



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der bf, vertreten durch Dr. Robert Eiter, Rechtsanwalt, 6500 Landeck, Malserstraße 13/II, vom 13. Juli 2007 gegen den Bescheid des Finanzamtes Feldkirch vom 15. Juni 2007 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen. Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der Abgabe sind dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

Die Fälligkeit des mit dieser Entscheidung festgesetzten Mehrbetrages der Abgaben ist aus der Buchungsmitteilung zu ersehen.

Entscheidungsgründe

Die Berufungsführerin und ihre Schwester trafen im Erbübereinkommen vom 26. März 2007 ua folgende Vereinbarung:

„1. Die erbliche Tochter [Schwester der Berufungsführerin] erhält die Liegenschaft EZ X in ihr Alleineigentum und erhält 12.500,00 € in bar, wobei dieser Betrag bis spätestens 26.3.2008 zur Zahlung fällig ist. Zinsen werden keine vereinbart, jedoch soll der Betrag von 12.500,00 € wertgesichert sein nach dem Vorarlberger Lebenshaltungskostenindex 2000. Grundlage ist die für den Monat März 2007 veröffentlichte Zahl, wobei Veränderungen unter 3% jedoch unberücksichtigt bleiben.“

2. Als Gegenleistung verpflichtet sich [die Schwester der Berufungsführerin] ihren Hälfteanteil an der Liegenschaft in EZ Y ihrer Schwester [Berufungsführerin] zu übertragen.“

Laut Inventar des Verlassenschaftsverfahrens hatte die Liegenschaft EZ X einen gemeinen Wert in Höhe von 181.000,00 €.

Das Finanzamt Feldkirch hat der Berufungsführerin mit Bescheid vom 15. Juni 2007 Grunderwerbsteuer in Höhe von 3.605,00 €, das sind 3,5% von 103.000,00 € vorgeschrieben.

In der Berufung vom 13. Juni 2007 brachte die Berufungsführerin im Wesentlichen vor:

„Es wird festgehalten, dass [die Schwester der Berufungsführerin] die Liegenschaft EZ X erhält und 12.500,00 €. Demnach ist davon auszugehen, dass [die Schwester der Berufungsführerin] die Liegenschaft EZ X allein erhält. Nach der gesetzlichen Erbfolge hätte [die Schwester der Berufungsführerin] und [die Berufungsführerin] je die Hälfte erhalten. Demnach ist die Gegenleistung für den Erwerb des Hälfteanteils der Liegenschaft in EZ X und der Betrag von 12.500,00 €. Die Liegenschaft in EZ X repräsentiert maximal 40.000,00 €. Es ist aber nur die Hälfte zu berücksichtigen. Dazu kommt allerdings noch der Betrag von 12.500,00 €. Demnach ergibt sich eine Gegenleistung von 32.500,00 €. Die Grunderwerbsteuer beträgt demnach 1.137,60 €.“

Die Berufung wurde vom Finanzamt Feldkirch mittels Berufungsvorentscheidung vom 17. Jänner 2008 als unbegründet abgewiesen. In der Begründung führte das Finanzamt im Wesentlichen aus:

„Der Festsetzung der GrESt liegt der Erwerb der 1/2 EZ Y zugrunde. Dieser erfolgte im Austausch gegen den Anspruch auf die Hälfte der EZ X und Zuzahlung eines Betrages iHv 12.500 € an die Schwester. Nach dem Inhalt der Abhandlung hat die Berufungswerberin auf ihren Hälfteanspruch auf die erbl. Liegenschaft EZ X verzichtet, sich verpflichtet, zusätzlich 12.500 € zu leisten. Im Gegenzug dafür hat die Veräußerin sich verpflichtet, das Eigentum an der in ihrem Eigentum stehenden Hälfte an der EZ Y an die Bw. zu übertragen. Die Ausführung erfolgte mit dem Vertrag über die Erfüllung des Erbübereinkommens. Die Gegenleistung wurde - in Entsprechung der Bewertung im Abhandlungsverfahren - wie folgt vorgenommen:

<i>Aufgabe Übereignungsanspruch 1/2 EZ X</i>	<i>90.500,00 €</i>
<i>Zuzahlung</i>	<i>12.500,00 €</i>
<i>zusammen ergibt dies an Gegenleistung einen Wert von</i>	<i>103.000,00 €</i>

In der Berufung wird dies auch nicht dem Grunde nach angefochten, sondern nur eine abweichende Bewertung beantragt. Danach sollte der Wert der 1/2 erbl. Liegenschaft EZ X mit "maximal 20.000 €" anzusetzen sein. Der Bewertungsantrag ist allerdings vollkommen unbegründet und nicht nachvollziehbar, zumal im Abhandlungsverfahren ein Schätzungsgutachten eingeholt wurde und nach diesem der Gesamtwert der Liegenschaft 181.000 € beträgt und nicht nur wie eingewendet "maximal 40.000". Der Berufung kann daher nicht gefolgt werden.“

Im Vorlageantrag vom 21. Februar brachte die Berufungsführerin im Wesentlichen vor, dass das Schätzungsgutachten keine taugliche Bemessungsgrundlage darstelle. Demnach könne

von einem derartigen Gegenwert nicht gesprochen werden. Es sei vielmehr ein Gesamtwert von maximal 40.000,00 € anzusehen.

Der UFS hat den Verlassenschaftsakt beim BG Bregenz angefordert. Aus dem im Akt liegenden Verkehrswertgutachten geht hervor, dass die Liegenschaft X einen Verkehrswert in Höhe von 198.000,00 € und die Liegenschaft Y einen Verkehrswert in Höhe von 223.000,00 € hat.

Mit Telefax vom 31. Juli 2008 übermittelte der UFS dem Rechtsanwalt der Berufungsführerin folgenden Vorhalt:

Sie werden eingeladen binnen drei Wochen nach Erhalt dieses Schreibens darzutun, warum das Verkehrswertgutachten keine taugliche Grundlage für die Ermittlung des gemeinen Wertes darstellt und wie Sie den Wert von 40.000,00 € ermittelt haben.

Eine Einsichtnahme in den Verlassenschaftsakt hat ergeben, dass die Liegenschaft X mit 198.000,00 € bewertet wurde.

Falls die Berufung als unbegründet abgewiesen werden sollte, beabsichtigt der UFS daher die GrEST-Bemessungsgrundlage folgendermaßen zu ermitteln:

<i>Aufgabe Übereignungsanspruch X</i>	<i>99.000,00 €</i>
<i>Zuzahlung</i>	<i>12.500,00 €</i>
<i>zusammen ergibt dies an Gegenleistung einen Wert von</i>	<i>111.500,00 €</i>

Trotz mehrfach gewährter Fristerstreckungen hat die Berufungsführerin den Vorhalt nicht beantwortet.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 5 Abs 1 Z 2 ist Gegenleistung bei einem Tausch die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung.

Beim Grundstückstausch ist „die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles“ das von dem Erwerber des eingetauschten Grundstückes hingegebene (vertauschte) Grundstück, das als Gegenleistung mit dem Verkehrswert zu bewerten ist. Die Grunderwerbsteuer ist demnach beim Grundstückstausch vom gemeinen Wert des für das erworbene Grundstück hingegebenen Tauschgrundstückes zuzüglich einer allfälligen Tauschaufgabe zu bemessen. Der gemeine Wert wird gemäß § 10 Abs 2 BewG 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 der Preisschätzung zu

ermitteln ist. Das Gesetz geht bei der Ermittlung des gemeinen Wertes eines Wirtschaftsgutes nicht von tatsächlich erzielten Preisen aus, sondern leitet den gemeinen Wert aus dem Preis ab, der nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der tatsächlich für eine Liegenschaft erzielte Kaufpreis kann als Hinweis für die Feststellung des gemeinen Wertes betrachtet werden. Der gemeine Wert entspricht daher dem Verkehrswert (Doralt, Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz, § 19 Tz 14).

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ X wurde vom Sachverständigen mit 198.000,00 € ermittelt. Das Schätzgutachten ist schlüssig und begründet. Es wurden vom Rechtsvertreter der Berufungsführerin trotz Vorhalts und mehrfacher Fristerstreckung keine Mängel des Schätzgutachtens aufgezeigt. Es war daher der vom Gutachter ermittelte Wert der Bemessung der Gegenleistung für die Grunderwerbsteuer zu Grunde zu legen.

Das Finanzamt hat aus dem Erbübereinkommen vom 26. März 2007 die Feststellung,

„Die Erblasserin war Alleineigentümerin in EZ X mit einem Schätzwert von 181.000,00 €“

übernommen. Laut dem Schätzgutachten hat aber der Schätzwert der EZ X tatsächlich nicht 181.000,00 € sondern 198.000,00 € betragen. Der angefochtene Bescheid war daher insoweit abzuändern, als die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer folgendermaßen zu ermitteln war:

<i>Aufgabe Übereignungsanspruch X</i>	<i>99.000,00 €</i>
<i>Zuzahlung</i>	<i>12.500,00 €</i>
<i>zusammen ergibt dies an Gegenleistung einen Wert von</i>	<i>111.500,00 €</i>

Die Grunderwerbsteuer beträgt daher 3.902,50 €, das sind 3,5% von 111.500,00 €.

Feldkirch, am 26. Jänner 2009