



## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des W.L., inN., vom 12. März 2003 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 12. Februar 2003 betreffend Erbschaftssteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### **Entscheidungsgründe**

Laut Niederschrift im Verlassenschaftsverfahren nach der am 11. April 2001 verstorbenen Frau M.L. vom 19. Juni 2002 wurde gemäß dem Gemeinschaftlichen Testament vom 5. Dezember 2000 der Erblasserin und des erbl. Witwers, der erbl. Witwer Herr W.L. (im Folgenden auch Berufungswerber genannt) zum alleinigen und ausschließlichen Erben eingesetzt und gibt dieser zum gesamten Nachlass die unbedingte Erbserklärung ab. Der erbl. Sohn erklärt von seinem Pflichtteilsrecht keinen Gebrauch zu machen. Die Erblasserin war deutsche Staatsbürgerin und hatte ihren Wohnsitz in Deutschland, was auch auf den Berufungswerber zutrifft. Das inländische Grundvermögen der Erblasserin umfasste den Hälfteanteil der Liegenschaft XY, bestehend aus dem Grundstück Z Baufläche (Gebäude) Sonstige (Werksgelände) Industriepark 1 im Gesamtausmaß von 5.551 m<sup>2</sup>. Für diese Liegenschaftshälfte wurde vom Lagefinanzamt ein anteiliger Einheitswert von 54.141,26 € festgestellt. Sonstige Aktiva der Erblasserin sind in Österreich nicht vorhanden.

Das Finanzamt schrieb dem Berufungswerber mit Bescheid vom 12. Februar 2003 die Erbschaftssteuer vor. Die Bemessungsgrundlage wurde dadurch ermittelt, dass vom

dreifachen Einheitswert des Hälfteanteils der Liegenschaft die Kosten der Regelung des Nachlasses, eine Versicherungsforderung und der Freibetrag gemäß § 14 Abs. 2 ErbStG abgezogen wurden.

Gegen diesen Bescheid erhob der Berufungswerber die Berufung mit der Begründung, dass es Unklarheiten in der Bewertung gäbe. Laut tel. Rücksprache mit dem Berufungswerber sei ihm die Verdreifachung des Einheitswertes nicht bekannt.

Das Finanzamt wies die Berufung mit Berufungsvorentscheidung ab. In der Begründung wird ausgeführt, dass im § 19 Abs. 2 ErbStG geregelt ist, dass für die Wertermittlung des inländischen Grundvermögens das Dreifache des Einheitswertes maßgeblich ist. Das Lagefinanzamt habe einen anteiligen Einheitswert für die Liegenschaftshälfte von 54.141,26 € festgestellt. Der dreifache Einheitswert für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Erbschaftssteuer betrage demnach 162.423,78 €.

Daraufhin stellte der Berufungswerber den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz mit der ergänzenden Begründung, dass der veranschlagte Einheitswert eindeutig über einem möglichen Veräußerungswert liege und es werde um eine Nachbewertung durch die zuständige Behörde ersucht. Mit Schreiben vom 3. Februar 2004 gab der Berufungswerber dem Finanzamt bekannt, dass für die ggst. Liegenschaft Verkaufsverhandlungen im Gange wären und der erzielbare anteilige Verkaufserlös - niedriger als der dreifache Einheitswert – etwa 95.000,00 € betrage.

Auf Grund von weiteren Ermittlungen durch den Unabhängigen Finanzsenat übermittelte der Berufungswerber mit Schreiben vom 7. März 2007 den Kaufvertrag vom 17. Dezember 2004 über den Verkauf der ggst. Liegenschaft, in dem ein Gesamtkaufpreis von 210.000,00 €, somit 105.000,00 € für den Hälfteanteil des Berufungswerbers, ausgewiesen ist. Vom Gesamtkaufpreis entfällt ein Betrag von 49.959,00 € auf Grund und Boden und der Betrag von 160.041,00 € auf die Baulichkeiten.

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

Nach § 1 Abs.1 Z 1 ErbStG unterliegen Erwerbe von Todes wegen der Steuer nach diesem Gesetz.

Da gemäß § 6 Abs. 2 ErbStG weder die Erblasserin noch der Berufungswerber als Inländer im Sinne dieses Bundesgesetzes gelten, ist die persönliche Steuerpflicht nach § 6 Abs.1 Z 2 ErbStG für den Erbanfall gegeben, soweit er wie im vorliegenden Fall in inländischem Grundvermögen besteht.

Im § 12 Abs. 1 Z 1 ErbStG ist geregelt, dass die Steuerschuld bei Erwerben von Todes wegen mit dem Tode des Erblassers entsteht.

Gemäß § 18 ErbStG ist für die Wertermittlung, soweit in diesem Gesetz nichts anderes bestimmt ist, der Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld maßgebend.

Durch das Budgetbegleitgesetz 2001, BGBl I 2000/142, wurde § 19 Abs. 2 ErbStG insofern neu geregelt, dass inländisches Grundvermögen mit dem Dreifachen des Einheitswertes, 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, bewertet wird. Wird von einem Steuerschuldner nachgewiesen, dass der gemeine Wert des Vermögenswertes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld geringer ist als das Dreifache des Einheitswertes, ist der nachgewiesene gemeine Wert maßgebend.

Liegen einem Bescheid Entscheidungen zugrunde, die in einem Feststellungsbescheid getroffen worden sind, so kann gemäß § 252 Abs. 1 BAO der Bescheid nicht mit der Begründung angefochten werden, dass die im Feststellungsbescheid getroffenen Entscheidungen unzutreffend sind.

In den Erläuterungen der Regierungsvorlage zum Budgetbegleitgesetz 2001 ist zu Art IX Z 4 und 5 ausgeführt (311 BlgNR 21. GP):

Durch die in der Vergangenheit nicht erfolgte Anhebung der Einheitswerte ist es zu einem sehr starken Auseinanderklaffen zwischen diesem (steuerlichen) Wert und dem tatsächlichen (gemeinen) Wert gekommen. Um diese Wertdiskrepanz zu verringern soll Grundbesitz in Zukunft für Zwecke der Erbschafts- und Schenkungssteuer mit dem Dreifachen des geltenden Einheitswertes angesetzt werden.

Selbst der Verwaltungsgerichtshof hat durch seine Rechtsprechung manifestiert, dass die Einheitswerte für bebaute wie auch für unbebaute Grundstücke erfahrungsgemäß nur einen Bruchteil des Verkehrswertes ausmachen (vgl. VwGH 25.6.1992, 91/16/0045 und VwGH 30.5.1994, 93/16/0093).

Allerdings ist im Fall, dass vom Steuerschuldner nachgewiesen wird, dass der gemeine Wert der Liegenschaft im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld geringer ist als das Dreifache des Einheitswertes, der nachgewiesene gemeine Wert maßgebend.

Ein solcher Nachweis kann nicht nur durch Vorlage eines Sachverständigengutachtens geführt werden. Es kann auch ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zeitnah zum maßgeblichen Besteuerungstichtag erzielter Kaufpreis für das zu bewertende Grundstück als Nachweis dienen. Ein zeitnah erzielter Kaufpreis ist regelmäßig ein solcher, der innerhalb eines Jahres

vor oder nach dem Besteuerungszeitpunkt zu Stande gekommen ist (vgl. BFH 2.7.2004, II R 55/01).

Nun legte der Berufungswerber zwar den Kaufvertrag vom 17. Dezember 2004 über den Verkauf der Liegenschaft vor, der allerdings mehr als dreieinhalb Jahre nach dem Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld abgeschlossen wurde und demnach nicht als zeitnah im Sinne der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes angesehen werden kann. In diesem Kaufvertrag ist die ggst. Liegenschaft mit einem Kaufpreis, der niedriger als das Dreifache des Einheitswertes ist, verkauft worden. Aus den Erfahrungen des täglichen Lebens erscheint jedoch der im Kaufvertrag angesetzte, auf den Grund und Boden entfallende Anteil des Kaufpreises von 9,00 €/m<sup>2</sup> für eine rund 5.500 m<sup>2</sup> große Liegenschaft in einem Industriepark sehr niedrig. Aus diesen Gründen kann der vorgelegte Kaufvertrag nicht als geeigneter Nachweis dafür, dass der gemeine Wert im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld niedriger als das Dreifache des Einheitswertes ist, angesehen werden. Ein Sachverständigen-Gutachten über den gemeinen Wert der Liegenschaft zum Stichtag des Todes der Erblasserin – wie im Vorhalt vom 15. Februar 2007 als Nachweis beispielhaft erwähnt – wurde vom Berufungswerber nicht vorgelegt. Für den Nachweis, dass der gemeine Wert niedriger ist als der dreifache Einheitswert liegt die Beweislast beim Berufungswerber und nicht beim Finanzamt. Aus diesen Gründen ist im ggst. Fall auf Grund der Bindungswirkung der Einheitswertfeststellung als steuerlicher Wert der Liegenschaft der dreifache Einheitswert anzusetzen.

Somit war spruchgemäß zu entscheiden.

Graz, am 19. März 2007