



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Steuerberatung Zmuck & Kislinger OEG, Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungskanzlei, 8010 Graz, Plüddemanngasse 67b, vom 14. Oktober 2005 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 22. September 2005 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid abgeändert wie folgt:

Gemäß § 7 Z 1 GrEStG 1987 wird die Grunderwerbsteuer mit 676,08 € (das sind 9.303,12 S) festgesetzt.

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Mit Aufsandungsurkunde vom 3.2.2000 wurde bekannt, dass der Tabak-Trafik-Betrieb mit dem Standort G, mit der Betriebsliegenschaft EZKG am 1.1.1996 gegen eine monatliche Versorgungsrente von 5.000,-- S übergeben worden war und zwar von EP an seinen Sohn HP (in der Folge kurz Bw. genannt).

Über Vorhalt des Finanzamtes wurde die sz. Vereinbarung vom 14.3.1996 sowie die Bilanz zum 31.12.1995 vorgelegt.

Auf Grund dessen erging am 22.9.2005 der Grunderwerbsteuerbescheid in Höhe von 23.076,-- S (1.677,-- €).

Dagegen wurde rechtzeitig das Rechtsmittel der Berufung erhoben mit der Begründung, dass die vorgelegte Bilanz insofern unrichtig sei, als dabei der Firmenwert nicht in Ansatz gebracht worden sei. Diesbezüglich würde eine neue Teilwertebilanz vorgelegt.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 30.3.2006 wurde die Berufung seitens des Finanzamtes als unbegründet abgewiesen.

Dagegen wurde rechtzeitig der Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde II. Instanz eingegangen. Der Betrieb sei unentgeltlich übergeben worden. Durch die im vorliegenden Fall unzutreffende Divisionsmethode ermitte die Behörde eine Gegenleistung von 1,153.823,86 S – bei einem von der Behörde geschätzten (und wahrscheinlich auch zutreffenden) Verkehrswert der Liegenschaft von 390.000,-- S – eine Grunderwerbsteuer von 23.076,-- S. Es sei einfach ein bestimmtes Berechnungsverfahren angewendet worden, ohne zu hinterfragen, ob dadurch ein korrekter Wert ermittelt werde. Man müsse sich auch nur die Daten des Grundstückes vor Augen halten, dann sei sofort erkennbar, dass eine Fehlberechnung vorliege.

Auf Grund eines Vorhaltes des UFS wurde schließlich nach vielfachen Fristverlängerungsansuchen die Bilanz zum 31.12.1995 vorgelegt. Der darin ausgewiesene Firmenwert in Höhe von 859.279,-- S sei ein derivativer Wert und würde geschätzt 1,250.000,- S (Betriebserfolg 250.000,-- S x 5) zum Übergangszeitpunkt betragen. Das in der Bilanz ausgewiesene „Darlehen Sohn“ sei ein seinerzeit vom nunmehrigen Übernehmer gewährtes Darlehen, welches durch die Übergabe der Trafik weggefallen sei.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) ist die Grunderwerbsteuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Die Gegenleistung beträgt im gegenständlichen Fall unstrittig 2,709.125,-- S.

Wird ein ganzes Unternehmen, zu dem auch ein Grundstück gehört, mit allen Aktiven und Passiven übernommen, so ist vor Berechnung der Grunderwerbsteuer die Gegenleistung nach dem Verhältnis aufzuteilen, in dem der Wert des Grundstückes zum Wert der beweglichen Sachen steht.

Zur Ermittlung dieses Aufteilungsverhältnisses sind gemäß der ständigen Judikatur des VwGH das Grundstück und die beweglichen Sachen grundsätzlich mit dem Verkehrswert zu bewerten.

Der Bw. stellt auch den vom FA geschätzten Verkehrswert der Liegenschaft in Höhe von 390.000,-- S außer Streit.

Darüber hinaus begeht der Bw. den Ansatz eines Firmenwertes.

Der VwGH hat zum Ausdruck gebracht, dass bei gewerblichen Unternehmen zwar im Regelfall ein Firmenwert vorhanden ist, dieser jedoch nicht in jedem Fall ein bewertbares Wirtschaftsgut darstellt.

Der VwGH räumt allerdings auch ein, dass bei gewerblichen Unternehmen im Regelfall ein Geschäftswert (Goodwill) vorhanden ist, welcher mit dem Gesamtpreis für das Unternehmen auch abgegolten wird. Dieser Wert ist daher bei der Aufteilung in Ansatz zu bringen und der auf den Geschäftswert entfallende Teil der Gegenleistung fällt nicht unter die Grunderwerbsteuer (VwGH 27.2.69, 645/68).

Goodwill ist derjenige Teil des Wertes einer Unternehmung, der im Gegensatz zu den einzelnen Sachwerten auf dem Unternehmen als Ganzem und auf dessen ideellen Faktoren beruht (VwGH 26.2.1962, 1110/61).

Der Firmenwert besteht also aus einzelnen Firmenwertfaktoren, wie z.B.  
dem Know-how,  
dem guten Ruf einer Firma,  
den Geschäftsverbindungen,  
dem Kundenstock,  
den Vertriebsrechten,  
der innerbetrieblichen Organisation,  
dem Auftragsbestand,  
ev. einem Markenwert,  
ev. einem Firmennamen oder auch  
einem ev. Standortvorteil eines Unternehmens.

Alle Firmenwertfaktoren, bis auf den Letztgenannten, den Standortvorteil, gehören begrifflich und inhaltlich zum Gewerbebetrieb, sind Zubehör eines Unternehmens.

Ein Standortvorteil eines Unternehmens ist dann Teil des (dem Gewerbebetrieb zuzurechnenden) Firmenwertes, wenn er sich im Wert des Grund und Bodens nicht niederschlägt, sondern branchenspezifisch oder Teil der Unternehmungsplanung ist.

Liegt aber im Einzelfall durch den gegebenen Standort ein Wettbewerbsvorteil für das jeweilige Unternehmen im Verhältnis zu anderen Unternehmen vor – bzw. ist der Standortvorteil eines Unternehmens allein durch die im Einzelfall gegebene Örtlichkeit bedingt

(z.B. ein Gasthaus in unmittelbarer Nähe eines Stadions und Bahnhofes, VwGH 20.2.1992, 88/13/0099, eine Blumenhandlung in der Nähe eines Friedhofes) so gehört dieser Wert richtigerweise nicht zum Firmenwert, sondern zum (Ertrags)Wert des Grund und Bodens.

Sohin ist – auch in Anlehnung an die Rechtsansicht des VwGH im Erkenntnis vom 31.8.2000, 97/16/0225 (Hotelinventar) – im Bereich des Grunderwerbsteuerrechtes (wie des Einkommensteuerrechtes) im Allgemeinen jedenfalls davon auszugehen, dass der Firmenwert Zubehör eines Unternehmens ist und bei einer Unternehmensveräußerung nicht als Zugehör zum Grundstück der Grunderwerbsteuer zu unterwerfen ist, sondern als Firmenwert „Goodwill“ dem Kaufpreis für das jeweilige Unternehmen zuzurechnen ist.

Zu beachten ist ferner der Zusammenhang mit der Lage im Bereich der Einkommensteuer, wo der Ansatz und die Abschreibbarkeit eines Firmenwertes – für den Erwerber – allgemein anerkannt ist.

Bei einer – wie im vorliegenden Fall – Trafik ist eindeutig von einem branchenspezifischen Standortvorteil auszugehen, welcher dem Gewerbebetrieb zuzuordnen ist.

Dies äußert sich auch in der vom Finanzamt errechneten Gegenleistung.

Für ein Grundstück im Ausmaß von 29 m<sup>2</sup> mit dem darauf befindlichen Geschäftslokal würde im normalen Geschäftsverkehr – ohne Erwerb des Gewerbebetriebes – keinesfalls ein derart hoher Kaufpreis (1.153.823,86 S) erzielbar sein.

Betrachtet man weiters die Umgebung des Geschäftslokals, so kann ein besonderer – allein durch die Lage gegebener – Standortvorteil **nicht** erblickt werden (keinerlei „Großanziehungspunkte“ wie z.B. ein Stadion, Bahnhof oder Friedhof in der Nähe).

Hinsichtlich der Höhe des Firmenwertes beantragt der Bw. einen geschätzten Betrag von 1.250.000,-- S (Betriebserfolg 250.000,-- S x 5).

Im Anlagenverzeichnis des Bw. ist der Firmenwert mit einem Anschaffungswert von 1.193.445,64 S ausgewiesen, welchen Wert der UFS zur Ermittlung der anteiligen Gegenleistung heranziehen wird.

Die Grunderwerbsteuer berechnet sich daher wie folgt:

Übergebenes Vermögen

Firmenwert	1.193.445,64 S
------------	----------------

Bewegliches Vermögen	416.104,-- S
----------------------	--------------

Verkehrswert Liegenschaft	<u>390.000,-- S</u>
---------------------------	---------------------

1,999.549,64 S

Gegenleistung

Betriebliche Passiva 1,844.877,-- S

Versorgungsrente kap. 540.000,-- S

2,384.877,-- S

1,999.549,64 S (übergebenes Vermögen) : 390.000,-- S (VW Liegenschaft) =

2,384.877,-- S Gesamtgegenleistung) : x (anteilige Gegenleistung f. Liegenschaft)

X = 465.155,73 S

gemäß § 7 Z 1 GrEStG 1987 mal 2% = 9.303,12 S, das sind **676,08 €.**

Der Vollständigkeit halber ist noch hinsichtlich des Vorbringens der Verjährung festzuhalten, dass gemäß § 209a BAO einer Abgabenfestsetzung, die in einer Berufungsentscheidung erfolgt, der Eintritt der Verjährung nicht entgegensteht (VwGH 28.4.2011, 2011/15/0073).

Auf Grund der dargestellten Sach- und Rechtslage war daher der Berufung teilweise Folge zu geben.

Graz, am 19. Dezember 2011