

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Ri in der Beschwerdesache SO, Adr, vertreten durch Vertreter gegen den Bescheid des FA GVG vom 15.03.2012, ErfNr. xy, betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) unzulässig.

Entscheidungsgründe

Sachverhalt

KO und SO (vormals W), nunmehrige Beschwerdeführerin, =Bf., waren seit 2008 Hälfteeigentümer der Liegenschaft EZ, bestehend aus den Grundstücken 12.

Mit Ehevertrag vom 7. Juli 2011 hat KO seiner Gattin der Bf. seinen Hälfteanteil an der Liegenschaft EZ, geschenkt. Im Punkt 3.) des Ehevertrages halten die Vertragsparteien ausdrücklich fest, dass es sich bei der obigen Liegenschaft Adr, um den ehelichen Wohnsitz handelt.

Lt. dem Bewertungsakt des für die Bewertung zuständigen Lagefinanzamtes (EW-AZ z) hat der Einheitswert zum 1.1.1988 für diese Liegenschaft 4.287,70 Euro betragen.

Ausgehend von diesem Wert hat die Bf. die Grunderwerbsteuer (GrEST) in Höhe von 129 Euro ermittelt und am 14. Februar 2012 abgeführt. Gleichzeitig hat die Bf. den Ehevertrag beim Finanzamt zur Vergebührung angezeigt.

Im Zuge der Bearbeitung dieser Gebührenanzeige durch das für die Erlassung des GrEST-Bescheides zuständige Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (GVG) ist jedoch hervorgekommen, dass zwischenzeitlich das Lagefinanzamt infolge Errichtung eines Wohnhausneubaues auf dem Grundstück mittels Fortschreibung einen neuen Einheitswert zum 1.1.2012 in Höhe von 45.200 Euro festgestellt hat.

Mit Bescheid vom 15. März 2012 hat daher das GVG für die obige Schenkung des Liegenschaftshälfteanteiles die GrESt mit 1.356 Euro festgesetzt. Die Berechnung der GrESt ist gemäß der Feststellung zum 1.1.2012 von dem (halben) Wert der Grundstücke, =dreifacher Einheitswert, in Höhe von 67.800 Euro erfolgt.

Dagegen richtet sich die gegenständliche Berufung vom 19. April 2012, weil zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses der Einheitswert bezogen auf den Hälfteanteil noch 2.143,85 Euro betragen habe. Die Erhöhung des Einheitswertes nach Abschluss des Verpflichtungsgeschäftes sei für die Bemessung der GrESt nicht beachtlich.

Das GVG hat die Berufung mit Berufungsvorentscheidung vom 21. Juni 2012 als unbegründet abgewiesen, weil nach § 6 Abs. 3 GrEStG auf den Stichtag ein besonderer Einheitswert zu ermitteln gewesen sei. Die Voraussetzungen für eine Wert- oder Artfortschreibung seien gegeben gewesen, da die Pflichtige bereits seit 11.1.2011 im Vertragsobjekt gemeldet und wohnhaft gewesen sei.

Am 19. Juli 2012 hat die Bf. einen Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde II. Instanz unter Hinweis auf den Vertrauensschutz gestellt, weil das Lagefinanzamt der Bf. gemäß ihrem Vorbringen am 25. Jänner 2012 den angezeigten Einheitswert bekannt gegeben habe.

Das GVG hat den Vorlageantrag am 30. August 2012 dem UFS zur Entscheidung vorgelegt.

Hingewiesen wird darauf, dass ab 1. Jänner 2014 das Bundesfinanzgericht an die Stelle des unabhängigen Finanzsenates getreten ist. Gemäß § 323 Abs. 38 BAO sind die am 31. Dezember 2013 bei dem unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde zweiter Instanz anhängigen Berufungen vom Bundesfinanzgericht als Beschwerden im Sinn des Art. 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

Ergänzend ist der folgende Sachverhalt erwiesen:

Das Bauansuchen für einen Wohnhausneubau wurde bei der Gemeinde am 19. Juni 2009 gestellt und am 3. August 2009 bewilligt. Die Bf. ist mit ihrer Familie seit 11. Jänner 2011 an der Adresse Adr, wohnhaft und gemeldet. Die Bewertung zum 1.1.2012, (Fortschreibungsbescheid vom 13. September 2011) ist aufgrund einer Mitteilung der Gemeinde über den Bezug des Einfamilienhauses anhand der Baupläne erfolgt.

Beweiswürdigung

Der Sachverhalt ist aufgrund der Aktenlage und insbesondere der Auskunft der Gemeinde, einer Meldeamtsanfrage, Abfrage des Bewertungsaktes und dem eigenen Vorbringen der Bf. erwiesen.

Rechtslage

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

Die Steuer ist gem. § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Nach Abs. 2 Z 1 dieser Bestimmung ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist oder die Gegenleistung geringer ist als der Wert des Grundstückes.

Als Wert des Grundstückes ist nach § 6 Abs. 1 lit. b GrEStG 1987 grundsätzlich das Dreifache des Einheitswertes anzusetzen, der auf den dem Erwerbsvorgang unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt festgestellt ist.

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.

Gemäß § 21 Abs. 1 BewG 1955 ist der Einheitswert von den zuständigen Lagefinanzämtern neu festzustellen, wenn

Z 1 lit. b (Wertfortschreibung) beim Grundvermögen eine Abweichung von zumindest € 400 oder um mehr als € 7.300 vom zuletzt festgestellten Einheitswert vorliegt oder

Z 2 (Artfortschreibung) die Art des Bewertungsgegenstandes von der zuletzt im Einheitswertbescheid festgestellten Art abweicht.

Nach Abs. 4 dieser Bestimmung sind allen Fortschreibungen einschließlich der steuerlichen Zurechnung des Bewertungsgegenstandes (Zurechnungsfortschreibung) die Verhältnisse bei Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen, das auf die Änderung folgt (Fortschreibungszeitpunkt).

Ist ein Bescheid von einem Feststellungsbescheid abzuleiten, so ist er nach § 295 BAO ohne Rücksicht darauf, ob die Rechtskraft eingetreten ist, im Fall der nachträglichen Abänderung, Aufhebung oder Erlassung des Feststellungsbescheides von Amts wegen durch einen neuen Bescheid zu ersetzen.

Erwägungen

Die GrESt ist im gegenständlichen Fall unstrittig vom dreifachen Einheitswert zu bemessen.

Nach § 6 Abs. 1 lit. b GrEStG ist grundsätzlich der Einheitswert maßgeblich, der auf den dem Erwerbsvorgang unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt festgestellt ist. Der Erwerbsvorgang hat am 7. Juli 2011 stattgefunden, sodass die Bf. in ihrer Gebührenanzeige zunächst nicht zu Unrecht vom Einheitswert zum 1.1.1988 in Höhe von 4.287,70 Euro ausgegangen ist.

Allerdings gilt es in diesem Fall auch § 6 Abs. 3 GrEStG zu berücksichtigen:

Es ist erwiesen, dass die Bf. das neu erbaute Einfamilienhaus in der Adr. bereits am 11. Jänner 2011 bezogen hat und sie ab diesem Zeitpunkt auch ihren Wohnsitz dort gemeldet hat.

Das zuständige Lagefinanzamt (Bewertungsstelle) hat deshalb durch Fortschreibung nach dem § 21 Bewertungsgesetz auf den nachfolgenden Stichtag 1. Jänner 2012 (Fortschreibungszeitpunkt) einen neuen Einheitswert in Höhe von 45.200 Euro festgestellt.

Weil sich im gegenständlichen Fall somit zwischen dem unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt (=1.1.1988) und dem Zeitpunkt des Erwerbsvorganges (=7. Juli 2011) infolge der Errichtung des Wohnhausneubaus die Verhältnisse dergestalt geändert haben, dass nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung auf den Fortschreibungszeitpunkt (=1.1.2012) gegeben waren, ist auf den Zeitpunkt des Erwerbsvorganges (Stichtag) ein **besonderer Einheitswert** zu ermitteln.

Weil der Einheitswert zum 1.1.2012 ohne Zweifel den Verhältnissen im Zeitpunkt des Erwerbsvorganges entspricht, hat das Finanzamt diesen Wert zu Recht seinem GrESt-Bescheid als besonderen Einheitswert zugrunde gelegt. Dabei gilt es zu bedenken, dass nach dem Gesetzeswortlaut nicht etwa vorab ein besonderer Einheitswert bescheidmäßig festzusetzen ist, sondern für Zwecke der GrESt-Bemessung bei Vorliegen der Voraussetzungen ein besonderer Einheitswert (bloß) zu *ermitteln* ist.

Den Einwendungen der Bf., die Erhöhung des Einheitswertes nach Abschluss des Verpflichtungsgeschäftes sei für die Bemessung der GrESt nicht beachtlich und sie habe auf die Auskunft des Finanzamtes vertrauen dürfen, ist entgegenzuhalten:

Nach dem System der Bundesabgabenordnung ist der Feststellungsbescheid über den Einheitswert verfahrensrechtlich als *Grundlagenbescheid* für den davon abgeleiteten GrESt-Bescheid anzusehen. Das gleiche gilt für Wert-, Art- und Zurechnungsfortschreibungsbescheide. Gemäß § 192 BAO sind die Einheitswertbescheide für Abgabenbescheide *bindend*. Die abzuleitenden Abgabenbescheide haben von den darin verbindlich festgestellten Wertgrößen wie auch von der Feststellung über die Art des Gegenstandes und über die Zurechnungsträger auszugehen. Die Erlassung von abgeleiteten Bescheiden hängt auch nicht davon ab, dass der Grundlagenbescheid bereits rechtskräftig geworden ist und selbst im Falle der **nachträglichen** Abänderung, Aufhebung oder Erlassung des Feststellungsbescheides *ist* gemäß § 295 BAO der abgeleitete Bescheid von Amts wegen *zwingend* durch einen neuen Bescheid zu ersetzen.

Werden also - selbst nach Rechtskraft der abgeleiteten Bescheide - die *Grundlagenbescheide* geändert, so müssen die abgeleiteten Bescheide von Amts wegen ersetzt werden (Fellner, Grunderwerbsteuer, § 6 Rz 4 mit VwGH-Judikatur).

Die Rechtsmittelbehörde hat grundsätzlich von der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt ihrer Entscheidung auszugehen. Ein Erkenntnis, das eine abgeleitete Abgabe betrifft, hat daher gemäß § 192 BAO die Feststellungsbescheide, die im Zeitpunkt seiner Erlassung dem Rechtsbestand angehören, zu berücksichtigen. Selbst der Fall, dass das Finanzamt der Bf. irrtümlich eine falsche Einheitswertauskunft erteilt hat, kann daher wegen der

zwingenden und unbedingten Bindungswirkung der Einheitswert-Grundlagenbescheide der Beschwerde nicht zum Erfolg verhelfen.

In Anbetracht der obigen Sach- und Rechtslage war die Beschwerde daher als unbegründet abzuweisen.

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.

Diese Voraussetzungen treffen im Beschwerdefall nicht zu. Die Entscheidung ist im Einklang mit der angesprochenen Judikatur des VwGH, sodass keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung aufgeworfen wurde. In Anbetracht der klaren Sachlage kommt dieser Entscheidung somit keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu.

Linz, am 7. August 2014