

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht erkennt durch die Richterin***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch Stefan Pointecker Steuerberatung GmbH, Alfred-Kubin-Straße 19b, 4780 Schärding, über die Beschwerde vom 10. Februar 2020 gegen den Bescheid des Finanzamtes Grieskirchen Wels (nunmehr Finanzamt Österreich) vom 17. Jänner 2020 betreffend Einkommensteuer 2017 Steuernummer ***BF1StNr1*** nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 5. November 2024 in Anwesenheit der Schriftführerin ***3*** zu Recht:

I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Der Beschwerdeführer (in weiterer Folge Bf) veräußerte im Jänner 2017 die Liegenschaft EZ ***1*** GB ***2*** ***X***, bestehend aus dem Grundstück ***A*** um 80.000,00 Euro.

Am 15.4.2019 wurde die Einkommensteuererklärung für das Jahr 2017 elektronisch übermittelt, dabei wurde die Immobilienertragsteuer iHv 3.360,00 Euro erklärt. Als Beilage wurde die Berechnung der Immobilienertragsteuer dargelegt, dass es sich bei dem Kauf vom 15.7.2004 um eine gemischte Schenkung gehandelt habe und es sich somit bei dem jetzigen Verkauf um sog. „Altvermögen“ handle. Die Immobilienertragsteuer sei deshalb von einer Bemessungsgrundlage iHv 11.200,00 Euro (Verkaufspreis 80.000,00 Euro abzüglich pauschale Anschaffungskosten iHv 68.800,00 Euro) zu berechnen.

Mit Ersuchen um Ergänzung/Auskunft vom 9.9.2019 ersuchte die belangte Behörde um Stellungnahme hinsichtlich der behaupteten gemischten Schenkung.

Mit Schreiben vom 4.10.2019 wurde dargelegt, dass die Liegenschaft im Jahr 2004 um eine Gegenleistung von 22.000,00 Euro erworben wurde. Bereits im Jahr 1996 konnte die Liegenschaft aus besonderen Umständen kostengünstig um 297.000,00 ATS (entspricht 21.583,83 Euro) erworben werden. Nunmehr wurde die Liegenschaft im Jahr 2017 um einen Verkaufspreis von 80.000,00 Euro verkauft. Einerseits wurde auf die Entscheidung des BFG vom 10.4.2019, RV/7104990/2017 verwiesen. Zum anderen würde auch bei einem unterstellten linearen Verlauf der Wertentwicklung zwischen 1996 und 2017 aufgezeigt werden, dass im Jahr 2014 (Anmerkung BFG: vermutlich gemeint 2004) mit 22.000,00 Euro nur maximal der Hälftebetrag vergütet wurde. Zur Verständlichmachung der Beilage zur Einkommensteuererklärung sei festgehalten, dass durch Heranziehung sowohl des Baukostenindex als auch der GrWV darzulegen gelänge, dass auch bei Rückrechnung aus dem Verkaufspreis von 80.000,00 Euro sich für den Zeitpunkt des Erwerbs im Jahr 2004 ein realistischer Wert von 58.650,00 Euro bzw 50.990,00 Euro ergäbe.

Die belangte Behörde setzt daraufhin mit Bescheid vom 17.1.2020 die Einkommensteuer für das Jahr 2017 fest. In diesem Bescheid wurde der Verkauf der Liegenschaft der Immobilienvertragssteuer unterworfen, wobei die belangte Behörde bei der Berechnung – entgegen der Ansicht des Bf – von Neuvermögen ausging.

Dagegen brachte der Bf mit Schreiben vom 10.2.2020 Bescheidbeschwerde ein und verwies im Wesentlichen auf die Abgabenerklärung und die umfangreichen übermittelten Informationen. Die Begründung zum Motiv des Vaters könne nicht nachvollzogen werden und werde darüber hinaus zum Beleg der Entwicklung der Wertverhältnisse die vollständige Offenlegung der Kaufpreissammlung zu Verkäufen von Liegenschaften im Zentrum von ***X*** seit 1995 beantragt.

Mit Beschwerdevorentscheidung vom 16.4.2020 wies die belangte Behörde die Beschwerde als unbegründet ab und argumentierte, dass die Bezeichnung als Kaufvertrag bereits gegen das Vorliegen einer Schenkungsabsicht spreche. Das durchgeführte Zivilverfahren widerlege aus Sicht der belangten Behörde die Vermutung der Schenkungsabsicht zwischen nahen Angehörigen.

Mit Schreiben vom 18.5.2020 brachte die steuerliche Vertretung über FinanzOnline einen Vorlageantrag ein und beantragte die mündliche Verhandlung vor dem Senat.

Mit Beschluss vom 19.3.2024 ersucht das BFG die Parteien um Stellungnahme zum bisher festgestellten Sachverhalt.

Mit Schreiben vom 17.4.2024 brachte die belangte Behörde eine Stellungnahme (inkl. Vorlage eines Auszugs aus dem Register DORIS und Unterlagen zur Berechnung des Einheitswerts) ein, diese wurde dem Bf zur Wahrung des Parteiengehörs mit Beschluss vom 17.4.2024 übermittelt.

Mit E-Mail vom 17.5.2024 übermittelte die steuerliche Vertretung eine Stellungnahme und ein Gutachten zur Ermittlung einer etwaigen Ablöse aus dem Jahr 2016.

Am 25.7.2024 fand ein Erörterungstermin zur Klärung des Sachverhaltes statt. Im Anschluss daran forderte das Gericht die belangte Behörde mit Beschluss auf, den Wert der streitgegenständlichen Liegenschaft im Jahr 2004 zu ermitteln.

Mit Schreiben vom 16.9.2024 übermittelte die belangte Behörde ein Gutachten betreffend den ermittelten Wert. Dieses Gutachten wurde dem Bf übermittelt.

Dieses wurde dem Bf mit Beschluss vom 24.9.2024 übermittelt.

Mit Schreiben vom 24.10.2024 übermittelte die steuerliche Vertretung eine diesbezügliche Stellungnahme. Weiters wurde der Antrag auf Verhandlung vor dem Senat zurückgezogen.

Die mündliche Verhandlung fand am 5.11.2024 in Anwesenheit des steuerlichen Vertreters statt.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Streitgegenständlich ist die Liegenschaft EZ ***1*** GB ***2*** ***X***, BG ***Y***, bestehend aus dem Grundstück Nr ***A*** Baufläche (Gebäude), Baufläche (befestigt), im Ausmaß von 198 m². Dieses Grundstück ist nunmehr Teil der Liegenschaft EZ ***AB*** GB ***2*** ***X***, BG ***Y***, im Ausmaß von einer Gesamtfläche von 548m². Die Liegenschaft liegt in der Ortsmitte von ***X***.

Am 12.7.1996 verkaufte ***M*** die streitgegenständliche Liegenschaft um den vereinbarten Kaufpreis iHv 297.000,00 ATS (21.583,83 Euro) an Herrn ***V*** (Vater des Bf).

Kaufgegenstand war eine „Kellerhütte ***X*** Baufläche 198“. Der Kaufpreis wurde am selben Tag bezahlt.

Eine verbücherungsfähige Form dieses Kaufvertrages wurde erstmals am 29.9.2005 errichtet. Der Kaufpreis wurde in diesem Vertrag iHv 5.000,00 Euro angesetzt. Der niedriger bemessene Preis wurde laut Aussage der Vertragsparteien angesetzt, um Grunderwerbsteuer zu „sparen“.

Im Jahr 2006 wurde das Eigentumsrecht von Herrn ***V*** im Grundbuch einverleibt.

Mit Kaufvertrag vom 15.7.2004 verkaufte Herr ***V*** seinem Sohn, dem Bf die streitgegenständliche Liegenschaft im Ausmaß von 198 m² um 22.000,00 Euro. Kaufgegenstand war eine „Kellerhütte ***X*** Baufläche 198, Fahrrecht laut Grundbuch“.

Mit Urteil des Bezirksgericht ***P*** vom 29.3.2011 (***GZ1***) wurde Herr ***V*** für schuldig erklärt, dem Bf an der streitgegenständlichen Liegenschaft das Eigentumsrecht durch dessen grundbücherliche Einverleibung einzuräumen. Das Urteil wurde vom Landesgericht ***W*** am 10.8.2011 bestätigt und am 5.3.2012 rechtskräftig.

Die Schenkungsabsicht im Jahr 2004 war nicht gegeben.

Auf dem streitgegenständlichen Grundstück Nr ***A*** befand sich bis nach 2017 der Teil eines Lagergebäudes, das vom Vater des Bf als Lagerraum genutzt wurde. Es bestand aus einem Raum mit einer tw kleinen Unterkellerung. Das Gebäude wurde mit dem nördlich vorhandenen Nachbargrundstück auf der Baufläche Nr ***B*** zusammengebaut. Bei dem gesamten Objekt handelte es sich um einen Altbau, der über 100 Jahre alt war und ursprünglich als Wirtschaftstrakt errichtet worden ist.

Mit Kaufvertrag vom 23.1.2017 verkaufte der Bf die streitgegenständliche Liegenschaft an Frau ***S*** um 80.000,00 Euro. Kaufgegenstand war die Liegenschaft EZ ***1*** KG ***2*** ***X***, bestehend aus dem einzigen Grundstück ***A*** Baufl. (10) / Baufl. (20).

Diese war Eigentümerin des benachbarten Grundstücks Nr ***B*** Infolge wurden die Grundstücke zusammengelegt.

Die Käuferin errichtete auf der Liegenschaft EZ ***AB*** GB ***2*** ***X***, bestehend aus den Grundstücken Nr ***A*** und ***B*** Reihenhäuser.

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages zum 15.7.2004 stellte sich der Wert der streitgegenständlichen Liegenschaft wie folgt dar:

Grund und Boden	5.662,80 Euro
Gebäude	15.117,92 Euro
Gemeiner Wert	20.780,72 Euro

Der Wert entspricht 94% des vereinbarten Kaufpreises iHv 22.000,00 Euro.

Bei dem von ***S*** mit dem Bf im Jahr 2017 vereinbarten Kaufpreis handelt es sich um einen von ihr bezahlten Liebhaberpreis.

Der ortsübliche Grundstückspreis in ***X*** betrug in den Jahren 2021/2022 zwischen 49,00 und 55,00 Euro/m².

2. Beweiswürdigung

Die Feststellung zur Lage fußen auf dem Auszug des Grundbuchs und der Recherche im Internet (maps.google.com).

[...]

Die Feststellungen zum Erwerb der streitgegenständlichen Liegenschaft im Jahr 1996 und im Jahr 2004 bzw. 2005 gründen sich auf die aktenkundigen handschriftlich bzw selbst gefertigten Kaufverträge der Parteien und dem der Abgabenbehörde angezeigten Kaufvertrag vom 29.9.2005, sowie dem Urteil des BG ***P***, ***GZ1*** und das Urteil des LG ***W***, ***GZ2***

Die im Kaufvertrag vom 15.7.2004 vereinbarte und erfüllte Gegenleistung zum Erwerb der Liegenschaft iHv 22.000,00 Euro ist ebenfalls durch das Urteil des BG ***P***, ***GZ1*** und das Urteil des LG ***W***, ***GZ2*** belegt.

Die Feststellung betreffend das im Jahr 2004 auf der Liegenschaft befindliche Gebäude gründet auf dem aktenkundigen historischen Auszug aus dem Register DORIS und dem Gutachten des Amts der Oö Landesregierung vom 10.5.2016.

[...]

Betreffend den Erwerbsvorgang 23.1.2017 und die weitere Bebauung (Errichtung von Reihenhäusern) ist folgendes anzumerken:

Auch in der Stellungnahme vom 24.10.2024 wird von dem „besonderen Interesse“ der Käuferin (wenn auch im Zusammenhang mit dem Wegerecht) gesprochen.

Im konkreten Fall muss im Hinblick auf die vorliegende Situation von einem Liebhaberpreis der Käuferin ausgegangen werden. Dass ein fremder Dritter für dasselbe Grundstück, auf dem sich der Teil eines alten Lagergebäudes befunden hat nur annähernd so viel gezahlt hätte, wie die Käuferin im Jahr 2017, die erstens bereits das Grundstück ***B*** besessen hat und zweitens unmittelbar im Anschluss zu vermietende Wohnungen auf das gesamte Grundstück gebaut hat, ist nicht glaubwürdig.

Der Kaufvertrag vom 23.1.2017 sowie der Bescheid der Zusammenlegung der Grundstücke vom 29.8.2017 sind aktenkundig.

Bilder der neuen Reihenhäuser auf den zusammengelegten Grundstücken Nr ***B*** und ***A*** sind im Internet zu finden (maps.google.com). Bei dem von der Käuferin im Jahr 2017 bezahlten Kaufpreis handelt es sich um einen Liebhaberpreis. Die Käuferin besaß einerseits bereits das Grundstück Nr ***B*** und benötigte zur Errichtung der Reihenhäuser das kaufgegenständliche Grundstück ***A***. Andererseits wurde das (gesamte) Grundstück im

Ausmaß von 548 m² im Jahr 2023 in eine GmbH als Sacheinlage einbrachte. Der Wert der Sacheinlage wurde unter Zugrundelegung eines lokalen Quadratmeterpreises von 41,92 Euro gem. www.bodenpreise.at einvernehmlich bewertet und mit 22.972,16 Euro festgesetzt. Der Sacheinlagevertrag wurde im Zuge der Ladung zur mündlichen Verhandlung den Parteien vorgehalten und wurde in der Verhandlung keine Einwände diesbezüglich vorgebracht.

Die in den Reihenhäusern befindlichen Wohnungen werden nunmehr vermietet (https://www.***xxx***--20282/#map).

[...]

Die Feststellungen zur fehlenden Schenkungsabsicht des Vaters des Bf ergeben sich aus dem annähernden Wertäquivalent im Jahr 2004 zum Erwerb im Jahr 1996 und den Urteilen des BG ***P*** und LG ***W*** und konnten auch nicht durch das Vorbringen des Bf entkräftet werden.

Die Berechnung des Wertes iHv 20.780,72 Euro im Jahr 2004 gründet sich auf die Ausführungen in den ebenfalls aktenkundigen, die streitgegenständliche Liegenschaft betreffende Gutachten einerseits abgeleitet Gutachten vom 10.5.2016 vom Amt der Oö Landesregierung und berechnet mit Gutachten vom 29.7.2024 der belangten Behörde.

Das Gutachten der Oö Landesregierung errechnete einen Gesamtwert von 24.822,00 Euro (Bauzeitwert iHv 17.100,00 Euro + Grund und Boden iHv 7.722,00 Euro) mit Stichtag 21.4.2016. Dabei wurde 39,00 Euro/m² für Grund und Boden aufgrund der absoluten Zentrumsnähe herangezogen. Dabei wird hinsichtlich des Bauzeitwerts ausgeführt:

„Im Hinblick auf die Verkehrswertdefinition kann bereits jetzt ausgesagt werden, dass durch die minderwertigen und eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten und die Bauweise und Konstruktion dieses Objekts am freien Liegenschaftsmarkt keinen relevanten Verkehrswert besitzt.“

Der Wert der Liegenschaft liegt in dieser Lage ausschließlich am Grundwert. Im Zuge von Einlösungsverfahren hat sich jedoch in den letzten Jahren gezeigt, dass sich der Einlösewert dem Bauzeitwert nähert. Es wird somit der vorhandene Bauzeitwert ausgewiesen.“

Der berechnete Wert des Gutachtens der belangten Behörde vom 29.7.2024 fußt (da das Gebäude bereits abgerissen wurde) auf dem Gutachten der oö Landesregierung.

In der mündlichen Verhandlung (mit Verweis auf die vom 24.9.2024 verfasste Stellungnahme) wurde das Ergebnis von der steuerlichen Vertretung angezweifelt, da in beiden Gutachten einerseits Vergleichsgrundstücke herangezogen worden seien, die mit der streitgegenständlichen Liegenschaft aufgrund der Lage nicht vergleichbar seien und auch diverse bewertete Teile unklar seien (zB die Bewertung der Dachkonstruktion ist in beiden

Gutachten unterschiedlich). Auch sei zB das im Grundbuch eingetragene Wegerecht in beiden Gutachten nicht berücksichtigt worden, welches allerdings auf den Wert einen wesentlichen Einfluss haben kann.

Das Bundesfinanzgericht folgt dem Ergebnis des Gutachtens der belangten Behörde. Nach Ansicht des Bundesfinanzgerichts handelt es sich nach näherer Überprüfung um ein umfassendes und in Anwendung der geltenden wissenschaftlichen Standards sach- und fachgerecht erstelltes Schätzgutachten, an dem hinsichtlich seiner Schlüssigkeit keine Zweifel bestehen.

Dass das in Streit befindliche Grundstück in „absolut zentral mitten im Kerngebiet der Gemeinde ***X***“ liegt, wird nicht angezweifelt. Allerdings liegen die herangezogenen Vergleichsgrundstücke durchaus in der Nähe vom Ortskern und wurde zur Berechnung, auch nur diese herangezogen. Festzuhalten ist auch, dass es sich bei dem Gutachten um eine Schätzung handelt.

Ziel der Schätzung ist nach der Rechtsprechung des VwGH, den wahren Besteuerungsgrundlagen möglichst nahe zu kommen. Jeder Schätzung ist eine gewisse Ungenauigkeit immanent (vgl zB VwGH 28.8.2007, 2004/17/0211).

Eine lineare Wertermittlung - wie in der Stellungnahme vom 24.9.2024 vom Bf herangezogen - anhand der 2 fixen auf das konkrete Grundstück bezogenen Fremdgeschäfte, kann nach Ansicht des Bundesfinanzgerichts aufgrund der besonderen Umstände im streitgegenständlichen Fall (Höhe des Kaufpreises im Jahr 2017, Ankauf der Nachbarin, Bau von Wohnungen) nicht gemacht werden.

Die Grundstückspreise wurden der Homepage der Gemeinde ***X*** entnommen (www.***X***.ooe.gv.at/LEBEN_UND_WOHNEN/Bauen_Wohnen/Grundstuecke).

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I.

Gem § 30 EStG 1988 sind private Grundstücksveräußerungen Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken, soweit sie keinem Betriebsvermögen angehören. Der Begriff des Grundstücks umfasst Grund und Boden, Gebäude und Rechte, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen (grundstücksgleiche Rechte). Bei unentgeltlich erworbenen Grundstücken ist auf den Anschaffungszeitpunkt des Rechtsvorgängers abzustellen.

Strittig ist im vorliegenden Fall die Berechnung der Einkünfte betreffend die Immobilienertragsteuer.

Als Einkünfte für die Berechnung der Immobilienertragsteuer ist gem § 30 Abs 3 EStG 1988 der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten anzusetzen.

Soweit Grundstücke am 31.3.2012 ohne Berücksichtigung von Steuerbefreiungen nicht steuerverfungen waren, sind jedoch gem § 30 Abs 4 Z 2 EStG 1988 als Einkünfte der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den mit 86% des Veräußerungserlöses anzusetzenden Anschaffungskosten anzusetzen (Vorliegen von sog Altvermögen).

Der Vater des Bf erwarb die Liegenschaft im Juli 1996 um 297.000,00 ATS (21.583,83 Euro). Im Sinne der Beschwerdeausführungen, wonach der Bf die in Rede stehende Immobilie im Jahr 2004 im Schenkungsweg erwarb, wäre das Grundstück am 31.12.2012 nicht mehr steuerverfungen, weshalb im Zeitpunkt des Verkaufes im Jahr 2017 die Einkünfte gem § 30 Abs 4 Z 2 EStG 1998 anzusetzen seien.

Der Bf geht im konkreten Fall bei der Übertragung im Jahr 2004 von einem unentgeltlichen Vorgang aus, zumal der Kaufpreis weniger als 50% des gemeinen Wertes des übertragenen Grundstücks betrage.

Es ist somit zu prüfen, ob dieser Vorgang als entgeltliche, unter den Einkünftetatbestand des § 30 EStG 1988 zu subsumierende Grundstücksübertragung zu qualifizieren ist, oder ob es sich hierbei um eine gemischte Schenkung handelt, die (insgesamt) als unentgeltlich einzustufen ist.

Die zur Anknüpfung an den Tatbestand des § 30 EStG 1988 erforderliche Abgrenzung von entgeltlichen zu unentgeltlichen Geschäften ist ausschließlich nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen vorzunehmen (VwGH 16.11.2021, Ro 2020/15/0015).

Nach der Rechtsprechung des VwGH ist ein unentgeltlicher Erwerb nicht nur bei einer (reinen) Schenkung, sondern auch bei einer gemischten Schenkung anzunehmen (vgl zB VwGH 23.4.2014, 2010/13/0139).

Eine gemischte Schenkung liegt vor, wenn die beteiligten Personen einen zum Teil entgeltlichen, zum Teil unentgeltlichen Vertrag schließen wollen (VwGH 18.2.2021, Ra 2019/15/0052). Sie liegt bei einem offenbaren Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung nahe, wenn aus den Verhältnissen der Personen zu vermuten ist, dass sie - aus privaten Motiven - einen zum Teil entgeltlichen, zum Teil unentgeltlichen Vertrag schließen wollten. Ein offenes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung ist gegeben, wenn sich nach Lage des Falles für den einen Teil auf jeden Fall eine Vermögenseinbuße, für den anderen Teil auf jeden Fall eine Bereicherung ergibt (VwGH 23.4.2014, 2010/13/0139). Zur Gegenleistung zählt auch das Entgelt, das nicht dem Gläubiger, sondern einem Dritten erbracht

wurde (vgl. zur zivilrechtlichen Rechtsprechung OGH 23.2.1983, 7 Ob 671/85; 26.1.1984, 6 Ob 620/82).

Bei der gemischten Schenkung müssen sich die Vertragsparteien subjektiv des Charakters der Leistung als unentgeltlich bewusst sein, sie müssen die (teilweise) Unentgeltlichkeit des Rechtsgeschäftes gewollt haben (VwGH 18.2.1999, 97/15/0021, mwN). Das subjektive Element des „Bereichernwollens“ wird bei Zuwendungen zwischen nahen Angehörigen - im Gegensatz zu Rechtsgeschäften zwischen unabhängigen Vertragspartnern im gewöhnlichen geschäftlichen Verkehr - im Zweifel grundsätzlich als gegeben vermutet (VwGH 18.2.2021, Ra 2019/15/0052 und VwGH 23.4.2014, 2010/13/0139).

Ein krasses Missverhältnis des Wertes der beiderseitigen Leistungen reicht zwar für sich allein nicht aus, eine gemischte Schenkung anzunehmen; es kann jedoch - als einer der maßgeblichen Umstände des Einzelfalles - den Schluss auf die Schenkungsabsicht der Parteien rechtfertigen (vgl. VwGH 18.2.2021, Ra 2019/15/0052).

Bei der Feststellung, ob ein „offenbares“ bzw. „krasses“ Wertmissverhältnis zwischen den beiderseitigen Leistungen vorliegt, sind Leistung und Gegenleistung nach ihrem gemeinen Wert zum Zeitpunkt der Vereinbarung zu vergleichen.

Der in der bisherigen Rechtsprechung enthaltenen Formulierung, wonach ein unentgeltlicher Erwerb nicht nur bei (reinen) Schenkungen, sondern auch bei gemischten Schenkungen anzunehmen ist (VwGH 18.2.2021, Ra 2019/15/0052, mwN), liegt die Beurteilung des gemischten Vertrags als einheitliches Rechtsgeschäft mit deutlich im Vordergrund stehenden unentgeltlichen Komponenten zugrunde. Erfolgte eine Verfügung teils entgeltlich, teils unentgeltlich, ist nämlich nach dem Hauptzweck und Gesamtcharakter des Geschäftes zu beurteilen, ob Unentgeltlichkeit vorliegt (vgl. aus der zivilrechtlichen Judikatur und Lehre OGH 18.10.2001, 6 Ob 175/01f und 17.2.2005, 6 Ob 311/04k; vgl. auch RIS-Justiz RS0018777; Gruber in Kletečka/Schauer, ABGB-ON1.06 § 917, Rz 6). Weicht allerdings der Wert der Gegenleistung um nicht mehr als 25% vom Wert des übertragenen Wirtschaftsgutes ab, und liegen keine besonderen Umstände vor, die einen unentgeltlichen Gesamtcharakter nahelegen, ist für die Frage der ertragssteuerlichen Behandlung in der Regel von einem einheitlichen, entgeltlichen Rechtsgeschäft auszugehen.

Da im konkreten Fall bei der Übertragung im Jahr 2004 kein krasses Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung bestanden hat und auch keine Schenkungsabsicht zu erkennen war, ist von einem entgeltlichen Erwerbsvorgang auszugehen.

Da beim Erwerb der streitgegenständlichen Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 15.7.2004 keine (teilweise) Schenkung vorliegt, sondern von einer fremdüblichen Anschaffung auszugehen ist, wurde in der Folge bei der Veräußerung der genannten Liegenschaft im Jahr 2017 Neuvermögen veräußert.

Für Neuvermögen ist die Einkünfteermittlung entsprechend der Berechnung der belangten Behörde nach der Grundregel des § 30 Abs 3 EStG 1988 vorzunehmen.

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

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.

Die Frage, ob dem Übereignungsgeschäft (zumindest teilweise) eine Schenkungsabsicht zu Grunde lag, ist eine Tatfrage, welche das Bundesfinanzgericht in freier Beweiswürdigung zu beurteilen hatte. Bei der in Streit stehenden Frage nach der Höhe des Verkehrswertes der Liegenschaft handelt es sich um eine im Wege der Beweiswürdigung zu klärenden Sachfrage, nicht jedoch um eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung.

Somit waren einzelfallbezogene Beurteilungen zu treffen, denen keine grundsätzliche Bedeutung zukommt. Im Übrigen wurde dabei von der dazu ergangenen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht abgewichen. Die Revision war daher nicht zuzulassen.

Salzburg, am 6. November 2024