



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Linz  
Senat 10

GZ. RV/0267-L/12

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des FP jun., Adr, vertreten durch Dr. Huber Treuhand WP u StB gesmbH & Co KG, Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungskanzlei, 5020 Salzburg, Fürstenallee 1, vom 5. Jänner 2012 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 21. Dezember 2011 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der angefochtene Bescheid wird wie folgt abgeändert.

Wert der übrigen Grundstücke	1.001.748,70 €	2 % Grunderwerbsteuer	20.034,97 €
------------------------------	----------------	--------------------------	-------------

### Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 31. Dezember 2010 haben die Ehegatten P ihrem Sohn FP jun. mehrere Liegenschaften und das Unternehmen übergeben.

Folgende Einheitswerte waren für die betroffenen Grundstücke (ausgenommen Wald) festgestellt:

			1-facher EW
EZ Y	Geschäftsgrundstück	1.1.2007	<b>382.500,00 €</b>
EZ X	gem. gen. Grundstück, Top 2, 875/1133-Anteile, je zur Hälfte	1.1.1988	30.784,12 €

EZ Z	unbebautes Grundstück	1.1.1997	1.598,80 €
			414.883,00 €

Davon ausgehend hat das Finanzamt mit Bescheid vom 21. Dezember 2011 dem Übernehmer 2 % Grunderwerbsteuer in Höhe von 24.892,98 € vorgeschrieben, wobei als Bemessungsgrundlage der dreifache Einheitswert obiger Grundstücke, =1.244.649,00 €, anzusetzen war.

Dagegen richtet sich die Berufung des FP jun., nunmehriger Berufungswerber, =Bw, vom 5. Jänner 2012 mit der Begründung, der Einheitswert der EZ Y, bei der es sich um eine Schottergrube handle, beziehe sich auf den 1.1.2007, die Bemessung habe aber unter Ansatz des Einheitswertes zum 1.1.2011 zu erfolgen. Dieser sei noch nicht festgesetzt worden. Außerdem beantragt er den Freibetrag von 365.000,00 € für Betriebsübergaben.

Daraufhin hat das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel die zuständige Bewertungsstelle beim örtlichen Finanzamt um Mitteilung der Einheitswerte ersucht.

Am 16. Jänner 2012 hat die Bewertungsstelle hinsichtlich der EZ Y den - noch nicht rechtskräftigen - Einheitswert zum 1.1.2011 mit 578.600,00 € beziffert.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 30. Jänner 2012 hat das Finanzamt sodann die Grunderwerbsteuer neu in Höhe von 29.358,98 € festgesetzt, wobei die Bescheid Grundlagen nunmehr betragen haben:

EZ Y	Geschäftsgrundstück	1.1.2011	<b>578.600,00 €</b>
EZ X	gem. gen. Grundstück	1.1.1988	30.784,12 €
EZ Z	unbebautes Grundstück	1.1.1997	1.598,80 €
	Summe einfache EW		610.982,92 €
	dreifach		1.832.948,76 €
	Freibetrag gem. § 3 Abs. 1 Z 2 GrEStG		- 365.000,00 €
			1.467.948,76 €

Mit Vorlageantrag vom 10. Februar 2012 hat der Bw die Entscheidung über seine Berufung durch den Unabhängigen Finanzsenat begehrt, weil er gegen den Einheitswert-Feststellungsbescheid des Lagefinanzamtes das Rechtsmittel der Berufung eingebracht habe.

Am 24. April 2012 ist mit Berufungsvorentscheidung des Finanzamtes Braunau Ried Schärding der Einheitswert der Schottergrube EZ Y ab 1. Jänner 2011 endgültig mit 423.200,00 € festgesetzt worden.

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

Gemäß § 1 Abs. 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) unterliegen der Grunderwerbsteuer im Wesentlichen ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen.

Die Steuer ist grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Nur wenn die Gegenleistung geringer ist, als der Wert des Grundstückes, ist gemäß § 4 Abs. 2 Zif. 1 GrEStG die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen.

Als Wert des Grundstückes ist nach § 6 Abs. 1 lit. b GrEStG das Dreifache des Einheitswertes anzusetzen.

Einiger Streitpunkt im konkreten Fall ist die Höhe des anzusetzenden Einheitswertes der gegenständlichen Liegenschaft EZ Y. Der Berufungsentscheidung ist der zum maßgeblichen Stichtag 1. Jänner 2011 rechtskräftige Einheitswert zugrunde zu legen. Der infolge einer Wertfortschreibung letztgültig festgestellte Einheitswert zum Übergabestichtag beträgt lt. Berufungsvorentscheidung vom 24. April 2012 des Finanzamtes Braunau Ried Schärding 423.200,00 €.

Daraus ergibt sich die folgende Berechnung der Grunderwerbsteuer für die Übergabe vom 31. Dezember 2010.

EZ Y	Geschäftsgrundstück	1.1.2011	<b>423.200,00 €</b>
EZ X	gem. gen. Grundstück	1.1.1988	30.784,12 €
EZ Z	unbebautes Grundstück	1.1.1997	1.598,80 €
	Summe einfache EW		455.582,92 €
	dreifach		1.366.748,70 €
abzüglich Freibetrag	gem. § 3 Abs. 1 Z 2 GrEStG		- 365.000,00 €
			1.001.748,70 €
	davon 2% GrESt		20.034,97 €

Die Grunderwerbsteuer war daher wie im Spruch ersichtlich anzupassen.

Linz, am 4. September 2012