

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R in der Beschwerdesache Bf, vertreten durch Elmar Gollowitzer, Radetzkystrasse 7, 1030 Wien, über die Beschwerde vom 28.3.2012 gegen die Bescheide des Finanzamtes FA vom 27.02.2012, betreffend Körperschaftsteuer 2003-2007 und Haftung für Kapitalertragsteuer 2003 nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht erkannt:

I. Der Beschwerde wird Folge gegeben.

I.1. Der Bescheid über die Haftung betreffend Kapitalertragsteuer wird ersatzlos aufgehoben.

I.2. Die Körperschaftsteuerbescheide werden wie folgt abgeändert:

(Beträge in Euro)	2003	2004	2005	2006	2007
Einkommen	18.056,56	132.037,12	151.788,02	146.384,96	105.918,14
Körperschaftsteuer	11.189,23	44.892,62	37.947,01	36.596,24	26.479,54

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

Entscheidungsgründe

Strittig ist nach einer bei der Beschwerdeführerin (Bf) durchgeführten Betriebsprüfung allein die Frage, ob das Entgelt an ihren Alleingesellschafter für ein von ihm erworbenes Bürogebäude angemessen oder überhöht ist.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Die Bf ist eine GmbH, deren Alleingesellschafter ihr ein Grundstück samt Bürogebäude verkauft hat. Der Kaufpreis von 3.470.800 Euro ist angemessen.

Der Kaufpreisfindung lag ein Gutachten zugrunde, das unter Gewichtung von Ertragswert (3,9 Mio Euro) und Sachwert (2,9 Mio Euro) im Verhältnis 70 % : 30 % einen Verkehrswert

von 3,6 Mio Euro errechnete. Unter Anpassung der Berechnung kam die belangte Behörde auf einen Sachwert von 1,8 Mio Euro und einen Ertragswert von 3,5 Mio Euro, die im Verhältnis 70:30 zu einem Verkehrswert von 2,87 Mio Euro gewichtet wurden.

Nach den anerkannten Grundsätzen der Immobilienbewertung ist bei Eigennutzung grundsätzlich die Bewertung nach der Sachwertmethode geeignet, bei Nutzung zur Einkünftezielung hingegen die Ertragswertmethode adäquat. Eine Methodenmischung im Sinne einer Gewichtung beider Methoden ist nur in Ausnahmefällen geboten.

Zur Bewertung des im vorliegenden Fall veräußerten voll vermieteten Bürogebäudes ist eindeutig der Ertragswertmethode der Vorzug zu geben. Der von der belangten Behörde errechnete Ertragswert deckt sich nahezu mit dem Kaufpreis. Dieser ist somit fremdüblich. Für die Annahme einer verdeckten Ausschüttung besteht kein Raum.

Die von der belangten Behörde erhobenen Kaufpreise für Vergleichsgrundstücke führen zu keinem anderen Ergebnis. Vor allem das in Größe und Lage meistentsprechende Vergleichsgrundstück in der Sgasse war im Veräußerungszeitpunkt unbebaut, womit der Kaufpreis nicht den Ertragswert der darauf erst nachträglich errichteten Immobilie widerspiegeln kann.

Die Bf bringt in der mündlichen Verhandlung vor, im Gutachten seien gewisse Erträge nicht berücksichtigt worden. Somit liege ein über dem Kaufpreis liegender Wert vor. Für die Annahme einer verdeckten Einlage besteht jedoch seitens des Gerichtes kein Anlass. Beide Parteien waren bei Abschluss des Kaufvertrages von der Richtigkeit des vereinbarten Kaufpreises überzeugt. Überdies liegen die begehrten Anpassungen von 156.000 Euro gemessen am Kaufpreis in der Bewertungsbandbreite und geben keinen Anlass zu einer Adaptierung.

Die strittige Frage der geeigneten Methode zur Immobilienbewertung betrifft den Sachverhalt und die Beweiswürdigung. Es liegt somit keine Rechtsfrage iSd Art 133 Abs 4 B-VG vor, die Revision ist daher unzulässig.

Wien, am 13. Oktober 2014