

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Dr. R in der Beschwerdesache Bf, vertreten durch Mag. Wolfgang Rudolf Schnabl, Sauerbrunnstraße 6, 8510 Stainz, über die Beschwerde vom 21.11.2016 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 27.10.2016, ErfNr. X betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

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

## Entscheidungsgründe

Verfahren und Sachverhalt:

Mit Notariatsakt vom 10.03.2016 übergab ÜG an ihren Sohn Sohn und dessen Ehegattin ÜN die in ihrem Alleineigentum stehende Liegenschaft EZ y mit dem darauf befindlichen Objekt Straße. Als Gegenleistung verpflichteten sich die Übernehmer neben der Übernahme von zwei auf der Liegenschaft sichergestellten Darlehen, an die weichende Tochter der Übergeberin einen Barbetrag von EUR 50.000 zu entrichten. Weitere Gegenleistungen wurden nicht vereinbart. Unter Punkt 16 des Vertrages wurden die der Übergeberin eingeräumten Rechte zu Steuer- und Gebührenbemessungszwecken mit monatlich EUR 250 (kapitalisiert EUR 49.327,88) bewertet.

Mit Vorhalt vom 10.10.2016 ersuchte das Finanzamt um Übermittlung des Grundstückswertes unter Angabe der Grundlagen. Am 19.10.2016 wurde dem Finanzamt eine Verkehrswertschätzung eines gerichtlich zertifizierten Sachverständigen vom 22.06.2015 übermittelt. Der Verkehrswert der übergebenen Liegenschaft wurde darin mit EUR 261.178 bekannt gegeben. Die Grundstückwertberechnung nach dem Pauschalwertmodell ergab einen Grundstückswert von EUR 212.202,78.

Mit Bescheid vom 27.10.2016 wurde ÜN (Beschwerdeführerin) Grunderwerbsteuer iHv EUR 1.647,73 vorgeschrieben. Bemessungsgrundlage bildete die Gegenleistung von EUR 37.240,83 (davon 3,5%) sowie der um die Gegenleistung verminderte Grundstückswert (0,5% von 68.860,56). Begründend führte das Finanzamt aus, dass

die Gegenleistung gemäß § 7 GrEStG bei Erwerben außerhalb der im § 26a GGG angeführten Personenkreis mit 3,5 % zu versteuern sei.

In der dagegen rechtzeitig erhobenen Beschwerde wurde vorgebracht, dass mittels Abgabenerklärung als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer EUR 130.589 angezeigt worden seien. Vom Finanzamt seien jedoch EUR 106.101,39 herangezogen worden. Ziel der Bestimmung des § 4 Abs. 1 GrEStG sei es dem Steuerschuldner die Möglichkeit zu geben, den Nachweis zu führen, dass der tatsächliche gemeine Wert unter dem nach der Pauschalwertmethode oder dem aufgrund des Immobilienpreisspiegels ermittelten Wert liege. Es müsse daher auch möglich sein, einen höheren Grundstückswert durch Vorlage eines Sachverständigengutachtens nachzuweisen, um aufgrund des ermittelten Wertes in weiterer Folge eine Reduktion der Grunderwerbsteuerbelastung zu erreichen. Im vorliegenden Fall liege unter Heranziehung eines Grundstückswertes von EUR 130.589 ein zur Gänze unentgeltlicher Erwerb vor, da die Gegenleistung nicht mehr als 30% des Grundstückswertes betragen würde. Die Steuer würde in diesem Fall 0,5% des Grundstückswertes betragen.

Mit Beschwerdevorentscheidung vom 11.01.2017 wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen. Im Fall eines Nachweises eines geringeren gemeinen Wertes des Grundstücks im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld gelte dieser Wert als Grundstückswert. Erfolge dieser Nachweis durch Vorlage eines Schätzungsgutachtens , das von einem gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen erstellt wurde, habe der von diesem festgestellte Wert die Vermutung der Richtigkeit für sich. Die in der Beschwerde vertretene Ansicht, dass auch ein nachgewiesener höherer gemeiner Wert als Grundstückswert herangezogen werden könne, widerspreche dem Wortlaut des Gesetzes. Nur wenn die Gegenleistung weniger als 30 % des Grundstückswertes betragen würde, liege ein unentgeltlicher Erwerb vor. Im konkreten Fall sei der Verkehrswert höher als der nach der Grundstückswertverordnung ermittelte Grundstückswert. Da nach § 4 Abs. 1 GrEStG nur der nachgewiesene geringere gemeine Wert als Grundstückswert herangezogen werden könne, sei der nach der Grundstückswertverordnung niedrigere Grundstückswert als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Da die Gegenleistung mehr als 30 %, aber nicht mehr als 70% des Grundstückswertes betrage, liege ein teilentgeltlicher Erwerb vor.

Dagegen wurde ohne weitere Ausführungen der Vorlageantrag gestellt.

Das Bundesfinanzgericht ( BFG) nahm Einsicht in den Bemessungsakt. Im Akt inliegend sind ua.eine Mitteilung des Lagefinanzamtes betreffend den hier maßgeblichen Bodenwert von EUR 2,9069 auch eine *Grundstückswertberechnung* unter Verwendung des Berechnungsprogrammes des Bundesministeriums für Finanzen (BMF). Darin wurden im Wesentlichen die Daten aus dem beschwerdegegenständlichen Notariatsakt übernommen. Der *Grundstückswert* wurde mit EUR 212.202,78 (Summe von Grundwert EUR 50.667,27 und Gebäudewert von EUR 161.535,51) beziffert.

### **Beweiswürdigung:**

Der zugrundeliegende Sachverhalt ergibt sich aus der Aktenlage. Die Ermittlung des *Grundstückswertes* erfolgte unter Verwendung des Berechnungsprogrammes des BMF auf Basis von § 2 *Grundstückswert* verordnung (GrWV).

### **Rechtslage:**

Im Beschwerdefall sind die Bestimmungen des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG), BGBI 1987/309 idF des Bundesgesetzes BGBI I 2015/163 (in Geltung ab 29.12.2015), anzuwenden.

Nach § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegen der Grunderwerbsteuer Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte (zB Tauschverträge), die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sich diese auf inländische Grundstücke beziehen.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 idGf ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung (§ 5), mindestens vom Grundstückswert, zu berechnen.

Im Gesetz sind zwei Methoden der Grundstückswertermittlung vorgesehen, das Pauschalwertmodell und die Ermittlung anhand eines geeigneten Immobilienpreisspiegels.

Im Sinne der in § 4 Abs 1 GrEStG 1987 enthaltenen Ermächtigung erging zur Festlegung des Grundstückswertes die Grundstückswertverordnung - GrWV, BGBI II 2015/442.

Das erste der beiden im Gesetz alternativ vorgesehenen Ermittlungsverfahren ist das so genannte „Pauschalwert-Modell“, bei dem die Summe des hochgerechneten (anteiligen) dreifachen Bodenwertes und des (anteiligen) Wertes des Gebäudes berechnet wird.

Das Pauschalwert-Modell ist ein vereinfachtes pauschales Wertermittlungsverfahren und stellt die einfache Selbstberechnung sowie die Vorhersehbarkeit der Grunderwerbsteuerbelastung sicher. Der nach dem Pauschalwert-Modell errechnete Grundstückswert setzt sich aus der Summe des hochgerechneten dreifachen Bodenwertes gemäß § 53 Abs. 2 Satz 1 BewG und dem Wert des Gebäudes zusammen.

Weist ein Steuerschuldner nach, dass der gemeine Wert des Grundstücks im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld geringer ist als der nach der Verordnung ermittelte Grundstückswert, gilt der geringere gemeine Wert als Grundstückswert.

Gemäß § 10 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG), BGBI 1955/148 idGf wird der gemeine Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen.

Beim gemeinen Wert handelt es sich um eine fiktive Größe, die mit Hilfe einer Preisschätzung zu ermitteln ist, und zwar ausgehend von einem objektiven Maßstab (vgl. VwGH 16.12.2014, 2013/16/0168). Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind gemäß § 10 Abs. 2 Satz 3 BewG nicht zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse liegen etwa bei vertraglich festgelegten Veräußerungsverboten und Vorkaufsrechten vor. Der Verkehrswert unterscheidet sich vom gemeinen Wert im Wesentlichen dadurch, dass die in § 10 Abs. 2 und 3 BewG 1955 für den gemeinen Wert

angeordnete Außerachtlassung persönlicher und ungewöhnlicher Verhältnisse für den Verkehrswert nicht gilt.

Der gemeine Wert kann durch verschiedene Beweismittel, zB Kaufpreis bei nicht lange zurückliegendem Ankauf, Kaufpreis von vergleichbaren Liegenschaften oder durch Heranziehung eines Immobilienpreisspiegels glaubhaft gemacht oder mit einem Schätzungsgutachten nachgewiesen werden (vgl. in Fellner, aaO, Rz 21 zu § 4 GrEStG).

§ 7 idF StRefG 2015/2016 ab 01.01.2016 lautet auszugsweise:

(1) 1. a) *Ein Erwerb gilt als*

- *unentgeltlich, wenn die Gegenleistung nicht mehr als 30%,*
- *teilentgeltlich, wenn die Gegenleistung mehr als 30%, aber nicht mehr als 70%,*
- *entgeltlich, wenn die Gegenleistung mehr als 70%*

*des Grundstückswertes beträgt.*

b) *Ein Erwerb gilt als unentgeltlich, wenn er durch Erbanfall, durch Vermächtnis, durch Erfüllung eines Pflichtteilsanspruchs, wenn die Leistung an Erfüllung statt vor Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens vereinbart wird, oder gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WEG erfolgt.*

c) *Ein Erwerb unter Lebenden durch den in § 26a Abs. 1 Z 1 des Gerichtsgebührengesetzes, BGBl. Nr. 501/1984 in der geltenden Fassung, angeführten Personenkreis gilt als unentgeltlich.*

2. a) *Die Steuer beträgt beim unentgeltlichen Erwerb von Grundstücken für die ersten 250 000 Euro ..... 0,5% es Grundstückwertes.*

.....

*Dies gilt auch bei teilentgeltlichen Erwerben, insoweit keine Gegenleistung zu erbringen ist; insoweit eine Gegenleistung zu erbringen ist, gilt Z 3.*

3. *in allen übrigen Fällen beträgt die Steuer 3,5%.*

Zum Familienverband gehören Ehegatten oder eingetragene Partner während aufrechter Ehe (Partnerschaft) oder iZm der Auflösung der Ehe (Partnerschaft), Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten, Verwandte oder Verschwägerte in gerader Linie, Stief-, Wahl- oder Pflegekinder oder deren Kinder, Ehegatten oder eingetragene Partner und Geschwister, Nichten oder Neffen (vgl. Fellner, § 3 GrEStG Rz 57 ff.).

Erwägungen:

Im Beschwerdefall zählt die Beschwerdeführerin im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld nicht zu dem zum Familienverband iS des § 26a GGG angeführten Personenkreis. Die Eheschließung mit dem Übernehmer erfolgte zu einem späteren Zeitpunkt.

Im Verfahren wurde ein Schätzgutachten vom 22.06.2015 eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen im Bauwesen vorgelegt. Erfolgt der Nachweis

des gemeinen Wertes einer Liegenschaft durch Vorlage eines Schätzgutachtens eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen, hat der von diesem festgestellte Wert die *widerlegbare* Vermutung der Richtigkeit für sich. Für den Nachweis des geringeren gemeinen Wertes kann grundsätzlich jedes taugliche Mittel herangezogen werden, auch ein Gutachten, das nicht von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen erstellt wurde.

In dem im Verfahren vorgelegten Verkehrswertgutachten wurde der Verkehrswert der Liegenschaft mit EUR 261.178 geschätzt. Die Berechnung des *Grundstückswerts* durch das Finanzamt ergab einen Wert von EUR 212.202,78.

Da der Wortlaut des § 4 Abs. 1 letzter Absatz GrEStG darauf abstellt, dass der nachgewiesene gemeine Wert geringer als der nach der GrWV ermittelte Grundstückswert zu sein hat, ist der Steuerpflichtige grundsätzlich verpflichtet darzulegen, dass der nach der GrWV ermittelte Wert höher ist. Die Nachweispflicht, dass der gemeine Wert geringer ist als jener nach der Grundstückswertverordnung trifft den Steuerpflichtigen, weshalb

das zuständige Finanzamt nicht dazu verpflichtet ist, von sich aus zu überprüfen, ob der bekannt gegebene gemeine Wert geringer ist als der nach der GrWV ermittelte Wert. Da der Wortlaut des § 4 Abs. 1 letzter Absatz GrEStG darauf abstellt, dass der nachgewiesene gemeine Wert geringer als der nach der GrWV ermittelte Grundstückswert zu sein hat, ist der Steuerpflichtige grundsätzlich verpflichtet darzulegen, dass der nach der GrWV ermittelte Wert höher ist. Die Nachweispflicht, dass der gemeine Wert geringer ist als jener nach der Grundstückswertverordnung trifft den Steuerpflichtigen, weshalb

das zuständige Finanzamt nicht dazu verpflichtet ist, von sich aus zu überprüfen, ob der bekannt gegebene gemeine Wert geringer ist als der nach der GrWV ermittelte Wert. Das Vorbringen des Beschwerdeführers, es müsste aus Gründen einer geringeren Steuerbelastung möglich sein, durch Vorlage eines Sachverständigengutachtens einen höheren Grundstückswert nachzuweisen, steht dem klaren Gesetzeswortlaut des

§ 4 Abs. 1 GrestG entgegen. Die Nachweispflicht, dass der gemeine Wert **geringer** ist als jener nach der Grundstückswertverordnung ermittelte Wert trifft den Steuerpflichtigen. Der im vorgelegten Gutachten bekannt gegebene gemeine Wert ist zweifellos höher als der nach der GrWV ermittelte Wert, weshalb das Finanzamt zu Recht den niedrigeren nach dem Pauschalwert-Modell errechneten Grundstückswert für die Besteuerung des Rechtsvorganges herangezogen hat.

Es 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. Keiner dieser Tatbestände lag im Streitfall vor, weshalb eine Revision nicht zuzulassen war.

Graz, am 28. Jänner 2019

