträge gegen den Körperschaftsteuerbescheid 2005 erhobene Berufung ist daher abzuweisen.

Aufgrund dieser Ausführungen war spruchgemäß zu entscheiden.

Klagenfurt am Wörthersee, am 21. Dezember 2012