

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache A, Adr , über die Beschwerde vom 23.04.2015 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 30.03.2015, ErfNr, betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO Folge gegeben.

Die Grunderwerbsteuer wird mit Euro 0 (Null) festgesetzt.

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

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 12.7.2007 hatte Frau B ua. aus der ihr gehörigen Liegenschaft Gst1 in EZ1 (bebaute Grundfläche, landwirtschaftlich genutzt) zwei abgetrennte Teilstücke Tst 3 und Tst 4 im Ausmaß von zusammen 88 m² an ihren Bruder A (= Beschwerdeführer, Bf) verkauft. Laut Vertragspunkt 4. 1) wurden die Teilflächen nach Abtrennung mit dem Baugrundstück des Bf, Gst2 in EZ2, vereinigt. Als Kaufpreis war ein Betrag von € 50/m² vereinbart.

Mit nunmehr in Streit gezogenem Schenkungsvertrag vom 13.6.2014 hat B ihrem Bruder (Bf) das Gst3 in EZ1 im Ausmaß von 349 m², im Grundbuch ausgewiesen als "Wald", schenkungsweise ins Alleineigentum übertragen, wobei die Besitzübergabe bereits erfolgt ist (Punkte III. und IV.).

Unter Vertragspunkt X. wird festgehalten, das gegenständliche Grundstück *"liegt im Freiland der Gemeinde X und ist unbebaut, wobei der Großteil des Grundstückes bewaldet bzw. verbuscht ist."* Der Bf erklärt, *"über die forstliche Fachkenntnis sowie über geeignete Gerätschaften betreffend der Waldbewirtschaftung zu verfügen"* sowie weiters, dass *"aufgrund der Steilheit des Geländes eine Bebauung mit einem Wohnhaus unmöglich ist"*.

Für das übertragene Gst3 wurde die neue Einlagezahl xxx im Grundbuch eröffnet; als Nutzungsart ist wiederum "Wald" ausgewiesen.

Vorgelegt wurde eine "Forstfachliche Stellungnahme" der Bezirksforstinspektion der Bezirkshauptmannschaft Y vom 19.1.2015 betreffend die "Bewertung des Grundstückes Gst3", worin vom dortigen forstfachlichen Sachverständigen ua. ausgeführt wird:

Das Gst3 mit einer Fläche von 349 m² "weist sowohl im Kataster als auch in der Natur die Benützungsart Wald auf. Auf Grund der Steilheit handelt es sich um Schutzwald. Beim Bestand handelt es sich um ein ca. 25jähriges Stangenholz aus

Bewertung:

Für die Ermittlung des Verkehrswertes der betroffenen Grundstücke wurden die Werte der Verkehrswertedatenbank des Landes XY (für den Bezirk Y) der letzten 10 Jahre herangezogen.

*Diese liegen für Waldböden zwischen € 1,10 – 2,25 pro m². Dazu wurde der Bestandeswert zum Erntezeitpunkt berechnet. Dies ergab einen Wert von 0,56 pro m². Aufgrund der angeführten Parameter wird der Verkehrswert mit **€ 1,73 pro m²** festgelegt. Das ergibt einen Gesamtwert für das Gst3 von **€ 603,77...**".*

Das Finanzamt hat demgegenüber zum Schenkungsvorgang mit Bescheid vom 30.3.2015, StrNr, ohne nähere Begründung ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von € 17.450 dem Bf die 3,5%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von € 610,75 vorgeschrieben.

In der dagegen rechtzeitig erhobenen Beschwerde wird die Abänderung des Bescheides begehrt. Der Bf verweist auf das nochmals beigelegte "Bewertungsgutachten" der Bezirksforstinspektion und wendet ein, das sehr steile Grundstück sei weder zur Bebauung noch zur Bewirtschaftung geeignet.

Die abweisende Beschwerdevorentscheidung vom 7.7.2015 wurde dahin begründet, dass mit dem Kaufvertrag im Jahr 2007 aus dem angrenzenden Grundstück 88 m² um einen Preis von € 50/m² erworben worden seien. Es könne daher für gegenständlichen Erwerb kein niedrigerer Wert angesetzt werden.

Im Vorlageantrag wird darauf repliziert, dass der damalige Kauf als "Abstandsgrund" zu bewerten gewesen sei, der im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Bauland ausgewiesen werde. Beim Schenkungsobjekt handle es sich laut Widmung um Freiland. Vorgelegt wurden ein tiris-Lageplan, ein Auszug aus der Vermessungsurkunde und ein Lichtbild. Daraus ist ersichtlich, dass das Gst3 mit der Benützungsart "LN" hinter dem Wohnhaus des Bf (samt Frühstückspension auf Gst2) anschließend an eine steile Wiese gelegen ist und es sich dabei um eine im Steilgelände befindliche Waldfläche mit dichtem Baumbestand handelt.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

1) Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG), BGBl 1987/309 idgF., unterliegen der Grunderwerbsteuer Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sich diese Rechtsvorgänge auf inländische Grundstücke beziehen.

Nach der im Zeitraum vom **1.6.2014 bis 31.12.2015** geltenden Rechtslage, anzuwenden auf die in diesem Zeitraum verwirklichten Erwerbsvorgänge und sohin auf den im Beschwerdefall am 13.6.2014 abgeschlossenen und ausgeführten Schenkungsvorgang, ist die Grunderwerbsteuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung und nach **§ 4 Abs. 2 Z 3 lit a** GrEStG 1987 idF BGBl I 2014/36, (zumindest) vom **gemeinen Wert** zu berechnen, wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist oder die Gegenleistung geringer ist als der gemeine Wert des Grundstückes.

Die in § 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG 1987 idF getroffene Regelung hinsichtlich der Besteuerung vom (einfachen) Einheitswert beim Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken kommt nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen (Erwerb im engen Familienverband; bei todeswegigem Erwerb; bei Vereinigung aller Anteile; Umgründung) zur Anwendung, welche Voraussetzungen hier nicht vorliegen.

2) Maßgebend als steuerliche Bemessungsgrundlage ist sohin gegenständlich unstrittig der gemeine Wert des im Schenkungswege erworbenen Grundstückes.

Der gemeine Wert wird gemäß § 10 Abs. 2 Bewertungsgesetz 1955 (BewG), BGBl 1955/148 idGF., durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei dessen Veräußerung zu erzielen wäre. Alle, aber nur die gewöhnlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, sind bei der Bestimmung des gemeinen Wertes zu berücksichtigen. Beim gemeinen Wert handelt es sich um eine fiktive Größe, die mit Hilfe einer Preisschätzung zu ermitteln ist, und zwar ausgehend von einem *objektiven Maßstab* (vgl. zB VwGH 16.12.2014, 2013/16/0168).

Der gemeine Wert kann durch verschiedene Beweismittel, wie zB als brauchbarste Methode durch Vergleich mit tatsächlich in zeitlicher Nähe zum Feststellungszeitpunkt (max. 1 Jahr zurück) erfolgten Kaufgeschäften oder anhand von Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften oder auch anhand von Immobilienpreisspiegeln *glaubhaft gemacht* oder aber mit einem Schätzungsgutachten nachgewiesen werden (siehe zu vor: *Fellner*, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rzn 16 f. und 21 zu § 4 GrEStG).

3) Aufgrund des Akteninhaltes und der vorgelegten Unterlagen ist nach Ansicht des Bundesfinanzgerichtes an Sachverhalt als erwiesen davon auszugehen, dass es sich beim Gst3 um ein im Freiland gelegenes und gewidmetes Grundstück handelt, das laut Grundbuch mit der Benützungsart "Wald" ausgewiesen ist. Es ist in der Natur eine im Steilgelände befindliche, mit dichtem Baumbestand bewachsene Waldfläche, die an eine steile Wiese an der Rückseite des Wohngebäudes des Bf angrenzt (siehe tiris-Lageplan und Lichtbild). Aufgrund dieser Umstände ist dem Bf auch dahin zu folgen bzw. glaublich davon auszugehen, dass das Grundstück ua. für eine Bebauung denkbar ungeeignet ist.

4) Wenn nunmehr durch einen Sachverständigen der zuständigen Bezirksforstinspektion in der "Forstfachlichen Stellungnahme" vom 19.1.2015 in Bestätigung dieser Sachverhaltskomponenten festgestellt wird, dass es sich aufgrund der steilen Geländeformation samt Baumbestand um einen *Schutzwald* handelt, der unter

Heranziehung der Verkehrswertdatenbank des Landes XY für den betreffenden Bezirk (beinhaltend die diesbezüglichen Verkehrswerte der letzten 10 Jahre) mit € 1,73 pro m² als gemeinem Wert zu bewerten sei, so kann dem nach dem Dafürhalten des BFG nicht entgegen getreten werden.

Der gemeine Wert kann – wie oben ausgeführt - durch verschiedenste und jedwede Art von Beweismitteln, insbesondere wohl auch wie hier in Form der Bewertung durch einen forstfachlichen Sachverständigen auf der Grundlage eines objektivierten Maßstabes - nämlich konkret der Heranziehung gesammelter Verkehrswerte (Datenbank des Landes) - *glaubhaft* gemacht werden.

Demgegenüber erscheint die vom Finanzamt vorgenommene Zugrundelegung des Kaufpreises von € 50/m² laut dem Kaufvertrag aus 2007 als weit überhöht und ist als verfehlt zu erachten, da dieses Entgelt für eine wesentlich kleinere Teilfläche aus einem Nachbargrundstück bezahlt wurde und es sich dabei offenkundig um eine mit gegenständlichem "Schutzwald" *nicht vergleichbare* Liegenschaft gehandelt hat, konkret um eine zunächst "landwirtschaftlich genutzte" und lt. Kaufvertrag (Punkt 4.) mit dem Baugrundstück des Bf, Gst2 in EZ2, vereinigte Teilfläche.

In Anbetracht der gegebenen Umstände ist daher der vom Sachverständigen nach objektiven Kriterien erhobene gemeine Wert des übertragenen Grundstückes als glaubhaft anzuerkennen. Der gemeine Wert der Liegenschaft errechnet sich hieraus bei einer Fläche von 349 m² mit insgesamt **€ 603,77**.

5) Gemäß § 3 Abs. 1 Z 1 lit a GrEStG 1987 idgF ist der Erwerb eines Grundstückes, wenn der für die Berechnung der Steuer maßgebende Wert 1.100 Euro nicht übersteigt, von der Besteuerung ausgenommen.

Im Hinblick darauf, dass im Gegenstandsfall die Bemessungsgrundlage die sogenannte "Bagatellgrenze" von € 1.100 nicht erreicht, ist der Erwerb zwar grunderwerbsteuerbar, jedoch zufolge der Befreiungsbestimmung nicht grunderwerbsteuerpflichtig.

6) Angesichts der gegebenen Sach- und Rechtslage war daher der Beschwerde Folge zu geben und spruchgemäß zu entscheiden.

Zulässigkeit einer Revision:

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die 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 in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Die Bewertung der Liegenschaft stellt eine im Rahmen der freien Beweiswürdigung zu lösende *Tatfrage*, nicht aber die Lösung einer *Rechtsfrage* "von grundsätzlicher Bedeutung" dar, sodass eine Revision nicht zulässig ist.

Innsbruck, am 14. September 2018