

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Mag. Susanne Haim in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 12. April 2019 gegen den Bescheid des Finanzamtes Braunau Ried Schärading vom 15. März 2019 betreffend Einkommensteuer 2013 Steuernummer ***BF1StNr1*** zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen. Der Einkommensteuerbescheid 2013 wird im Sinne der Beschwerdevorentscheidung abgeändert.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Mit Einkommensteuerbescheid vom 15.3.2019 wurde eine Steuer für Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen mit einem besonderen Steuersatz von 25 % in Höhe von € 3125 festgesetzt.

Diese Festsetzung wurde mit Beschwerde von 9.4.2019 bekämpft und wurde ausgeführt:

„Sachverhalt:

Anlässlich der Betriebsprüfung wurde vom Prüfer für die Liegenschaft R32 ein Zeitwert von 159.300 EUR berechnet (Tz: 5 BP-Bericht vom 14.03.2019). Die von meinem Sohn VN***1*** NN***1*** geleisteten Zahlungen wurden mit 180.000 EUR beziffert, sodass schließlich von einem entgeltlichen Vorgang ausgegangen wurde. Die Immobilienertragsteuer wurde demnach mit 3.125 EUR vorgeschrieben ($50\% \text{ von } 180.000 = 90.000 * 14\% = 12.600$ Gewinn aus Grundstücksveräußerung). Es wurde ein Zufluss von 12.500,00 am 31.12.2013 und von 100,00 am 21.12.2012 angenommen.

Rechtliche Würdigung:

a) Zahlung Wohnung Adr***1***:

Die Wohnung wurde von mir und meinem Ehegatten im Jahre 1991 oder 1992 (genaues Datum und der Kaufpreis ist mir nicht mehr bekannt) von der Verkäuferin anwartschaftlich erworben und in weiterer Folge von unserem Sohn im Jahr 1994 bezogen. Der Kaufvertrag mit der Verkäuferin und uns wurde erst am 17.04.1996 abgeschlossen. Am 01.06.1999 erfolgte die Schenkung der Wohnung an unseren Sohn (Schenkungsvertrag ***1***). Von der Schenkung bis zum Verkauf (Kaufvertrag vom 27.02.2007) wurden sämtliche die Wohnung betreffenden Zahlungen (Betriebskosten, Darlehensrückzahlungen etc.) von ihm getragen. Im Jahr 2007 wurde die Wohnung um 115.000 EUR verkauft. Zum Zeitpunkt der Schenkung wurde mündlich vereinbart, im Falle eines Verkaufes einen Betrag von 65.000 EUR an mich und meinen Ehegatten zu bezahlen. Dabei handelt es sich um die von uns getätigten Investitionen in die Wohnung und um geleistete Anzahlungen für den Kauf derselben. Diese Zahlung steht eindeutig in Zusammenhang mit der Wohnung in der Str***2*** und keinesfalls in Zusammenhang mit einer beabsichtigten Übergabe unseres Wohnhauses in R32. Zum Zeitpunkt der Zahlung von 65.000 EUR war von einer Übergabe unseres Wohnhauses noch nicht die Rede. Erst im Zuge der Errichtung unseres Mietobjektes in P71***2*** wurde die eventuelle Übergabe unseres Wohnhauses besprochen. Die gesamten Zahlungen unseres Sohnes belaufen sich daher richtigerweise nicht auf 180.000,00 EUR (wie laut BP), sondern lediglich auf 115.000,00 EUR (180.000-65.000).

Da die in der Zukunft liegende Übergabe unseres Wohnhauses eine Schenkung darstellen wird, wären die von der BP angenommenen Zahlungen (180.000 EUR) bedeutend höher als der ausgewiesene Zeitwert von 159.300 EUR, was den Erfahrungen des täglichen Lebens wohl widersprechen würde. Der Verkehrswert des Objektes R32 ist jedenfalls höher anzusetzen als das Doppelte der Zahlungen unseres Sohnes (richtig nun: 115.000 EUR). Die Errechnung des Wertes ist im Anhang zu sehen.

Zu bemerken ist, dass die von unserem Sohn geleisteten Zahlungen in Höhe von 115.000,00 im Falle einer Nichtübergabe des Objektes R32 an ihn, auf Grund eines mündlichen Vertrages, wieder zurückzuzahlen sind.

Zu berücksichtigen wäre auch, dass die Berechnung des Verkehrswertes seitens der Betriebsprüfung für das Jahr 2013 erfolgte, obwohl eine eventuelle Übergabe erst frühestens 2019 beabsichtigt wurde; dies bedeutet, dass der Verkehrswert zum Zeitpunkt der geplanten Übergabe viel höher ausfallen würde.

Meiner Ansicht nach handelt es sich daher bei der Übergabe um einen unentgeltlichen Vorgang, welcher nicht der Immobilienertragsteuer unterliegt.

b) Verfügungsgeschäft:

RZ 6623 EStR: Einkünfte begründender Tatbestand des § 30 EStG 1988 ist die Veräußerung. Darunter ist jede entgeltliche Übertragung zu verstehen (Verkauf, Tausch, sonstiges Rechtsgeschäft oder Rechtsverhältnis, mit dem ein Grundstück entgeltlich übertragen wird). Unter Anschaffung ist spiegelbildlich jeder entgeltliche Erwerb zu verstehen. Anschaffung und Veräußerung sind daher korrespondierende Begriffe. Jeder Veräußerung auf Seiten des Überträgers steht im gleichen Zeitpunkt eine Anschaffung des Erwerbers gegenüber. Als Zeitpunkt der Veräußerung (= Anschaffung) ist im Zusammenhang mit Grundstücken der Abschluss des Verpflichtungsgeschäftes (z.B. Kauf- oder Tauschvertrag) und - abweichend vom allgemeinen steuerlichen Anschaffungszeitpunkt (Erwerb des wirtschaftlichen Eigentums im Sinne der Erlangung der faktischen Verfügungsgewalt über das Wirtschaftsgut, VwGH 28.2.2012, 2009/15/0218) - nicht jener der sachenrechtlichen Übergabe maßgebend (VwGH 08.02.1989, 88/13/0049; VwGH 20.11.1997, 96/15/0256).

Die eventuelle Übergabe des Objektes R32 an unseren Sohn stellt eine Schenkung dar.

Das Verpflichtungsgeschäft ist ein Rechtsgeschäft, das eine Verpflichtung zum Inhalt hat. Daneben sind einseitig verpflichtende Rechtsgeschäfte (ebenfalls ein Vertrag) wie die Schenkung möglich.

Als Schenkung im Sinne des Gesetzes gilt jede Schenkung im Sinne des bürgerlichen Rechtes. Die Frage, ob überhaupt und in welchem Umfang eine Schenkung vorliegt, ist daher ausschließlich nach bürgerlich-rechtlichen Grundsätzen zu beurteilen. Die Schenkung im Sinne des bürgerlichen Rechtes ist ein Vertrag, durch den jemand verpflichtet wird, einem anderen eine Sache unentgeltlich zu überlassen. Unentgeltlich bedeutet Unabhängigkeit der Zuwendung von einer Gegenleistung.

Nach herrschender bürgerlich-rechtlicher Lehre und Judikatur ist für eine Schenkung die Schenkungsabsicht begriffswesentlich, worunter man die Absicht einer unentgeltlichen, d.h. auf keine Gegenleistung bezogenen, freiwilligen Leistung versteht. Ein Schenkungsvertrag kommt nur durch die übereinstimmende Willenserklärung des Schenkers und Beschenkten zu Stande, die Sache ohne Gegenleistung und auch nicht als Erfüllung einer Verbindlichkeit zu überlassen; dabei entscheidet über die Frage der Unentgeltlichkeit grundsätzlich der Parteiwille. Ob der Wille der Beteiligten in der Tat auf eine unentgeltliche oder entgeltliche Übertragung des Übereignungsanspruches gerichtet war, stellt eine nach der Lage des Falles zu lösende Beweisfrage dar. (siehe UFSG vom 07.11.2005; RV/0248-G/03).

Wesentliche Merkmale einer Schenkung sind eine Zuwendung des Schenkgebers und eine Bereicherung des Beschenkten. Mit der Auskunft vom 27.11.2018, das Wohnhaus wird zum 50. Geburtstages unseres Sohnes übergeben (eventuell!), kann keinesfalls ein mündlicher Schenkungsvertrag angenommen werden. Nach der Sachlage liegt weder ein schriftlicher, noch mündlicher Vertrag vor, sodass auch der Abschluss des Verpflichtungsgeschäftes fehlt. Es kann daher frühestens, nach Vorhandensein eines Vertrages, eine Immobilienertragsteuer

vorgeschrieben werden; dies allerdings auch nur dann, wenn die Gegenleistung 50% des Verkehrswertes (Wert zum Zeitpunkt der Übergabe) erreicht werden sollte.

Da weder ein Vertrag, noch die notwendige Gegenleistung für ein entgeltliches Rechtsgeschäft vorhanden sind, war im Jahr 2013 keine Immobilienertragsteuer vorzuschreiben.

Die festgesetzte Steuer hat demnach zu entfallen.“

Mit Beschwerdeentscheidung vom 6. August 2019 wurde die Steuer für Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen auf € 2012,50 reduziert und begründend ausgeführt: „Ihr Sohn leistete in den Jahren 2007 bis 2013 insgesamt 115.000 Euro an Sie und Ihren Gatten als Anzahlung für die Übergabe des Objektes R32. Im Laufe des Verfahrens hat Ihr Gatte mehrmals angegeben, dass Sie das Haus (voraussichtlich 2019) an Ihren Sohn übergeben werden. Es liegt daher zumindest ein mündlicher Vertrag vor, in dem die Übergabe des Objektes an Ihren Sohn vereinbart wurde. Die Übergabe ist auch als entgeltlicher Vorgang zu beurteilen, da die Gegenleistung (erhaltenen Anzahlungen) iHv 115.000 Euro mehr als 50 % des Verkehrswertes iHv 159.300 Euro betragen. Entgegen Ihrem Vorbringen in der Beschwerde wurde der Verkehrswert für 2019 (55 % Abschlag für 44 Jahre!) berechnet. Die Einkünfte aus privater Grundstücksveräußerung wurden wie folgt ermittelt:

50 % von 115.000,- Verkaufserlös = 57.500, abzügl. 86 % Anschaffungskosten = Einkünfte aus privater Grundstücksveräußerung iHv 8.050 Euro, die am 31.12.2013 zugeflossen sind.“

Im Vorlageantrag vom 22.8.2019 wird diesbezüglich ausgeführt: „1. Übergabe/mündlicher Kaufvertrag: In der Beschwerdeentscheidung wurde (ohne nähere Begründung) von einem mündlichen Vertrag ausgegangen, in dem die Übergabe an meinen Sohn vereinbart worden wäre. Da der Vorgang als entgeltlich eingestuft wurde, sollte es sich um einen mündlichen Kaufvertrag handeln. Für den Vertragsabschluss als solchen bestehen in der Regel keine Formerfordernisse, sodass der Kaufvertrag auch mündlich abgeschlossen werden kann. Da der zivilrechtliche grundsätzlich formfreie Kaufvertrag schon mit der Einigung über Kaufgegenstand und Kaufpreis zustande kommt, entsteht mit diesem Zeitpunkt bereits die Steuerpflicht für die Immobilienertragsteuer. Entscheidend (auch bei einem mündlichen Kaufvertrag) ist die Willensentscheidungen der Parteien und in weiterer Folge die Erlangung des wirtschaftlichen Eigentums des Kaufgegenstandes (hier der Immobilie). Die seinerzeitigen Vereinbarungen mit meinem Sohn waren unverbindlich und erfüllten keinesfalls die vom Gesetzgeber verlangten Anforderungen an einen mündlichen Kaufvertrag. Wie bereits in der Beschwerde von 09.04.2019 angeführt, wurden nicht nur 65.000 Euro für getätigte Investitionen und geleistete Anzahlungen für die Wohnung in der Adr***1*** rückbezahlt, sondern, wie am 27.11.2018 von meinem Ehegatten angegeben, weitere 45.000 Euro als sogenannte Finanzierungsrückzahlung der Wohnung von meinem Sohn geleistet. Dies wurde so auch im BP-Bericht (Tz 5) angeführt. Dies bedeutet, dass eine eventuelle Vorauszahlung für die Übergabe des Objektes R32 nicht, wie ursprünglich angenommen 115.000 Euro, sondern

70.000 Euro betragen würde. Im Jahr 2007 wurde von mir und meinem Ehegatten ein weiteres Objekt in P71***2***, Ort***2***, errichtet und nach Fertigstellung vermietet. Da unserem Sohn auch dieses Objekt übergeben werden wird, können die einzelnen Zahlungen ohnedies nicht ausschließlich dem Objekt R32 zugeordnet werden. Ich glaube, es entspricht den Denkgesetzen, dass bei zwei zu übergebenden Objekten vom Übernehmer geleistete Zahlungen nicht nur einem zugerechnet werden können. Bei den Vorgesprächen wurde, als ursprünglicher Wohnsitz meines Sohnes, einfachheitshalber immer nur von R32 gesprochen.

2. Verkehrswert R32

Für die Beurteilung der Frage, ob ein entgeltlich oder ein unentgeltlicher Vorgang vorliegt, wird als Basis der Verkehrswert herangezogen. Der Verkehrswert ist der Preis einer Sache, die im redlichen Geschäftsleben, also im normal üblichen Geschäftsleben, erzielt werden kann. In der Beschwerdeentscheidung wurde von einem Verkehrswert in Höhe von 159.300 Euro ausgegangen. Die Berechnung seitens des Finanzamtes (BP-BerichtTz 5) erfolgte in folgender Weise:

Die Anschaffungskosten 1975 betrugen 65.405,55 Euro (einschließlich Grund und Boden). Mit dem Baukostenindex hochgerechnet ergibt sich bei einem Alter von 44 Jahren lt. BP ein Neuanschaffungswert von ca. 260.000 Euro. Der Abschlag wurde mit 55% festgelegt. Ich habe zu diesem Neuanschaffungswert noch die nachträglich getätigten Investitionen hinzugerechnet und errechnete einen Wert von 354.000 Euro (260.000 + 94.000 Investitionen). In der Beschwerdeentscheidung wird von einem Verkehrswert von 159.300 Euro ausgegangen (354.000 - 55% Abschlag). Das Alter (44 Jahre) bezieht sich auf das Jahr 2019 und nicht auf das Jahr der Verschreibung der Immobilienertragsteuer (2013); des Weiteren wurde auch der Grund und Boden mit dem Baukostenindex hochgerechnet. Ich habe im Anhang zur Beschwerde eine Berechnung des Verkehrswertes durchgeführt, bei welcher weitgehend von den Zahlen der BP ausgegangen wurde.

Unter Berücksichtigung des Grundwertes (5 Euro im Jahr 1978 = Kauf), der Anschaffungskosten des Gebäudes (ohne Grund und Bodenwert) und der getätigten Investitionen (94.000 Euro) ergeben sich Anschaffungskosten von 159.400 Euro, welche fast dem vom Finanzamt angenommenen Verkehrswert (159.300 Euro) entsprechen. Der errechnete Verkehrswert liegt eindeutig über der Grenze zum entgeltlichen Vorgang. Selbst wenn man den mündlichen Vertrag als entgeltlich beurteilen würde, lägen die geleisteten Zahlungen deutlich unter der Grenze von 50%“

Die im Vorlageantrag zitierte Tz 5 des BP-Berichtes des Ehegatten der Bf. vom 15.3.2019 lautet: „Tz. 5 Übertragung R32

Laut mehreren Auskünften von Hrn. NN***1*** Gatte***2*** ist eine Übergabe der Liegenschaft R32 an den Sohn NN***1*** VN***1*** geplant. Im Zuge der Prüfung wurden

mehrere unterschiedlichen Angaben zur geplanten Übergabe gemacht. Laut der Auskunft vom 03.12.2015 wurden die nachfolgenden Beträge von Hrn. NN***1*** VN***1*** als Anzahlung für die geplante Übergabe des Objektes R32 geleistet:

18.04.2007: €10.000

19.04.2007: €40.000

21.12.2012: €40.000

31.12.2013: €25.000

Am 03.12.2015 wurde somit ein Übergabepreis von € 115.000,- bekannt gegeben. Laut den Angaben vom 03.12.2015 hat Hr. NN***1*** Gatte***2*** zusätzlich zu den bereits genannten € 115.000,- weitere € 65.000,- für die Veräußerung der Liegenschaft Adr***1*** erhalten, weil er die Hälfte der Eigentumswohnung ursprünglich finanziert hat. Am 15.12.2015 änderte der Pflichtige seine Auskunft dahingehend ab, dass er 70% der Wohnung finanziert hat. Es wird festgehalten, dass laut der Niederschrift vom 05.03.1998 Hr. NN***1*** Gatte***2*** keinerlei Zahlungen für die Liegenschaft Adr***1*** leistete, weil diese vollständig durch Hrn. NN***1*** VN***1*** finanziert wurde. Am 27.11.2018 beantwortete Hr. NN***1*** Gatte***2*** die Frage nach dem Übergabepreis und dem Übergabedatum der Liegenschaft R32 wie folgt:

Er erhielt bisher € 115.000,-, davon sind € 45.000,- für die Finanzierungsrückzahlung der Wohnung Adr***1*** und € 70.000,- für das Haus in R32. Die Übergabe soll 2019 zum 50. Geburtstag des Sohnes erfolgen.

Die Liegenschaft wurde 1975 errichtet und am 22.12.1978 für 900.000 Schilling (65.405,55 €) erworben. Die Liegenschaft ist somit mittlerweile über 40 Jahre alt. Werden die Anschaffungskosten des Jahres 1975 mit dem Baukostenindex hochgerechnet, so ergeben sich Neuanschaffungskosten von ca. € 260.000,-. Es wird festgehalten, dass Hr. NN***1*** VN***1*** die nachfolgenden Zahlungen an Hrn. NN***1*** Gatte***2*** tatsächlich geleistet hat:

2007: € 65.000

18.04.2007: € 10.000

19.04.2007: €40.000

21.12.2012: €40.000

31.12.2013: €25.000,-

Insgesamt somit € 180.000,-.

Am 14.02.2019 wurde von Hrn. NN***1*** Gatte***2*** eine Berechnung des Wertes der Liegenschaft R32 nachgereicht. Laut dieser Berechnung betragen die Neuherstellungskosten der Liegenschaft € 354.000,-. Hr. NN***1*** Gatte***2*** berücksichtigte die oben genannten mit dem Baukostenindex angepassten € 260.000,- und addierte die Kosten für Sanierungsmaßnahmen. In dieser Berechnung wurden somit auch die Anschaffungskosten für Grund und Boden mit dem Baukostenindex hochgerechnet. Unter Berücksichtigung eines Altersabschlages von 11,5% kommt Hr. NN***1*** zu einem Zeitwert von € 317.190,-. Hr. NN***1*** gibt an, den Altersabschlag der Betriebsprüfung übernommen zu haben. Es wird festgehalten, dass von der Betriebsprüfung bisher weder ein Altersabschlag festgestellt noch die Höhe von ebendiesen genannt wurde. Im Rahmen der freien Beweiswürdigung kommt die Betriebsprüfung daher zu folgendem Schluss: Für die geplante Übergabe der Liegenschaft R32 wurden bisher die nachfolgenden Zahlungen geleistet: 2007: € 65.000; 18.04.2007: €10.000; 19.04.2007: €40.000; 21.12.2012: €40.000,-; 31.12.2013: €25.000. Der bisher geleistete Übergabepreis beträgt somit € 180.000,-.

Bei der Betriebsbesichtigung vom 26.07.2018 war lt. persönlicher Auskunft von Hrn. NN***1*** Gatte***2*** nur klar, dass das Haus R32 irgendwann an seinen Sohn übergeben werden sollte. Das genaue Übergabedatum und der genaue Übergabepreis waren noch nicht bekannt. Da weder der genaue Gegenwert noch das genaue Übergabedatum bekannt waren, war zum 26.07.2018 auch kein mündlicher Vorvertrag vorhanden.

Am 27.11.2018 wurde schriftlich mitgeteilt, dass als Stichtag für die Übergabe der Geb.Dat. (50. Geburtstag von NN***1*** VN***1***) vereinbart wurde. Die Liegenschaft wurde 1975 errichtet und wird bei der Übergabe somit 44 Jahre alt sein. Unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahre beträgt der Altersabschlag somit 55%. Es wird festgehalten, dass man in der aktuellen Fachliteratur von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 70 Jahren ausgeht (Kranewitter, Liegenschaftsbewertung (2017) [S 76]).

Zieht man von den von Hrn. NN***1*** Gatte***2*** ermittelten Neuanschaffungskosten (€ 354.000,-) den Altersabschlag von 55% ab, so kommt man zu einem Zeitwert von € 159.300,-. Nach Ansicht der Betriebsprüfung übersteigen die von Hrn. NN***1*** VN***1*** geleisteten Zahlungen für die Liegenschaft R32 jedenfalls 50% des Wertes der Liegenschaft. Dementsprechend handelt es sich um eine entgeltliche Übergabe, welche gemäß § 30 EStG 1988 steuerpflichtig ist. Es wird festgehalten, dass in der oben angeführten Rechnung weder ein verlorener Bauaufwand noch irgendwelche Wertbeeinflussenden Umstände (zB Schäden) berücksichtigt wurden. Aufgrund der aktuell vorliegenden Informationen geht die Betriebsprüfung davon aus, dass dies keinen nennenswerten Einfluss

auf die Frage der Entgeltlichkeit der Übergabe hat. Da die Liegenschaft zu weniger als 20% betrieblich genutzt wurde handelt es sich um eine private Grundstücksveräußerung. Die

Hauptwohnsitzbefreiung kann nicht angewendet werden, weil der Hauptwohnsitz nicht aufgegeben wurde. Es handelt sich um Altvermögen.

Die Einkünfte nach § 30 EStG 1988 sind nach Maßgabe des Zufließens zu erfassen. Da die Gegenleistung mit mehreren Zahlungen geleistet wurde, fällt die Immobilienertragsteuer erst bei der Zahlung an, bei welcher die Anschaffungskosten überschritten werden.

Bei einem Verkaufspreis von € 180.000,- betragen die pauschalen Anschaffungskosten gemäß § 30 Abs. 4 Z 2 € 154.800,-. Mit Zahlung am 21.12.2012 wurden die Anschaffungskosten somit um € 200 überschritten. Gemäß § 30b Abs. 1 hätten die besondere Vorauszahlungen am 15.02.2013 und am 15.02.2014 geleistet werden müssen.

Die Einkünfte aus privater Grundstücksveräußerung wurden wie folgt ermittelt:

180.000,- € Verkaufserlös x 50 % Anteil NN***1*** Gatte***2*** = 90.000,- € anteiliger Verkaufserlös - 77.400,- € (86%) Anschaffungskosten = 12.600,- Einkünfte aus privater Grundstücksveräußerung. Davon sind 12.500,- € am 31.12.2013 zugeflossen und 100 € am 21.12.2012.“

Die Beschwerde wurde dem Bundesfinanzgericht mit Vorlagebericht vom 9. September 2019 vorgelegt.

Das zeitgleich zu RV/51011324/2019 vorgelegte Verfahren zum Hälfteanteil des Ehegatten Gatte***2*** NN***1*** wurde vom zuständigen Richter zunächst an die erste Instanz zurückverwiesen. Nach der Aufhebung des Einkommensteuerbescheides 2013 im Erstverfahren wurden vom zuständigen Finanzamt weitere Ermittlungsschritte gesetzt. Seitens des Finanzamtes wurde ein amtsinterner Gutachter beauftragt. Das erstellte Gutachten vom 19. Mai 2020 weist einen Wert von 165.000,00 € auf.

In der Folge wurde mit Erkenntnis RV/5101080/2020 vom 18. Jänner 2021 die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

Zusammenfassend wurde in diesem Erkenntnis ausgeführt: „Zusammenfassung:

a. Der über die Frage der Entgeltlichkeit/gemischten Schenkung entscheidende Wert beträgt 230.000,00 €. Bei der Berechnung nach den Modernisierungsgraden ergeben sich (Verkehrs)Werte unter 200.000,00 €. Selbst bei Heranziehung aller vom Gutachter HH verwendeten Parameter (ausgenommen dem Wertminderungsabschlag von 47,64%) wird die dargestellte Grenze beim Verkehrswert nicht erreicht.

- b. Die Investitionen sind überwiegend mehr als 20 Jahre alt und haben keine größeren Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer bzw. ist diese Auswirkung in der Kalkulation mitberücksichtigt.
- c. Bedeutungslos ist, dass die Liegenschaft nach den Angaben des Bf. aufgrund des Rechtsmittelverfahrens noch nicht übertragen wurde, da dies die bereits vom Bf. geschaffenen Umstände nicht verändern kann.
- c. Dass die Zahlung von 115.000,00 € nicht für weitere Objekte erfolgte, wurde schon im Erstverfahren ausreichend abgehandelt. Die ständig wechselnden Argumente des Bf. haben dieser Aussage zu keiner Glaubwürdigkeit verhelfen können.
- d. Wenn der Bf. behauptet, es seien Ausstattungsmerkmale "willkürlich" nicht berücksichtigt worden, so ist dies unrichtig. Es wurden alle Ausstattungsmerkmale im Einzelnen geprüft und einzelne davon sogar als höher qualifiziert eingestuft.
- e. Die Versicherungssumme ist keine Basis für den Verkehrswert des Hauses, eine nähere Aufstellung dazu wurde nicht beigebracht. Zur Frage des realen Verkaufes eines Nachbarhauses gingen die Erläuterungen nicht über einen Diskussionseinwurf hinaus, ein formeller Antrag auf Beibringung von Unterlagen dazu wurde nicht gestellt. Zudem ist – unter Beitritt zur Rechtsansicht des Finanzamtes - festzuhalten, dass eine allfällige Überzahlung beim Nachbarhaus kein Argument für ein Verwerfen der Liegenschaftsbewertung nach den Grundsätzen der gerichtlich beeideten Liegenschaftsschätzer ist.“

Die Richterin forderte die Bf. mit Beschluss vom 4. Februar 2021 auf, zu diesem Erkenntnis Stellung zu nehmen.

Das Schreiben blieb unbeantwortet.

In der Folge wurde die mündliche Verhandlung ausgeschrieben.

Die Bf. erschien zur mündlichen Verhandlung am 20.4.2021 nicht, der Vertreter der Amtspartei beantragte die Abweisung der Beschwerde wie im Erkenntnis RV/5101080/2020 vom 18. Jänner 2021.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Die Bf. und ihr Ehemann haben mit dem Sohn vereinbart, die Liegenschaft R32 in Ort***2*** zum 50. Geburtstag (am Geb.Dat.) an ihn zu übergeben.

Die Bf. hat gemeinsam mit Ihrem Gatten bisher 115.000,00 € aus dieser Vereinbarung erhalten. Die Zahlungen sind durch die Aussagen des Ehegatten der Bf. selbst belegt und entsprechen auch dem mündlich vereinbarten Rückzahlungsbetrag im Falle der Nichtübertragung .

Zur Ausstattungsqualität: Das Dach des Wohnhauses wurde mit Styroporplatten belegt, eine Dampfsperre fehlt. Vertäfelt wurde mit Eternit. Die Fenster wurden bisher nicht ausgetauscht. Der Boden ist überwiegend Laminat- bzw. Kunststoffboden, kein Parkettboden. Fußbodenheizung findet sich nur eingeschränkt. Doppelverglasung und Isolierglas liegen nicht vor. Diese Umstände sind den am Finanzamt aufliegenden Unterlagen bzw. den Datenbanken zu entnehmen.

Mit einer Schätzung nach Modernisierungsgraden kann die Berechnung der Alterswertminderung durchgeführt werden. Ausgangspunkt ist eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, die sich aus der Rechtsprechung und aus Gutachten von Liegenschaftssachverständigen ergibt.

Die Ermittlung des Abschlagsfaktors 34% wird im Gutachten nicht erläutert. Der über die Frage der Entgeltlichkeit/gemischten Schenkung entscheidende Wert beträgt 230.000,00 €.

Die Betriebsprüfung ging zunächst von einem Verkehrswert von 159.300,00 € aus, die Beschwerdeführerin von 266.000,00 €. Im Verfahren RV/5101080/2020 vom 18. Jänner 2021 wurde hinsichtlich Verkehrswert ausgeführt, dass dieser jedenfalls unter 200.000,00 € liegt. Dies blieb im gegenständlichen Verfahren unwidersprochen.

2. Beweiswürdigung

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus dem unwidersprochen gebliebenen Ausführungen im Erkenntnis RV/5101080/2020 vom 18. Jänner 2021.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Gemäß § 20 Abs. 1 Z 4 EStG liegt eine freiwillige Leistung vor, wenn die Gegenleistung weniger als die Hälfte des gemeinen Wertes beträgt.

Nach § 30 Abs. 1 EStG idF vom 15.12.2012 sind private Grundstücksveräußerungen Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken, soweit sie keinem Betriebsvermögen angehören. Gemäß Abs. 3 ist als Einkünfte der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten anzusetzen.

Gemäß Abs. 4 Z. 2 ist soweit Grundstücke am 31.12.2012 nicht steuerverfungen waren als Einkünfte in allen übrigen Fällen der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den mit 86% des Veräußerungserlöses anzusetzenden Anschaffungskosten anzusetzen.

Zu prüfen ist im vorliegenden Fall daher zunächst, ob der Grundstücksübertragungsvorgang als entgeltlich oder als gemischte Schenkung zu qualifizieren ist. Eine gemischte Schenkung liegt bei einem offenbaren Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung nahe. Ein solches Missverhältnis würde vorliegen, wenn die Gegenleistung nicht einmal die Hälfte des Wertes des Grundstückes erreichen würde.

Die Gegenleistung beträgt € 115.000,--.

Strittig verbleibt der Wert der Liegenschaft.

Diesbezüglich wird auf die im Verfahren RV/5101080/2020 dargestellten Gutachten verwiesen.

Sachverständigengutachten unterliegen als Beweismittel gemäß § 167 Abs. 2 BAO der freien Beweiswürdigung. Der Sachwert ist unter Zugrundelegung des Gebäudeneupreises und allfälliger Baumängel und der Alterswertminderung zu errechnen.

Die Berechnungen sind im Verfahren RV/5101080/2020 dargestellt.

Der über die Frage der Entgeltlichkeit/gemischten Schenkung entscheidende Wert beträgt 230.000,00 € (das Doppelte der festgestellten Gegenleistung in Höhe von € 115.000,--). Bei der Berechnung nach den Modernisierungsgraden ergeben sich (Verkehrs)Werte unter 200.000,00 €. Selbst bei Heranziehung aller vom Gutachter der Beschwerdeführerin verwendeten Parameter (ausgenommen dem Wertminderungsabschlag von 47,64%) wird die dargestellte Grenze beim Verkehrswert nicht erreicht.

Die Übergabe ist demnach als entgeltlicher Vorgang zu beurteilen.

Die Immobilienertagsteuer für 2013 war wie folgt zu berechnen:

50% Verkaufserlös	57.500 €
- 86 % AK	49.450 €
Einkünfte aus priv. Grundstücksveräußerung	8.050 €
Davon 25%	2012,50 €

Diese Vorschreibung entspricht der Beschwerdeverentscheidung, die Beschwerde war abzuweisen und der Erstbescheid im Sinne der Beschwerdeverentscheidung abzuweisen.

3.2. Zu Spruchpunkt II. (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 solche Rechtsfrage liegt nicht vor.

Linz, am 20. April 2021