

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R in der Beschwerdesache Bf, Adresse, über die Beschwerde vom 08.11.2018 gegen den Bescheid der belangten Behörde, Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel, vom 18.10.2018, 2018, betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der festgesetzten Abgabe sind dem Ende der Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang:

Mit Einantwortungsbeschluss des BG-A vom 17.08.2018, ZI.-X, erwarb die Beschwerdeführerin (in der Folge kurz: Bf), als erbliche Tochter, die Liegenschaft EZ-1.

Über Ersuchen des Finanzamtes übermittelte die Bf eine Berechnung des Grundstückswertes auf Grundlage des Pauschalwertmodells gemäß § 2 Grundstückswertverordnung (GrWV). Diese Berechnung ergab einen Grundstückswert in Höhe von € 302.963,25.

Ausgehend von dieser Bemessungsgrundlage setzte die Abgabenbehörde die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Abs. 1 Z 2 lit. a GrEStG entsprechend fest.

Innerhalb offener Frist wurde gegen diesen Bescheid Beschwerde erhoben und vorgebracht, dass diese Bemessungsgrundlage nicht nachvollziehbar sei, zumal der Wert der Liegenschaft im Verlassenschaftsprotokoll des Notars mit € 36.627,12 beziffert wurde und laut Makler ein Verkaufserlös von höchstens € 69.500 erzielt werden könne.

In einem ergänzenden Schriftsatz wurde eine Neuberechnung des Grundstückswertes anhand der GrWV nachgereicht, da lediglich der Heizkessel ausgetauscht und somit keine

Sanierung der Heizanlage erfolgte. Dies sei fälschlicherweise mit "Ja" angegeben worden. Diese Grundstückswert-Berechnung ergab einen Wert von € 142.062,50.

Das Finanzamt wies die Beschwerde mit Beschwerdevorentscheidung ab und führte im Wesentlichen begründend aus, dass die Grundstückswert-Berechnung vom 17.10.2018 korrekt ausgefüllt worden sei. Im Übrigen sei ein geeigneter Nachweis über den gemeinen Wert nicht erbracht worden.

Fristgerecht wurde dagegen der Antrag gestellt, die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vorzulegen.

Die Abgabenbehörde legte die Beschwerde und die entsprechenden Teile des Verwaltungsaktes an das Bundesfinanzgericht vor.

Die Bf legte in einem Nachtrag ein Gutachten des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen, Ing.-G, vor. In diesem Gutachten, auf dessen Wortlaut zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen wird, wird ein Verkehrswert/ Gemeiner Wert (Marktwert) der gegenständlichen Liegenschaft in Höhe von € 58.300,00 ermittelt.

II. Über die Beschwerde wurde erwogen:

1 Sachverhalt, Beweiswürdigung

Die Bf hat die gegenständliche Liegenschaft im Erbwege erworben.

Strittig ist der Grundstückswert für die Bemessung der Grunderwerbsteuer.

Die Bf hat ein Sachverständigengutachten über die Bewertung der Liegenschaft nachgereicht.

Der festgestellte Sachverhalt stützt sich auf die im Verwaltungsakt des Finanzamtes befindlichen Unterlagen samt dem damit im Einklang stehenden Vorbringen der Bf in ihren Schriftsätzen und dem nachgereichten Sachverständigengutachten.

2 Rechtslage

Gemäß § 1 Abs. 1 GrEStG unterliegen der Grunderwerbsteuer, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, ua. die folgenden Rechtsvorgänge:

2. der Erwerb des Eigentums, wenn kein den Anspruch auf Übereignung begründendes Rechtsgeschäft vorausgegangen ist.

§ 4 GrEStG ("Art der Berechnung") hat auszugsweise nachstehenden Wortlaut:

"(1) Die Steuer ist zu berechnen vom Wert der Gegenleistung (§ 5), mindestens vom Grundstückswert. Bei Vorgängen gemäß § 1 Abs. 2a und 3, bei Vorgängen nach dem Umgründungssteuergesetz sowie bei Erwerben gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 lit. b und c ist die Steuer immer vom Grundstückswert zu berechnen. Der Grundstückswert ist entweder

- als Summe des hochgerechneten (anteiligen) dreifachen Bodenwertes gemäß § 53 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes 1955 – BewG. 1955, BGBl. Nr. 148/1955 in der jeweils geltenden Fassung, und des (anteiligen) Wertes des Gebäudes oder

- in Höhe eines von einem geeigneten Immobilienpreisspiegel abgeleiteten Wertes zu berechnen.

Der Bundesminister für Finanzen hat im Einvernehmen mit dem Bundeskanzler unter Berücksichtigung der Grundsätze einer einfachen und sparsamen Verwaltung durch Verordnung sowohl die näheren Umstände und Modalitäten für die Hochrechnung des Bodenwertes und die Ermittlung des Gebäudewertes als auch den anzuwendenden Immobilienpreisspiegel samt Höhe eines Abschlages festzulegen.

Weist ein Steuerschuldner nach, dass der gemeine Wert des Grundstückes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld geringer ist als der nach der Verordnung ermittelte Grundstückswert, gilt der geringere gemeine Wert als Grundstückswert. Erfolgt dieser Nachweis durch Vorlage eines Schätzungsgutachtens, das von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen erstellt wurde, hat der von diesem festgestellte Wert die Vermutung der Richtigkeit für sich.

(2)

(3)“

Nach § 7 Abs. 1 Z 2 lit. a GrEStG beträgt die Steuer beim unentgeltlichen Erwerb von Grundstücken für die ersten 250.000 € 0,5%, für die nächsten 150.000 € 2%, und darüber hinaus 3,5% des Grundstückswertes (vgl. *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, § 7 GrEStG 1987, Rz 9).

Nach § 7 Abs. 1 Z 1 lit. b GrEStG gilt ein Erwerb als unentgeltlich, wenn er durch Erbanfall, durch Vermächtnis, durch Erfüllung eines Pflichtteilsanspruchs, wenn die Leistung an Erfüllungs Statt vor Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens vereinbart wird, oder gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 Wohnungseigentumsgesetz erfolgt.

In diesen Fällen ist als Bemessungsgrundlage stets der Grundstückswert heranzuziehen; allfällige Gegenleistungen (insbesondere Übernahme von Schulden oder Einräumung von Wohn- oder Fruchtgenussrechten) sind unbeachtlich. Es ist ausschließlich der Stufentarif anzuwenden (vgl. *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, § 7 GrEStG 1987, Rz 6).

3 Erwägungen

Der Begriff des Grundstückswertes wurde von der Änderung des GrEStG 1987 durch das StRefG 2015/2016, BGBl. I 118/2015, neu eingeführt.

In § 4 Abs. 1 Satz 2 GrEStG idF des Art. 5 AbgÄG 2015, BGBl. I 163/2015, ist die ausschließliche Zugrundelegung des Grundstückswertes als Bemessungsgrundlage ausdrücklich auch für die als unentgeltlich geltenden Erwerbe innerhalb des Familienverbands gemäß § 26a GGG sowie für Erwerbe von Todes wegen und nach § 14 Abs. 1 Z 1 WEG vorgesehen (vgl. *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, § 4 GrEStG 1987, Rz 6).

Erfolgt der Nachweis des gemeinen Wertes durch Vorlage eines Schätzungsgutachtens, das von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen erstellt wurde, hat der von diesem festgestellte Wert die (widerlegbare) Vermutung der Richtigkeit für sich. Für ein solches Gutachten gilt also die Beweislastumkehr. Das Finanzamt muss bei Vorlage eines solchen Gutachtens gegebenenfalls nachweisen, dass es falsch ist (vgl. *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, § 4 GrEStG 1987, Rz 24, Absatz 2).

Die erhöhte Beweiskraft eines Gutachtens eines gerichtlich beeideten und zertifizierten Immobiliensachverständigen beruht darauf, dass mit dem Wesen der Zertifizierung auch eine strenge Bindung der zertifizierten Personen an den von ihnen abgelegten Sachverständigeneid verbunden ist. Dieser Eid verpflichtet dazu, die Gegenstände eines Augenscheins sorgfältig zu untersuchen, die gemachten Wahrnehmungen treu und vollständig anzugeben und Befund und Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen und nach den Regeln der Wissenschaft (der Kunst, des Gewerbes) anzugeben (vgl. *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, § 4 GrEStG 1987, Rz 24, Absatz 3).

Im konkreten Fall wurde der geringere gemeine Wert durch ein Gutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen ermittelt. Der darin festgestellte Wert hat - mangels Gegenbeweis - die Vermutung der Richtigkeit für sich.

Damit gilt der geringere gemeine Wert in Höhe von € 58.300 als Grundstückswert.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Steuerberechnung

Gemäß § 7 Abs. 1 Z 2 lit. a GrEStG wird die Abgabe vom Grundstückswert wie folgt ermittelt:

€ 58.300,00 davon 0,5% ergibt ein Grunderwerbsteuer in Höhe von € 291,50.

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.

Eine ordentliche Revision ist gemäß Artikel 133 Abs. 4 B-VG unzulässig, da sich das Bundesfinanzgericht bei der Lösung der anstehenden Rechtsfragen auf den eindeutigen Wortlaut der anzuwendenden einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen stützen konnte.

