

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Ri, in der Beschwerdesache Bf, Adr, über die Beschwerde vom 23.09.2013 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 21.08.2013 ErfNr, StNr, betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird dahingehend abgeändert, dass die GrESt in Höhe von 8.610 € festgesetzt wird.

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

Entscheidungsgründe

Sachverhalt

Am 6.8.2002 wurde - aufgrund mündlicher Vereinbarung der unbeschränkt haftenden Gesellschafter Bf und Ges - die Bf & Partner OEG, FN, =OG, im Firmenbuch protokolliert. Ergänzend haben die Gesellschafter schriftlich festgehalten, dass sich Ges an der OG vermögenslos beteiligt und Bf über sämtliche Vermögenswerte aber auch Verbindlichkeiten der OG so verfügen kann, als ob diese in seinem Eigentum stehen würden. Bf erklärt im Gegenzug, die alleinige Verfügung über diese Vermögenswerte und Verbindlichkeiten anzunehmen, aber auch daraus alle Verpflichtungen zu übernehmen, insbesondere seine Partnerin Ges schad- und klaglos zu halten.

Am 27.8.2002 hat die OG die Liegenschaft EZ, mit dem Haus Platz, gekauft. Damit hat die OG Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt. Im Jahr 2004 hat der gerichtlich beeidete Sachverständige SV in einem Gutachten den Verkehrswert der Liegenschaft mit 480.000 € (Grundwert 40.000, Gebäudewert 440.000) festgestellt. Das Gebäude sei größtenteils als neuwertig anzusehen.

Mit Vereinbarung vom 5.4.2012 ist Ges aus der OG ausgeschieden und wurde die Gesellschaft aufgelöst. Zwischen den Gesellschaftern wurde vereinbart, dass das Unternehmen der OG von Bf mit allen Aktiven und Passiven unter Verzicht

auf die Liquidation gemäß § 142 UGB übernommen und fortgeführt wird. Die Vermögensübernahme ist grundbücherlich nicht ersichtlich gemacht worden.

GrESt Bescheid vom 21.8.2013

Da der Übergang der Liegenschaft von der OG auf den Gesellschafter einen Erwerbsvorgang gem. § 1 Abs. 1 Z 2 GrEStG darstellt, hat das Finanzamt für Gebühren Verkehrsteuern und Glücksspiel, =GVG, mit Bescheid vom 21.8.2013 Bf für die Geschäftsübernahme Grunderwerbsteuer, =GrESt, in Höhe von 10.959,80 € vorgeschrieben. Als (anteilige) Gegenleistung hat das GVG die von ihm bekannt gegebenen, übernommenen Verbindlichkeiten der OG herangezogen.

Beschwerde vom 23.9.2013

Dagegen hat Bf, nunmehriger Beschwerdeführer, =Bf., am 23.9.2013 Beschwerde erhoben und die Festsetzung der GrESt mit 0 € beantragt. Aufgrund der Vereinbarung vom 2. August 2002 zwischen ihm und Ges gehe der Bf. davon aus, dass sowohl die Liegenschaft als auch die dazu aufgenommenen Verbindlichkeiten (zuletzt bei der Bank mit aushaftend rund 313.200 €) nicht erst im Zuge der Anwachsung gem. § 142 UGB im Wege einer Universalsukzession in sein Alleineigentum gelangt seien, sondern dass diese von jeher Alleineigentum gewesen seien. Die Gesellschaft dürfe nicht mit ihren Gesellschaftern gleichgesetzt werden, vielmehr seien das Gesellschaftsvermögen und das Vermögen der Gesellschafter zu trennen (Trennungsprinzip). In eventu werde beantragt, dass für die Bemessung mangels substantieller Gegenleistung der dreifache Einheitswert (nach weitreichenden Ausbau- und Sanierungsarbeiten ab 1.1.2010 festgesetzt erhöht mit 17.900 €) herangezogen werde.

Im Zuge der Bearbeitung dieser Beschwerde hat das GVG erkannt, dass im Erstbescheid irrtümlich der Wert des übernommenen Gesellschaftsanteiles nicht in die Gegenleistung eingeflossen ist, sodass die GrESt zu niedrig festgesetzt wurde. Für die Neuberechnung der GrESt war der Verkehrswert der Liegenschaft essenziell, da der Wert des Gesellschaftsanteiles maßgeblich vom Verkehrswert der Liegenschaft - als überwiegendem Teil des Anlagevermögens - abhängt. Zunächst hat das GVG beabsichtigt, den Verkehrswert der Liegenschaft gemäß dem Gutachten aus dem Jahr 2004 heranzuziehen und dies dem Bf. zur Stellungnahme mitgeteilt.

Daraufhin hat der Bf. am 8.11.2013 ergänzend zu seiner Beschwerde ein Kurzgutachten aus dem Bestand der finanzierenden Bank vom 19.6.2012 vorgelegt, in dem der Verkehrswert der Liegenschaft mit rund 323.000 € geschätzt wurde. Der Bf. ersuche daher, dieses Gutachten, anstatt dem nicht aktuellen Gutachten aus dem Jahr 2004 zugrunde zu legen, dessen Ursache und Zweckbestimmung eine möglichst hohe Darstellung des Wertes für Zwecke einer Umschuldung gewesen sei. Zudem versuche der Bf. seit geraumer Zeit das Objekt zu veräußern, wobei ein maximaler Preis in Höhe des Restkredites realistisch sei. Mit dem Verkauf wäre eine Diskussion über die tatsächlichen

Wertverhältnisse vermieden, sodass der Bf. um ein Zuwarten mit der Bescheiderlassung für vorerst 3 Monate ersuche.

Am 19.8.2014 hat das GVG den Bf. um folgende Ergänzungen ersucht:

Wird die Liegenschaft EZ bereits zum Verkauf angeboten?

Seit wann, durch wen und zu welchem Preis? Bitte allfällige Nachweise vorlegen. Die Abgabenbehörde beabsichtigt, einen Verkehrswert von € 409.000 € zugrunde zu legen. Dieser Wert wird aus dem vorliegenden Gutachten des SV vom 26.07.2004 (abzüglich AfA) abgeleitet. Im Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens wurde der Bauzustand des Hauses größtenteils als neuwertig angesehen. ...

Daraufhin hat der Bf. am 27.8.2014 telefonisch mitgeteilt, dass die Liegenschaft von der Bank bereits seit 8 Monaten zum Verkauf angeboten werde. Ein Verkauf um die gewünschten 400.000 € sei bisher nicht möglich gewesen. Das Gebot sei lediglich 320.000 € gewesen und das noch nicht finanziert. Die Bank habe den Kredit des Bf. bereits mit Ende September fällig gestellt, sollte bis dahin kein Verkauf möglich sein, werde vermutlich eine Zwangsversteigerung erfolgen. Der Bf. ersuche daher weiterhin um ein Zuwarten.

Ein Internetausdruck hat dem GVG gezeigt, dass das "Mehrfamilienhaus mit Geschäftslokal" von der Makler um 398.000 € angeboten wurde.

Lt. Aktenvermerk vom 9.10.2014 sei ein weiteres Zuwarten mit der Erledigung der Beschwerde nicht sinnvoll, da nicht abzusehen sei, wann die Liegenschaft tatsächlich veräußert werde. Auch ein allfälliges Zwangsversteigerungsverfahren sei hinsichtlich der Bewertung nicht zielführend. Unter Berücksichtigung der vom Steuerberater geschilderten Faktoren sei eine Bewertung mit dem beantragten Wert von 323.000 € vertretbar und eine weitere Verhandlung bezüglich Verkehrswert nicht notwendig.

Beschwerdevorentscheidung vom 23.10.2014

Am 23.10.2014 hat das GVG schließlich der Beschwerde des Bf. teilweise stattgegeben und die GrESt neu in Höhe von 11.304,65 € festgesetzt. Zur Begründung hat das GVG ausgeführt:

Eine OG ist eine Gesellschaftsform, die Eigentum an Grundstücken und anderen dinglichen Rechten erwerben kann. Zivilrechtliche und grundbücherliche Eigentümerin der EZ mit dem Haus Platz ist die Bf & Partner OG. Wie auch in der Berufungsschrift festgestellt, ist eine OG von der Person ihrer Gesellschafter zu unterscheiden. Das Vermögen der OG steht im Gesamthandeigentum. Die Gesellschaft besteht aus zwei Gesellschaftern, Ges und Bf. Mit Vereinbarung vom 05.04.2012 ist die Gesellschafterin Ges aus der Gesellschaft ausgeschieden und das Vermögen der Gesellschaft gem. § 142 UGB dem verbleibenden Gesellschafter Bf angewachsen. Das Gesamthandeigentum der Gesellschaft wird kraft Gesetzes zum Alleineigentum des Übernehmers. Es findet also ein Wechsel in der Person des Rechtsträgers statt, dem ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, nicht vorausgegangen ist. Der Übergang der Liegenschaft von der OG auf den Gesellschafter stellt somit einen Erwerbsvorgang

gem. § 1 Abs. 1 Z 2 GrEStG dar. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (Erkenntnis vom 23.01.1986, 84/16/0155) ist die GrESt von der Gegenleistung zu berechnen. Wird (ist) keine Abfindung für den ausscheidenden Gesellschafter vereinbart, besteht die Gegenleistung nur aus dem übernommenen Wert der Betriebsschulden und dem Wert des bisherigen Gesellschaftsanteiles des übernehmenden Gesellschafters. Die Aufteilung der Gegenleistung hat nach gemeinen Werten zu erfolgen. Antragsgemäß wird die Liegenschaft mit dem Verkehrswert von € 323.000 € bewertet. Neuberechnung:

Gemeiner Wert der Liegenschaft	323.000	99,96 %
Anlagevermögen (Teilwert = Buchwert)	120	0,04 %
Aktiva	323.200	100,00 %
- Verbindlichkeiten	313.200	
Wert des Gesellschaftsanteiles	9.920	

Der gesamte Wert der Gesellschaft ist dem übernehmenden Gesellschafter zuzurechnen, da die ausscheidende Gesellschafterin nicht am Vermögen beteiligt war.

übernommene Verbindlichkeiten	313.200	
Wert des Gesellschaftsanteiles	9.920	
Gegenleistung	323.120	
auf die Liegenschaft entfallen 99,96 %	322.990	
davon 3,5 % GrESt		11.304,65
bisher war festgesetzt		10.959,80
Nachforderung		344,85

Vorlageantrag vom 20.11.2014

Am 20.11.2014 hat der Bf. einen Vorlageantrag gestellt und seinen ursprünglichen Antrag auf Festsetzung mit 0 € bekräftigt.

Nur für den Fall, dass diese Argumentation nicht ziehen sollte, wurde in dieser Reihenfolge in eventu beantragt, stattdessen den 3-fachen Einheitswert heranzuziehen, und nur zu verstehen, wenn auch dieser nicht ziehen sollte, den Verkehrswert lt. Kurzgutachten der Bank vom 19.6.2012 heranzuziehen, letzteres allerdings nur solange sich endgültig kein tatsächlicher Verkaufspreis ergeben hat, der wohl die Wertsituation am

realsten abbilden würde. Ich beantrage die Entscheidung durch den ganzen Senat und die Anberaumung einer mündlichen Verhandlung.

Am 13.2.2015 hat das GVG die Beschwerde dem BFG zur Entscheidung vorgelegt.

Nach Einschau in das Grundbuch hat das BFG festgestellt, dass der Bf. die gegenständliche Liegenschaft zwischenzeitig als außerbücherlicher Eigentümer mit Kaufvertrag vom 30.12.2015 um 246.000 € verkauft hat. Außerdem hat der Bf. über Vorhalt bekanntgegeben, dass er seit 2016 in Privatkonkurs sei.

Am 28.8.2018 hat der Bf. auf die Abhaltung der mündlichen Verhandlung vor dem ganzen Senat verzichtet.

Beweiswürdigung

Dieser Sachverhalt ist aufgrund des Akteninhaltes und dem vom Bf. ergänzend vorgelegten Kaufvertrag vom 30.12.2015 erwiesen.

Rechtslage

Gemäß § 142 UGB erlischt die Gesellschaft ohne Liquidation, wenn nur noch ein Gesellschafter verbleibt; das Gesellschaftsvermögen geht im Weg der Gesamtrechtsnachfolge auf diesen über.

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 2 GrEStG 1987 unterliegt der Erwerb des Eigentums an inländischen Grundstücken, wenn kein den Anspruch auf Übereignung begründendes Rechtsgeschäft vorausgegangen ist, der GrESt.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Die Steuer ist nach Abs. 2 der Bestimmung vom Wert des Grundstückes (Einheitswert § 6 GrEStG) zu berechnen,

1. wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist oder die Gegenleistung geringer ist als der Wert des Grundstückes,
2. wenn in gewissen Fällen ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück überlassen wird,
3. wenn alle Anteile einer Gesellschaft vereinigt werden oder alle Anteile einer Gesellschaft übergehen. Das gleiche gilt bei den entsprechenden schuldrechtlichen Geschäften,
4. bei gewissen erbrechtlichen Erwerben.

Gemäß § 8 Abs. 1 GrEStG 1987 ist für das Entstehen der Steuerschuld auf den Zeitpunkt des steuerpflichtigen Erwerbsvorganges abzustellen.

Nach § 10 Abs. 2 BewG 1955 wird der gemeine Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei

dessen Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle gewöhnlichen Umstände, nicht aber ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen.

Erwägungen

Scheidet aus einer bloß aus zwei Gesellschaftern bestehenden OG einer der Gesellschafter aus und übernimmt der verbleibende Gesellschafter das Unternehmen mit allen Aktiven und Passiven unter Ausschluss der Liquidation (§ 142 HGB), so geht das Gesamthand Eigentum am Gesellschaftsvermögen in das Alleineigentum des verbleibenden Gesellschafters im Wege der Anwachsung über und der Vorgang ist, da er sich kraft Gesetzes vollzieht, nach § 1 Abs. 1 Z 2 GrEStG grunderwerbsteuerpflichtig (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern Band II, GrESt, § 1, Rz. 229, und N. Arnold in Arnold/Bodis, GrEStG, § 1, Tz. 250, 251, und die darin zitierte Judikatur des VwGH, zB VwGH verstärkter Senat 23.2.1989, 88/16/0105, VwGH 18.11.1993, 92/16/0109, VwGH 19.1.1994, 93/16/0139)

A)

Dem Beschwerdevorbringen, die Liegenschaft sei aufgrund der Vereinbarung mit Ges von jeher im Alleineigentum des Bf. gewesen, ist insbesondere das Erkenntnis des VwGH vom 21.12.2000, 2000/16/0563, entgegenzuhalten:

Auch im Falle, dass es sich beim ausgeschiedenen Komplementär um einen reinen Arbeitsgesellschafter gehandelt hat, bewirkt die Übernahme gemäß § 142 HGB aF, dass sich das bisherige im Gesamthand Eigentum stehende Gesellschaftsvermögen in Alleineigentum des Übernehmers verwandelt. An dem der Gesellschaft zugeordneten Gesamthandvermögen sind nämlich die Gesellschafter nur mittelbar über ihre Mitgliedschaft beteiligt. An den zum Gesellschaftsvermögen gehörenden einzelnen Objekten haben die Gesellschafter keinerlei Anteil. Die so gegebene nur mittelbare Beteiligung der Gesellschafter am Vermögen der Gesellschaft besteht unabhängig vom Kapitalanteil der Gesellschafter, insbesondere also unabhängig von einer Beteiligung der Gesellschafter am Auseinandersetzungsergebnis. Von dieser mittelbaren Beteiligung am "ungequotelten gemeinsamen Vermögen aller Gesellschafter" kann keiner der Gesellschafter ausgenommen werden. Es konnte also keine Rede davon sein, dass der Kommanditist schon vor dem Übernahmenvorgang Alleineigentümer der Liegenschaft war.

Trotz der Vereinbarung, dass sich Ges bloß vermögenslos an der OG beteiligt hat, war der Bf. somit nicht Alleineigentümer des Gesellschaftsvermögens, sondern konnte er bloß "über sämtliche Vermögenswerte aber auch Verbindlichkeiten der OG so verfügen, als ob diese in seinem Eigentum stehen würden". Vielmehr war die Bf & Partner OEG (FN) im B-Blatt des Grundbuches als Eigentümerin der Liegenschaft eingetragen. Dies unterstreicht den Rechtsstandpunkt, dass mit der Anwachsung nach § 142 UGB ein GrESt-pflichtiger Rechtsträgerwechsel zwischen der OG und dem Bf. stattgefunden hat. Dem vorrangigen

Beschwerdebegehren des Bf., die GrESt sei mangels Tatbestandsmäßigkeit mit 0 € festzusetzen, kann daher nicht gefolgt werden.

B)

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen; die Berechnung vom Wert der Gegenleistung wird somit zum Besteuerungsgrundsatz erhoben. Die Berechnung vom Wert des Grundstückes ist dagegen nur in den in § 4 Abs. 2 GrEStG 1987 taxativ aufgezählten Fällen zulässig.

Diesbezüglich wendet der Bf. in eventu ein, eine "substanzielle" Gegenleistung sei nicht vorhanden gewesen, sodass die GrESt vom dreifachen Einheitswert zu bemessen sei. Was Gegenleistung ist, wird im GrEStG nicht erschöpfend aufgezählt. Der Begriff der Gegenleistung ist ein dem GrESt-Recht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen hinausgeht. Jede nur denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, bildet einen Teil der Bemessungsgrundlage. In diesem Sinn sind Gegenleistungen für die Geschäftsübernahme, durch die das Vermögen der OG kraft Gesetzes auf den Bf. übergegangen ist, einerseits die Übernahme der Betriebsschulden und andererseits der Verzicht auf die bisherigen Gesellschaftsrechte an der OG. Diese Leistungen sind in vermögensmäßiger Beziehung als Wertrechte anzusehen (vgl. BFH 25.1.1989, II R 28/86, BStBl. II 466 f). Der Ansicht des Bf., die Liquidation sei ohne Gegenleistung erfolgt, kann daher ebensowenig beigetreten werden. Da somit kein begünstigter Erwerbsvorgang nach Abs. 2 vorliegt, kommt eine Berechnung vom Einheitswert im Gegenstandsfalle nicht infrage.

C)

Vielmehr bemisst sich nach der ständigen Judikatur des VwGH im gegenständlichen Fall einer Geschäftsübernahme mit allen Aktiven und Passiven gemäß § 142 UGB der Wert der Gegenleistung aus dem a) Wert der Gesamtabfindung des ausscheidenden Gesellschafters zuzüglich des b) Wertes der Gesellschaftsschulden und des c) Wertes des bisherigen Gesellschaftsanteils des übernehmenden Gesellschafters. Dieses Gesamtentgelt ist sodann auf Grundstück und sonstige Gegenstände des Aktivvermögens aufzuteilen.

ad a) Ges hat keine Abfindung erhalten.

ad b) Die übernommenen Betriebsschulden haben 313.200 € betragen. Allerdings gilt es in diesem Zusammenhang zugunsten des Bf. zu bedenken, dass der Besteuerung nur solche Leistungen unterworfen werden sollen, die nach dem wahren wirtschaftlichen Gehalt des Erwerbsvorganges in direktem Zusammenhang mit der Liegenschaftsübertragung stehen.

Zur Gegenleistung gehört grundsätzlich jede Leistung, die der Erwerber als Entgelt *für den Erwerb des Grundstückes* gewährt. Allerdings muss zwischen Erwerbsgegenstand und Gegenleistung ein unmittelbarer, tatsächlicher und wirtschaftlicher Zusammenhang bestehen. Leistungen, die dem Erwerber hingegen selbst zugute kommen, die sich also nur im Vermögen des Erwerbers auswirken, sind keine Gegenleistung (VwGH

22.5.1980, 1879/79). Der Begriff der Gegenleistung ist nämlich auch im GrESt-Recht in wirtschaftlichem Sinn zu verstehen (zB VwGH 24.5.2012, 2009/16/0321, VwGH 29.8.2013, 2012/16/0459).

Das bedeutet für den gegenständlichen Fall, dass bei der Beurteilung, was Gegenleistung für den Erwerb des Grundstückes gewesen ist, auf die im Innenverhältnis bestehenden gesellschaftsrechtlichen Pflichten des Bf. Bedacht zu nehmen ist. Reicht nämlich bei Auflösung der OG das Gesellschaftsvermögen zur Berichtigung der gemeinschaftlichen Schulden nicht aus, haben für den Fehlbetrag nach den gesetzlichen Bestimmungen die Gesellschafter nach ihrem Verlustverteilungsschlüssel aufzukommen (Art. 7 Nr. 19 EVHGB). Ist somit die Schuldübernahme nicht durch Vermögen gedeckt, erfolgt sie aus rein gesellschaftsrechtlichen Gründen und liegt insoweit kein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen Schuldübernahme und Grunderwerb und damit keine GrESt-pflichtige Gegenleistung vor (vgl. RV/1685-L/02).

An dieser Stelle gilt es den Wert des Gesellschaftsvermögens zu bestimmen, der im konkreten Fall den Gesellschaftsschulden gegenübersteht.

Bei Bewertungen ist, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, gemäß § 10 BewG der gemeine Wert zugrunde zu legen, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Beim gemeinen Wert handelt es sich um eine fiktive Größe, die mittels Preisschätzung zu ermitteln ist. Dabei können Verkaufsfälle in einem zeitlichen Naheverhältnis zum für die Steuerbemessung maßgeblichen Zeitpunkt einen Vergleichsmaßstab bilden. Tatsächlich bezahlte Preise lassen Rückschlüsse auf den gemeinen Wert zu, in einem solchen Fall ist der Verkehrswert als gemeiner Wert anzusprechen.

In erster Linie kommen Vergleichspreise aus solchen Verkäufen in Betracht, die in unmittelbarer zeitlicher Nähe zum für die Bemessung maßgeblichen Zeitpunkt (hier: dem 5.4.2012) liegen; muss auf Verkaufsfälle zurückgegriffen werden, die zeitlich in größerer Entfernung vor oder nach dem maßgeblichen Zeitpunkt liegen, muss geprüft werden, ob in der Zwischenzeit nennenswerte Schwankungen im Preisniveau eingetreten sind. Eingetretene Preisschwankungen infolge veränderter Marktverhältnisse oder Veränderungen des Geldwertes sind sodann durch Zu- oder Abschläge auszugleichen. Verkaufsfälle, bei denen der zeitliche Abstand zum Feststellungszeitpunkt zu groß sind, können keinen Vergleichsmaßstab bilden.

Da nunmehr ein tatsächlicher Verkaufserlös für die Liegenschaft vorliegt und keine außergewöhnlichen Umstände erkennbar sind, die den Preis zu beeinflussen geeignet gewesen wären, kann nach Ansicht des BFG der Kaufpreis in Höhe von 246.000 € der Berechnung der GrESt zugrunde gelegt werden. Auch kann noch immer eine zeitliche Nähe zwischen der Geschäftsübernahme 2012 und der Veräußerung 2015 angenommen werden. Die in diesem Zeitraum ergebnislos unternommenen Verkaufsversuche untermauern, dass auch im maßgeblichen Zeitpunkt tatsächlich kein höherer Preis erzielbar gewesen wäre.

Das Aktivvermögen der OG beträgt sohin 246.120 €. Dem stehen Schulden in Höhe von 313.200 € gegenüber.

Aufgrund der Vereinbarung mit Ges, sie schad- und klaglos zu halten, hatte der Bf. die nicht durch das Betriebsvermögen gedeckten Gesellschaftsschulden in Höhe von 67.080 € bereits *aufgrund gesellschaftsrechtlicher Verpflichtung* zu berichtigen. Folglich ist die vereinbarte Schuldübernahme dem Bf. teilweise selbst zugute gekommen und hat sie sich nur in seinem Vermögen ausgewirkt, indem der Bf. eine ihn ohnedies treffende Zahlungsverpflichtung übernommen hat. Insoweit der Bf. aber eigene Schulden übernommen hat, fehlt der innere - unmittelbare, tatsächliche und wirtschaftliche - Zusammenhang zwischen der Schuldübernahme und dem steuerpflichtigen Erwerb. Die übernommenen Betriebsschulden sind daher nur mit einem Anteil von 246.120 € als Gegenleistung anzusetzen.

ad c) wegen der Überschuldung ist der bisherige Gesellschaftsanteil mit 0 anzusetzen.

Die Gegenleistung für die Übernahme des Aktivvermögens beträgt sohin 246.120 €. Das Gesamtentgelt in Höhe von 246.120 € ist auf Grundstück und sonstige Gegenstände des Aktivvermögens wie folgt aufzuteilen:

gemeiner Wert der Liegenschaft	246.000	99,951243 %
sonstiges AV	120	
Aktiva	246.120	100 %

Bei einer Wertgleichheit von Gesamtgegenleistung und Gesamterwerb ist folglich die anteilige auf den Grunderwerb entfallende Gegenleistung gleich hoch wie der Wert des Grundstücks.

Gegenleistung		246.120,00
auf die Liegenschaft entfallen		246.000,00
davon 3,5 % GrESt		8.610,00
bisher war festgesetzt		10.959,80
Gutschrift		2.349,80

Es war daher wie im Spruch ersichtlich 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.

Diese Voraussetzungen treffen im Beschwerdefall nicht zu. Die Entscheidung ist im Einklang mit der angesprochenen Judikatur des VwGH erfolgt, sodass keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung aufgeworfen wurde. In Anbetracht der überdies klaren Sachlage kommt dieser Entscheidung somit keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu.

Linz, am 30. August 2018