



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des H, Adr, vertreten durch Notar, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 6. Juni 2011 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Im Schenkungsvertrag vom 1. April 2010 wird zunächst festgehalten, dass unter Zugrundelegung des Nutzwertfeststellungsgutachtens des IngX vom 30. April 2009 ob der Liegenschaft in EZ1 das Wohnungseigentum begründet wurde. Herr J überträgt mit Vertragsunterfertigung die folgenden ihm gehörigen Miteigentumsanteile unentgeltlich an den Sohn H (= Berufungswerber, Bw):

1. 126/566-Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W 2;
2. 121/566-Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W 4;
3. 6/566-Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an der Garage G 03;
4. 2/566-Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum am Stellplatz P 03;
5. 2/566-Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum am Stellplatz P 04.

Zu diesem Zeitpunkt war eine Bewertung der Liegenschaft noch als "Einfamilienhaus" mit dem zuletzt zum 1. Jänner 1988 festgestellten Einheitswert von € 22.237,89 vorgelegen. Das Finanzamt hat ausgehend vom anteiligen 3fachen Einheitswert (€ 30.293 für gesamt

übertragene 257/566-Anteile) dem Bw mit zunächst gem. § 200 Abs. 1 BAO vorläufigem Bescheid vom 15. Juni 2010 die 2%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von € 605,86 vorgeschrieben.

Laut im Akt erliegender Einheitswertabfrage hat die zuständige Bewertungsstelle des Finanzamtes XY, EW-AZ1, in der Folge auf den Stichtag **1. Jänner 2010** zur Liegenschaft eine Artfortschreibung durchgeführt. Der Einheitswert wurde mit € 97.800 festgestellt und die Art des Grundstückes auf "Mietwohngrundstück" geändert.

Demzufolge hat das Finanzamt mit nunmehr gem. § 200 Abs. 2 BAO endgültigem Bescheid vom 6. Juni 2011, StrNr, ausgehend vom anteiligen 3fachen Einheitswert von € 133.222 für die übertragenen gesamt 257/566-Miteigentumsanteile dem Bw die 2 %ige Grunderwerbsteuer mit insgesamt € 2.664,44 (Nachforderung € 2.058,58) vorgeschrieben.

In der gegen den endgültigen Bescheid erhobenen Berufung wird eingewendet, der dortigen Festsetzung sei eine nachweislich nach dem Schenkungszeitpunkt 1. April 2010, nämlich per Stichtag zum 1. Jänner 2011, vorgenommene Wertfortschreibung des Einheitswertes der schenkungsgegenständlichen Liegenschaft rechtswidrig zugrunde gelegt worden.

Die abweisende Berufungsvorentscheidung wurde im Wesentlichen unter Verweis auf § 6 Abs. 3 GrEStG dahin begründet, dass bei Änderung der Verhältnisse zwischen dem letzten Feststellungszeitpunkt und dem Übergabestichtag – gegenständlich die Begründung von Wohnungseigentum bereits im Jahr 2009 - auf diesen nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes (Fortschreibung) ein besonderer Einheitswert zu ermitteln sei.

Im Vorlageantrag wurde vorgebracht, gegenständlich sei nicht auf den Zeitpunkt des Erwerbsvorganges (Sichtag), sondern erst auf den nachfolgenden Stichtag 1. Jänner 2011 eine Artfortschreibung vorgenommen und dieser – erst nach dem Erwerbsvorgang – festgestellte erhöhte Einheitswert dem Grunderwerbsteuerbescheid zu Unrecht zugrunde gelegt worden.

Durch Einsichtnahme in den elektronischen Einheitswertakt sowie in das Grundbuch wurde vom UFS zur Liegenschaft EZ1 erhoben:

Zufolge Wertfortschreibung zum 1. Jänner 1988 wurde der Einheitswert mit € 22.237,89 festgestellt, Art des Grundstückes war "Einfamilienhaus".

Mit Wohnungseigentumsbegründungsvertrag vom 27. Mai 2009 haben die vormaligen ideellen Miteigentümer J und R, basierend auf dem Nutzwertfeststellungsgutachten vom 30. April 2009, auf der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet. Die Verbücherung der Begründung des Wohnungseigentums (mit den ursprünglich 566-Nutzwertanteilen) erfolgte am 4. Oktober 2009.

Mit Bescheid vom 1. Juni 2011 hat die zuständige Bewertungsstelle des Finanzamtes XY **auf den Stichtag 1. Jänner 2010** eine Art- und Zurechnungsfortschreibung wie auch eine Wertfortschreibung durchgeführt. Aufgrund der Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 2009, wovon damals gesamt 450/566-Miteigentumsanteile auf den Miteigentümer J entfielen, wurde die Art des Grundstückes auf "Mietwohngrundstück" geändert; der Einheitswert der Liegenschaft wurde mit erhöht € 97.800 auf den Stichtag 1. Jänner 2010 festgestellt.

Mit Bescheid vom 6. Juni 2011 hat die zuständige Bewertungsstelle aufgrund des Schenkungsvertrages vom 1. April 2010 eine Zurechnungsfortschreibung betreffend den Bw auf den nachfolgenden Stichtag 1. Jänner 2011 vorgenommen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), BGBl 1987/309, idgF, 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 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 grundsätzlich das Dreifache des Einheitswertes anzusetzen, der auf den dem Erwerbsvorgang unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt festgestellt ist.

Der Einheitswert ist von den zuständigen Lagefinanzämtern nach § 21 Bewertungsgesetz (BewG), BGBl 1955/148, idgF, (Fortschreibung) ua. dann neu festzustellen, wenn beim Grundvermögen eine Abweichung von zumindest € 400 oder um mehr als € 7.300 vom zuletzt festgestellten Einheitswert vorliegt (Wertfortschreibung, § 21 Abs. 1 Z 1 lit b) oder wenn die Art des Bewertungsgegenstandes von der zuletzt im Einheitswertbescheid festgestellten Art abweicht (Artfortschreibung, § 21 Abs. 1 Z 2). Bei allen Fortschreibungen einschließlich der steuerlichen Zurechnung des Bewertungsgegenstandes (Zurechnungsfortschreibung) sind die Verhältnisse bei Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen, das auf die Änderung folgt (Fortschreibungszeitpunkt; § 21 Abs. 4 BewG).

Der Feststellungsbescheid über den Einheitswert ist verfahrensrechtlich als *Grundlagenbescheid* anzusehen. Einheitswertbescheide sind gemäß § 192 BAO als Feststellungsbescheide 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 nach dem System der Bundesabgabenordnung nicht davon ab, dass der Grundlagenbescheid bereits rechtskräftig geworden ist. Im Falle der nachträglichen Abänderung, Aufhebung oder Erlassung des Feststellungsbescheides *ist* der abgeleitete Bescheid von Amts wegen *zwingend* durch einen neuen Bescheid zu ersetzen (§ 295 BAO). Werden also – selbst nach Rechtskraft der abgeleiteten Bescheide – die Grundlagenbescheide geändert, so müssen die abgeleiteten Bescheide von Amts wegen ersetzt werden (siehe zu vor: *Fellner*, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 4 zu § 6 GrEStG mit VwGH-Judikatur).

Im Gegenstandsfalle steht – entgegen der irrtümlichen Ansicht des Bw – fest, dass zufolge der bereits im Jahre 2009 durchgeführten Wohnungseigentumsbegründung das zuständige Lagefinanzamt (Bewertungsstelle) wie in § 21 BewG angeordnet auf den nachfolgenden Stichtag **1. Jänner 2010** ua. eine Art- und Wertfortschreibung vorgenommen hat und der Einheitswert auf diesen Stichtag mit € 97.800 festgestellt wurde. Gemäß § 6 Abs. 1 lit b GrEStG war daher der Steuerbemessung für den unentgeltlichen Erwerb des Bw (Schenkung von 257/566-Anteilen vom Vater) zutreffend dieser dreifache Einheitswert, der auf den dem Erwerbsvorgang (1. April 2010) unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt festgestellt ist, anteilig zugrunde zu legen.

Daran ändert sich auch nichts etwa durch den Umstand, dass der Fortschreibungsbescheid auf den Stichtag 1. Jänner 2010 erst nach dem Schenkungsvertrag, nämlich erst am 1. Juni 2011, erlassen wurde, da – wie oben dargelegt – auch im Falle der nachträglichen Abänderung oder Erlassung von Grundlagenbescheiden aufgrund der Bindungswirkung die davon abgeleiteten Abgabenbescheide, wie zB der Grunderwerbsteuerbescheid, zwingend von Amts wegen abzuändern bzw. zu berichtigen wären.

Auf den Stichtag 1. Jänner 2011 erfolgte, den bewertungsrechtlichen Bestimmungen entsprechend, im Weiteren die Zurechnungsfortschreibung an den Bw zufolge der am 1. April 2010 vereinbarten Schenkung der Anteile.

In Anbetracht der obigen Sach- und Rechtslage konnte daher der Berufung kein Erfolg beschieden sein und war spruchgemäß zu entscheiden.

Innsbruck, am 16. April 2012