



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Frau K.H., A., vertreten durch E.P., gegen die Bescheide des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 29. Juli 2004 betreffend Grunderwerbsteuer und Schenkungssteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen und es werden die Bescheide gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

1) Grunderwerbsteuer:

Die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 1 GrEStG wird festgesetzt mit (2 % von einer Bemessungsgrundlage von € 334.699,04)	€ 6.693,98
--	------------

2) Schenkungssteuer:

Die Schenkungssteuer gemäß § 8 Abs. 1 ErbStG wird festgesetzt mit (9 % von einer Bemessungsgrundlage von € 292.468,--)	€ 26.322,12
Die Schenkungssteuer gemäß § 8 Abs. 4 ErbStG wird festgesetzt mit (2 % von einer Bemessungsgrundlage von € 182.402,--)	€ 3.648,04
Summe Schenkungssteuer	€ 29.970,16

Die beiden Bescheide werden gemäß § 200 BAO für vorläufig erklärt.

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

## Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 4. August 2003 wurde das nicht protokollierte Einzelunternehmen des Gast- und Beherbergungsbetriebes ("H.G.") von Frau C.H. an Frau K.H., der Berufungswerberin, übergeben. Die Übertragung mit allen Aktiven und Passiven, allen ihren tatsächlichen und rechtlichen Bestandteilen und dem faktischen und rechtlichen Zubehör erfolgte mit Wirksamkeit vom 1. August 2003 auf Grundlage der Bilanz zum 31. Juli 2003. Auch die im Alleineigentum der Übergeberin stehende Liegenschaft, welche zum vertragsgegenständlichen Betrieb gehört, wurde übergeben. Als Gegenleistung für diese Übergabe wurde eine monatliche Versorgungsrente in der Höhe von € 1.000,-- vereinbart. Der kapitalisierte Wert dieser Rente beträgt € 132.000,--.

Für diesen Erwerbsvorgang wurden vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien der Berufungswerberin mit Bescheiden vom 29. Juli 2004 die Grunderwerbsteuer mit € 6.991,86 und die Schenkungssteuer mit € 24.781,77 vorgeschrieben. Bei diesen Vorschriften wurden die Freibeträge nach § 5a Abs. 2 Z. 2 NeuFöG und nach § 15a Abs. 1 ErbStG berücksichtigt.

In der gegen diese Bescheide eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass bei der Schenkungssteuer der Freibetrag des § 15a ErbStG in der Höhe von € 365.000,-- zu berücksichtigen sei und bei der Grunderwerbsteuer § 3 Abs. 1 Z. 2 GrEStG zur Anwendung käme.

Mit Berufungsvorentscheidungen jeweils vom 12. Mai 2005 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen und die Bescheide gemäß § 200 Abs. 1 BAO für vorläufig erklärt.

Begründet wurde diese Abweisung damit, dass bei der Schenkungssteuer der Freibetrag in der Höhe von € 365.000,-- bei der Berechnung berücksichtigt worden ist und nach § 3 Abs. 1 Z. 2 GrEStG Grundstücksschenkungen unter Lebenden im Sinne des Schenkungssteuergesetzes von der Besteuerung ausgenommen sind.

Grundstücksschenkungen unter einer Auflage sowie Rechtsgeschäfte unter Lebenden, die teils entgeltlich und teils unentgeltlich sind, sind nur insoweit von der Besteuerung ausgenommen, als der Wert des Grundstückes (dreifacher Einheitswert) den Wert der Auflage oder der Gegenleistung übersteigt. Der Wert des Grundstückes übersteigt die Gegenleistung und wurde diese Bestimmung berücksichtigt, da die Grunderwerbsteuer nur von der Gegenleistung und nicht von einem diese übersteigenden Wert vorgeschrieben wurde.

Im Vorlageantrag wurde vorgebracht, dass der Verkehrswert der Liegenschaft unter dem dreifachen Einheitswert liege, weil

im Hotel seit Jahren keine Investitionen mehr vorgenommen wurden,

der Bodenwert bei der seinerzeitigen Bewertung des Finanzamtes mit S 700,-- bewertet wurde und der dreifache Wert unter Berücksichtigung der Aufwertung einen Betrag von

€ 206,03 ergeben würde, der Bodenwert bei sehr guter Nutzung jedoch nur € 92,-- betrage, bei der Einheitsbewertung durch die früheren Um- und Zubauten unrealistische Endmaße der Gebäudeflächen herangezogen wurden und

kurz nach Übergabe ein Verkauf des Hotels um € 600.000,-- angedacht worden sei.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Unstrittig ist, dass bei der Berechnung der Schenkungssteuer der Freibetrag nach § 15a Abs. 1 ErbStG in der Höhe von € 365.000,-- berücksichtigt wurde und bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer der Freibetrag nach § 5a Abs. 2 Z. 2 NeuFöG in der Höhe von € 75.000,- ebenso wie die Bestimmung des § 3 Abs. 1 Z. 2 GrEStG. Strittig ist nur mehr, ob nach § 19 Abs. 2 ErbStG die Liegenschaft mit dem dreifachen Einheitswert oder einem nachgewiesenen geringeren gemeinen Wert anzusetzen ist.

Gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 ErbStG iVm § 18 ErbStG ist für die Wertermittlung bei Schenkungen unter Lebenden der Zeitpunkt der Ausführung der Zuwendung maßgebend.

Die Bewertung richtet sich nach § 19 Abs. 1 ErbStG grundsätzlich nach den Vorschriften des Ersten Teiles des Bewertungsgesetzes. Gemäß § 19 Abs. 2 ErbStG ist für inländisches land- und forstwirtschaftliches Vermögen, für inländisches Grundvermögen und für inländische Betriebsgrundstücke das Dreifache des Einheitswertes maßgebend, der nach den Vorschriften des Zweiten Teiles des Bewertungsgesetzes (Besondere Bewertungsvorschriften) auf den dem Entstehen der Steuerschuld unmittelbar vorausgegangenem Feststellungszeitpunkt festgestellt

ist oder festgestellt wird, sofern vom Steuerschuldner nicht nachgewiesen wird, dass der gemeine Wert des Grundstückes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld niedriger ist als der dreifache Einheitswert.

Dem Argument in der Berufung, dass im Hotel in den letzten Jahren keine Investitionen mehr vorgenommen wurden, muss entgegen gehalten werden, dass mit Bescheid des Stadtamtes der Stadtgemeinde Amstetten vom 16. Oktober 1987 die Bewilligung zu umfangreichen Zu- und Umbauten erteilt wurde. Für diese bewilligten Zu- und Umbauten wurde die Fertigstellungsmeldung am 14. April 2003 dem Stadtamt der Stadtgemeinde Amstetten vorgelegt. Die Vorlage der Fertigstellungsmeldung erfolgte ca. dreieinhalb Monate vor dem Übergabestichtag. Aus diesen Gründen ist für die Berufungswerberin mit dieser Argumentation nichts zu gewinnen.

Dass kurz nach der Übergabe ein Verkauf des Hotels angedacht worden sei und dabei ein erzielbarer Veräußerungserlös von € 600.000,-- kalkuliert wurde, stellt lediglich eine Behauptung dar, für welche im Berufungsverfahren keine Nachweise erbracht wurden. Auch wurde mit dem Hinweis auf den Bodenwert kein Nachweis erbracht, dass der gemeine Wert der Liegenschaft insgesamt unter dem Dreifachen des Einheitswertes liegt. Die Argumentation, dass der Bewertung unrealistische Endmaße der Gebäudefläche zu Grunde gelegt wurden, kann im Schenkungssteuerverfahren nicht zu einem Erfolg führen. Diese Argumente hätten bereits in einem Rechtsmittel gegen den Einheitswertbescheid vorgebracht werden müssen.

Im Berufungsverfahren wurde bisher kein tauglicher Nachweis dafür erbracht, dass der gemeine Wert tatsächlich unter dem Dreifachen des Einheitswertes liegt. Hinsichtlich des Nachweises, dass der gemeine Wert niedriger ist als das Dreifache des Einheitswertes, liegt die Beweislast bei der Berufungswerberin und nicht beim Finanzamt. Aus diesen Gründen ist im gegenständlichen Fall auf Grund der Bindungswirkung der Einheitswertfeststellung als steuerlicher Wert der Liegenschaft der dreifache Einheitswert anzusetzen.

Nach § 12 BewG sind Wirtschaftsgüter, die einem Betrieb dienen, in der Regel mit dem Teilwert anzusetzen. Diese beweglichen Wirtschaftsgüter wurden vom Finanzamt mit dem Buchwert laut Bilanz angesetzt. Von der Berufungswerberin wurde trotz Aufforderung der Teilwert des beweglichen Anlagevermögens bis zum heutigen Tag nicht bekannt gegeben. Vom Unabhängigen Finanzsenat wurde daher der Teilwert in Anlehnung an das Anlagenverzeichnis ermittelt. Nach dem Anlagenverzeichnis (in diesem als Einheitswert bezeichnet) ergibt sich folgende Berechnung des Teilwertes:

Telefonanlage	€	1.407,47
---------------	---	----------

+ Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	5.238,81
+ Sauna und Dampfbad	€	3.197,10
+ Einrichtung Fremdenzimmer	€	24.104,59
+ Einrichtung Gasthaus	€	18.633,55
+ Einrichtung Speisesaal	€	9.551,57
+ Investitionen Versteig.	€	4.575,50
+ Büroeinrichtung	€	5.513,21
+ Sonstiges Inventar	€	257,39
+ Fuhrpark	€	2.226,14
+ Geschäftswäsche	€	207,00
+ Essbesteck	€	255,01
= Summe (Teilwert bewegliches Anlagevermögen)	€	<u>75.167,34</u>

Nachdem das bewegliche Anlagevermögen des Betriebes mit dem Teilwert anzusetzen ist, ergibt sich für die Grunderwerbsteuer und Schenkungssteuer nachfolgende neue Berechnung:

Bewegliches Anlagevermögen (Teilwert)	€	75.167,34
+ Finanzanlagen	€	16.432,64
+ Umlaufvermögen	€	49.032,67
+ Rechnungsabgrenzungsposten	€	2.187,00
= Bewegliches Betriebsvermögen	€	<u>142.819,65</u>

Das übergebene Vermögen errechnet sich wie folgt (der Anteil am gesamten übergebenen Vermögen wird in Prozent angegeben).

Verkehrswert der Liegenschaft laut Bescheid	€	1.914.202,44	93,06 %
+ bewegliches Betriebsvermögen	€	142.819,65	6,94 %
Übergebenes Vermögen	€	2.057.022,09	100, %

Der Verkehrswert der Liegenschaft wurde wie im Bescheid mit € 1.914.202,44 angesetzt, da von der Berufungswerberin kein anderer geeigneter Verkehrswert bekannt gegeben wurde.

Die Gegenleistung wurde wie folgt ermittelt:

Leibrente	€	132.000,00
-----------	---	------------

+ sonstige Rückstellungen	€	11.259,07
+ Verbindlichkeiten	€	288.817,81
+ Rechnungsabgrenzungsposten	€	8.175,69
= Gegenleistung	€	<u>440.252,57</u>

Davon entfallen 93,06 % auf die Liegenschaft:

93,06 % von € 440.252,57 =	€	409.699,04
- Freibetrag nach § 5a Abs. 2 Z. 2 NeuFöG	€	75.000,00
Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer	€	<u>334.699,04</u>

Davon gemäß § 7 Z. 1 GrEStG 2 % = € 6.693,98 Grunderwerbsteuer.

Berechnung der Schenkungssteuer (§ 8 Abs. 4 ErbStG):

Dreifacher Einheitswert der Liegenschaft	€	957.101,22
- anteilige Gegenleistung	€	409.699,04
- Freibetrag nach § 15a Abs. 1 ErbStG	€	365.000,00
= Bemessungsgrundlage für § 8 Abs. 4 ErbStG (gerundet)	€	<u>182.402,00</u>

Davon gemäß § 8 Abs. 4 ErbStG 2 % = € 3.648,04 Schenkungssteuer.

Berechnung der Schenkungssteuer (§ 8 Abs. 1 ErbStG):

Dreifacher Einheitswert der Liegenschaft	€	957.101,22
+ bewegliches Betriebsvermögen	€	142.819,65
Summe	€	1.099.920,87
- Gegenleistung	€	440.252,57
Schenkung	€	659.668,30
- Freibetrag nach § 15a Abs. 1 ErbStG	€	365.000,00
- Freibetrag nach § 14 Abs. 1 ErbStG	€	2.200,00
= Bemessungsgrundlage für § 8 Abs. 1 ErbStG (gerundet)	€	<u>292.468,00</u>

Davon gemäß § 8 Abs. 1 ErbStG 9 % = € 26.322,12 Schenkungssteuer.

Bemerkt wird, dass zum Vorhalt der beabsichtigten Entscheidung bis zum heutigen Tag keine Stellungnahme abgegeben wurde. Lediglich mit Eingabe vom 31. März 2006 wurde um eine Fristverlängerung von drei Wochen zur Abgabe einer Stellungnahme ersucht.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 8. Juni 2006