

davon die Hälfte	1,052.500 S
Abschlag für Unsicherheiten	152.500 S
Verkehrswert	900.000 S
	=====

Das Finanzamt schloß sich den Ausführungen des Prüfers im gemäß § 150 BAO erstatteten Bericht an und erließ im wiederaufgenommenen Verfahren einen Bescheid betreffend einheitliche und gesonderte Feststellung von Einkünften aus Gewerbebetrieb für das Jahr 1981, wobei es zur Begründung auf den Bericht verwies.

In der Berufung gegen diesen Bescheid vertrat die Beschwerdeführerin die Ansicht, für die Ermittlung des Ertragswertes sei mangels bestimmter Dauer § 15 Abs 2 zweiter Halbsatz BewG heranzuziehen und daher der neunfache Jahreswert anzusetzen. Der vom Betriebsprüfer bei der Ermittlung des Substanzwertes angenommene einheitliche Baupreis von 6.000 S je m² Nutzfläche sei zu hoch, weil sich auf der Liegenschaft unterschiedliche Bauten - und zwar ein Wohnhaus, eine Kraftfahrzeugwerkstättenhalle und eine kleine Werkstätte - befänden, deren Bauweise überdies sehr einfach sei. Bei der Ermittlung des Substanzwertes hätte vom Kaufpreis von 700.000 S ausgegangen werden können, wobei sich nach Abzug der AfA ein Wert von rund 200.000 S für die Liegenschaftshälfte ergebe. Der ihr vom geschiedenen Ehegatten für die Überlassung unbeweglicher Wirtschaftsgüter versprochene Betrag in Höhe von 50.000 S sei ihr noch nicht zugeflossen, weswegen dieser bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes nicht berücksichtigt werden dürfe.

In einer abweisenden Berufungsvorentscheidung hielt das Finanzamt der Beschwerdeführerin vor, der bei der Ermittlung des Ertragswertes herangezogene Vervielfacher hänge in erster Linie von der üblichen Verzinsung ab. Wie in Stoll, Rentenbesteuerung², S 255, ausgeführt werde, betrage der Kapitalwert einer auf 30 Jahre beschränkten jährlichen Leistung rund das Achtzehnfache, der Kapitalwert einer immerwährenden Leistung das Fünfundzwanzigfache des Jahreswertes. Da die mit 30 Jahren geschätzte Restnutzungsdauer des Gebäudes durchaus angemessen erscheine, sei ein Vervielfacher von 18 keineswegs zu hoch und entspreche gleichzeitig jenem des § 15 Abs 2 erster Halbsatz BewG. Von einer zeitlichen Begrenzung des erzielbaren Ertrages könne bei den gegebenen Verwertungsmöglichkeiten der in Rede stehenden Liegenschaft, die an einer Straße liege und für gewerbliche Zwecke bestens geeignet sei, nicht ausgegangen werden. Als Baukosten sei für alle Bauteile lediglich ein Mittelwert von 6.000 S je m² angesetzt worden, der weit unter den Herstellungskosten geförderter Wohnbauten, die im Streitjahr zwischen 9.000 S und 15.000 S je m² betragen hätten, liege. Durch den Ansatz eines niedrigeren Durchschnittswertes sei einer allfälligen minderen Ausstattung von Gebäudeteilen jedenfalls Rechnung getragen worden. Im übrigen hänge die Ermittlung eines Verkehrswertes im Rahmen der Realschätzordnung keineswegs von steuerlichen Vorschriften ab. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes komme es nicht darauf an, ob der vom Ehegatten versprochene Betrag in Höhe von 50.000 S bereits zugeflossen sei.

Im Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz nahm die Beschwerdeführerin zu den Ausführungen in der Berufungsvorentscheidung nicht Stellung.

Im nunmehr angefochtenen Bescheid ermittelte die belangte Behörde den Verkehrswert der Liegenschaftshälfte abweichend vom Prüfer mit 700.000 S, wobei sie ausgehend von dessen Ansätzen und Überlegungen weitere Abschläge gewährte. Den Betrag von 50.000 S rechnete sie dem Veräußerungsgewinn mit der Begründung hinzu, der Zeitpunkt des Zufließens sei für die Besteuerung eines vereinbarten Kaufpreises ohne Belang.

Gegen diesen Bescheid wendet sich die wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erhobene Beschwerde mit dem Begehren, bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes den Verkehrswert der Liegenschaftshälfte mit 400.000 S zu berücksichtigen und den nicht zugeflossenen Betrag von 50.000 S außer Ansatz zu lassen.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und beantragt in ihrer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens stimmen darin überein, daß der Verkehrswert (unbestritten als gemeiner Wert iSd § 24 Abs 3 EStG 1972) der Liegenschaft aus dem Durchschnittswert von Ertrags- und Substanzwert zu ermitteln ist.

Der Kapitalwert einer wiederkehrenden Leistung und somit der Ertragswert der Liegenschaftshälfte hängt - wie bereits vom Prüfer ausgeführt - von der Dauer der Leistung und von der üblichen Verzinsung ab. Für das Streitjahr ist ein Zinssatz von 5,5 Prozent heranzuziehen (vgl Stoll, Rentenbesteuerung³, S 57). Bei einem Jahreswert der Leistung von 72.000 S und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren ergibt sich somit für die Liegenschaftshälfte der Beschwerdeführerin ein Ertragswert von 1,103.976 S (vgl Abschnitt 7.1 Vermögensteuerrichtlinien 1977, AÖFV Nr 190). Gegen die Heranziehung bewertungsrechtlicher Grundsätze zur Ermittlung des Ertragswertes hat die Beschwerdeführerin im Verwaltungsverfahren keine Einwände erhoben; vielmehr beruht auch der in der Berufung ermittelte Ertragswert auf diesen Grundsätzen.

Bei der Ermittlung des Substanzwertes sind sowohl der Prüfer als auch die belangte Behörde von durchschnittlichen Baukosten von 6.000 S je m² Nutzfläche ausgegangen. Diesem Wert hat die

Beschwerdeführerin in der Berufung nichts konkretes entgegengesetzt bzw zu den nochmaligen Ausführungen über die Höhe der Baukosten in der Berufungsvorentscheidung nicht Stellung genommen. Die in der Begründung einer Berufungsvorentscheidung enthaltenen Sachverhaltsdarstellungen wirken wie ein Vorhalt (vgl beispielsweise das hg Erkenntnis vom 25. Oktober 1990, 88/16/0148, mwA). Die Beschwerdeführerin ist den Ausführungen in der Berufungsvorentscheidung nicht entgegengetreten, weswegen die belangte Behörde unbedenklich von Baukosten von 6.000 S je m² Nutzfläche ausgehen durfte. Gegen die weiteren Berechnungen der Abgabenbehörde hat die Beschwerdeführerin nicht nur keine Einwände erhoben, sondern diese sogar zu ihren eigenen gemacht, weswegen im Ansatz eines Verkehrswertes von 700.000 S keine Rechtswidrigkeit zu erblicken ist.

Hinsichtlich der Hinzurechnung des Betrages von 50.000 S für die Überlassung beweglicher Wirtschaftsgüter zum Veräußerungsgewinn ist den Ausführungen der belangten Behörde insoweit zu folgen, als es bei der Versteuerung eines Veräußerungsgewinnes nicht auf den Zeitpunkt des Zufließens ankommt. Die Beschwerdeführerin hat nie behauptet, ihre Forderung in Höhe von 50.000 S sei nicht einbringlich.

Der angefochtene Bescheid ist daher nicht mit Rechtswidrigkeit belastet.

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und war daher gemäß § 42 Abs 1 VwGG abzuweisen.

Die Entscheidung über den Aufwandsersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl Nr 104/1991.