

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin S in der Beschwerdesache Bf., vertreten durch Dr. Erich Moser über die Beschwerde vom 22.10.2015 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 15.09.2015, 10-297953/2014 betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Grunderwerbsteuer wird festgesetzt mit 736,50 €.

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

Entscheidungsgründe

Mit Schenkungsvertrag vom 4.11.2014 schenkte J seinen Kindern AM, HH sowie HG (in der Folge kurz Bf. genannt) je einen ideellen 1/8 Miteigentumsanteil an der Liegenschaft EZ.

In Pkt. 1. dieses Vertrages ist u.a. folgendes festgehalten:

Der Geschenkgeber ist Miteigentümer einer ideellen Hälfte der Liegenschaft EZ. Dem Abschluss dieses Schenkungsvertrages geht zeitlich die Vermessungsurkunde des DI, zu GZ voran, die mit diesem Schenkungsvertrag geschenkten Miteigentumsanteile haben daher den Grundbuchsstand nach Durchführung dieser Vermessungsurkunde zur Grundlage.

Nach Vorlage der Vermessungsurkunde ermittelte das Finanzamt einen besonderen Einheitswert in Höhe von 188.536,-- € für die Gesamtliegenschaft.

Mit Bescheid vom 15.9.2015 setzte das Finanzamt für die Bf. die Grunderwerbsteuer mit 1.414,02 € fest, dabei ausgehend vom 3-fachen anteiligen besonderen Einheitswert.

Dagegen wurde rechtzeitig Beschwerde erhoben. Der Einheitswert der Liegenschaft betrage zwar zum Stichtag 205.809,47 €, jedoch sei auf Grund einer vorangegangenen Teilung, die dem Lagefinanzamt noch nicht bekannt sei, etwa die Hälfte der Liegenschaft abgetrennt worden. Daraus ergebe sich, dass der vom Finanzamt berücksichtigte Einheitswert von 188.536,-- € zu hoch sei.

Am 12.1.2016 erging seitens des Finanzamtes die abweisliche Beschwerdeentscheidung.

In dem daraufhin eingebrachten Vorlageantrag wird ausgeführt, dass am 31.7.2014 ein Tauschvertrag unterzeichnet worden sei, welcher u.a. die Durchführung der Vermessungsurkunde zum Inhalt habe. Auf diesem Tauschvertrag bzw. Vermessungsurkunde baue der gegenständliche Schenkungsvertrag auf. Erst im Dezember 2015 sei die grundbücherliche Durchführung des Tauschvertrages und der Vermessungsurkunde beantragt worden. Erst nach deren grundbücherlicher Durchführung sei eine Bewertung der schenkungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile durch das Lagefinanzamt möglich.

Mit Schreiben vom 22.3.2017 wurde der Feststellungsbescheid betreffend die gegenständliche Liegenschaft vom 14.3.2017 nachgereicht. Daraus ist ersichtlich, dass der Einheitswert zum 1.1.2015 auf Grund einer Wertfortschreibung nunmehr 98.200,-- € beträgt. In der Begründung ist u.a. angeführt, dass die Fortschreibung zu erfolgen hatte, da eine Änderung im Flächenausmaß eingetreten ist.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Der Grunderwerbsteuer unterliegen gemäß § 1 Abs 1 Zif. 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) Kaufverträge und andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf ein inländisches Grundstück beziehen. Gemäß § 2 GrEStG sind unter Grundstücken im Sinne dieses Gesetzes Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen (Abs 1).

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

Die Berechnung vom Wert des Grundstückes ist nur in den in § 4 Abs 2 GrEStG taxativ aufgezählten Fällen zulässig.

Insbesondere ist die Steuer vom Dreifachen des Einheitswertes zu berechnen, soweit eine Übertragung des Grundstückes u.a. an Kinder erfolgt (§ 4 Abs 2 lit. a GrEStG).

Dies gilt vor allem für Grundstücke, die dem Grundvermögen im Sinne des § 51 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) zuzurechnen sind.

Streitpunkt im gegenständlichen Fall ist ausschließlich die Höhe des mangels Gegenleistung hier für die Steuerbemessung maßgeblichen Einheitswertes.

Nach § 6 Abs. 3 GrEStG ist auf den Zeitpunkt des Erwerbsvorganges (Stichtag) ein **besonderer Einheitswert** zu ermitteln, wenn sich die Verhältnisse zwischen

dem unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt und dem Zeitpunkt des Erwerbsvorganges dergestalt geändert haben, dass nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes die Voraussetzungen für eine Wert- oder Artfortschreibung oder Nachfeststellung gegeben sind.

Weil bereits vor dem Schenkungsvertrag auf Grund des vorangegangenen Tauschvertrages und der Vermessungsurkunde eine Änderung sowie eine Flächenberichtigung erfolgt sind, ist auf den Zeitpunkt des Erwerbsvorganges (4.11.2014) jedenfalls ein besonderer Einheitswert zu ermitteln.

Zu diesem Zweck ist, wie bereits ausgeführt, eine Bewertung der Liegenschaft unter Berücksichtigung der vorangegangenen Vorgänge vorzunehmen.

Diese Bewertung hat das Finanzamt zum 1. Jänner 2015 vorgenommen und hat sich dabei ein erhöhter Einheitswert von 98.200,-- € ergeben.

Da im Rahmen der Erlassung des abgeleiteten Grunderwerbsteuerbescheides zufolge § 192 BAO Bindungswirkung an einen Einheitswertbescheid, selbst wenn er noch nicht rechtskräftig ist, als Grundlagenbescheid besteht und die Liegenschaft auch schon zum hier maßgeblichen Stichtag 4.11.2014 mit 98.200,-- € zu bewerten gewesen wäre, kann dieser Wert unbedenklich zur Bemessung der Grunderwerbsteuer herangezogen werden.

Die Grunderwerbsteuer ist somit mit 2% vom 3-fachen anteiligen Einheitswert in Höhe von 36.825,-- € zu bemessen und beträgt 736,50 €.

Auf Grund der dargestellten Sach- und Rechtslage war daher spruchgemäß 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.

Da keine der oa. Kriterien im vorliegenden Fall gegeben ist, war eine Revision nicht zuzulassen.

Graz, am 15. Mai 2017

