

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache A, Adr, vertreten durch Rechtsanwalt, über die Beschwerde vom 29.07.2016 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 28.06.2016, ErfNr, betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert. Die Grunderwerbsteuer wird mit 3,5 v. H. von der Bemessungsgrundlage € 180.400, sohin im Betrag von **€ 6.314**, festgesetzt.

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

### Entscheidungsgründe:

Mit Schenkungsvertrag vom 11.12.2015 hat B an seinen Bruder A (= Beschwerdeführer, Bf) die in seinem Eigentum stehenden 50 + 46 + 48/580el Miteigentumsanteile an der Liegenschaft in EZ1, diese verbunden mit Wohnungseigentum an den Einheiten Top W3, W4 und W5, lastenfrei geschenkt und übergeben. Die Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes erfolgte unmittelbar vor Vertragsunterfertigung. Unter Vertragspunkt 14. wird dem Geschenkgeber auf die Dauer von 10 Jahren ein Veräußerungsverbot (weder entgeltliche noch unentgeltliche Übertragung des Vertragsgegenstandes an Dritte) eingeräumt, welches grundbürgerlich einzuverleiben ist. Sämtliche mit der Vertragserrichtung und grundbürgerlichen Durchführung verbundenen Kosten und Abgaben etc. trägt der Geschenknehmer.

Seitens des Vertragserrichters, RA XX, wurde im Schreiben vom 17.6.2016 der Verkehrswert der betr. Liegenschaft (3 Wohnungen), der für die Grunderwerbsteuer heranzuziehen sei, mit gesamt € 291.608,80 bekannt gegeben. Dieser errechne sich anhand der Wohnnutzfläche von zusammen 150,50 m<sup>2</sup> sowie dem m<sup>2</sup>-Preis von € 1.937,60 laut Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ) für gebrauchte Eigentumswohnungen, Bezirk XY, mit mittlerem Wohnwert.

Das Finanzamt hat daraufhin dem Bf mit Bescheid vom 28.6.2016, StrNr, ausgehend vom bekannt gegebenen Verkehrswert die 3,5%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von

€ 10.206,31 vorgeschrieben. Gemäß § 4 Abs. 2 Z 3 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG), BGBI 1987/309 idgF, sei der Bemessung der gemeine Wert zugrunde zu legen.

In der dagegen rechtzeitig erhobenen Beschwerde wird eingewendet, der lt. Immobilienpreisspiegel ermittelte Wert stütze sich auf Annahmen, die nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen würden. Insbesondere sei der Nachtrag zum Schenkungsvertrag vom 11.12.2015, wonach der Verkehrswert mit € 150.000 festgesetzt worden sei, sowie die Sanierungsbedürftigkeit der Objekte nicht berücksichtigt worden. Nach Ausführung und Bauzustand hätte zudem nur ein Wertansatz im Ausmaß von 71,25 % unter Heranziehung eines "einfachen Wohnwertes" (€ 1.526,80 pro m<sup>2</sup>) erfolgen dürfen. Die Grunderwerbsteuer sei daher ausgehend von der Bemessungsgrundlage von € 150.000 festzusetzen.

In dem dazu vorgelegten "Nachtrag" vom 11.12.2015 wurde in Ergänzung des Punkt 14. des Schenkungsvertrages vereinbart:

Der Veräußerungsverbotsberechtigte (= Geschenkgeber) verpflichtet sich, der Veräußerung der Wohnungseigentumseinheiten gegen Zahlung eines Geldbetrages durch den Bf zuzustimmen. Bei einer (Gesamt)Veräußerung im ersten Jahr nach Vertragsunterfertigung ist ein Betrag von € 150.000 zu leisten, der sich pro weiterem Jahr um je 10 % verringert.

Die abweisende Beschwerdevorentscheidung vom 21.9.2016 wurde dahin begründet, dass für die Verkehrswertermittlung ein Gutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen erforderlich sei und hilfsweise der Immobilienpreisspiegel der WKÖ angewendet werden könne. Bei dem Verkehrswert laut Beschwerde ("lt. Nachtrag € 150.000") handle es sich jedoch lediglich um einen vom Bf ermittelten Wert.

Im Vorlageantrag vom 18.10.2016 wurde auf das beigelegte, zum 14.10.2016 durch MagC, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, erstellte Gutachten verwiesen und die Herabsetzung der Grunderwerbsteuer ausgehend vom darin ermittelten Verkehrswert von € 150.000 begehrt. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung wurde beantragt.

Dem beigebrachten Verkehrswertgutachten (samt Fotodokumentation) ist ua. Folgendes zu entnehmen:

Grundbuch:

Die Liegenschaft EZ1 besteht aus den zwei Grundstücken Gst1 und Gst2. Die Zufahrt zum Grundstück Gst1, auf dem das betreffende Mehrfamilienwohnhaus errichtet ist, könne nur über das Gst2 erfolgen, diesbezüglich jedoch keine Dienstbarkeit des Gehens und/oder Fahrens grundbücherlich angemerkt ist.

Lage:

Die Wohnlage sei als gut bis sehr gut (zentral, ruhig) einzustufen.

Nutzwert:

Die im Dachgeschoß gelegenen Wohnungen Top W4 und W5 würden eine stark ausgeprägte Dachschräge aufweisen. Aufgrund tatsächlicher Gegebenheiten sei von einer Nutzfläche der Wohnungen von zutreffend gesamt 159,93 m<sup>2</sup> auszugehen.

Bau- und Erhaltungszustand:

Aufgrund des Bau- und Erhaltungszustandes sowie unökonomisch gestalteter und veralteter Grundrisse, der einfachen Ausstattung und mittlerweile eingetretenen Abnutzung bestehe nur ein mittlerer Wohnwert. Keine der Wohnungen weise einen Anschluss an eine Zentralheizung auf, sie würden elektrisch bzw. mit einem Ofen beheizt.

Bewertung:

Im Rahmen des gewählten Vergleichswertermittlungsverfahrens (Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen) seien insgesamt 19 Transaktionen im Zeitraum 2008 bis 2015 von gebrauchten Wohnungen mit Nutzflächen zwischen ca. 24 m<sup>2</sup> – 88 m<sup>2</sup> (lt. detaillierter Liste) im selben Ort und in überwiegend vergleichbaren Lagen recherchiert und analysiert worden.

Zufolge von – ausführlich dargestellten - Anpassungen hinsichtlich dem Zeitpunkt der Verkäufe und der Größe der Einheiten ergebe sich ein durchschnittlicher Vergleichspreis von € 1.880 pro m<sup>2</sup>, woraus sich gegenständlich der Verkehrswert zunächst mit € 300.668 ermitte.

Laut Sachverständigem sei

1. aufgrund der fehlenden, rechtlich gesicherten Zufahrt ein Abschlag von 30 % sowie
  2. aufgrund des Bau- und Erhaltungszustandes - insbesondere fehlende Zentralheizung, Dachschrägen – zudem ein Abschlag von 20 %
- als angemessen zu erachten, zumal die recherchierten und analysierten Vergleichspreise diese wesentlichen, nachteiligen Merkmale überwiegend nicht aufweisen würden.

Ergebnis:

Der Verkehrswert der betr. Wohnungseigentumsobjekte W3, W4 und W5 betrage demnach in Summe gerundet € 150.000.

Das Bundesfinanzgericht (BFG) hat folgende Erhebungen getätigt:

**1.) Einsichtnahme in das Grundbuch (GB) und das Zentrale Melderegister (ZMR):**

- a) Daraus kommt hervor, dass die Einlage EZ1 durch die beiden je mit einem Wohnhaus bebauten Gst1 und Gst2 gebildet wird. Im Wohnhaus auf Gst1 mit der Adresse HStr1 befinden sich 5 Wohnungen, im – offenbar neueren – Wohnhaus auf Gst2 mit der Adresse HStr2 4 Wohnungen. Von 4 Miteigentümern, darunter der Bf und der Geschenkgeber B, wurde lt. GB im Jahr 1994 an den gesamt 9 Wohnungen das Wohnungseigentum begründet. B ist mit Nebenwohnsitz an der Adresse HStr1 (Gst1), der Bf und die übrigen Miteigentümer sind mit Hauptwohnsitz an der Adresse HStr2 (Gst2) gemeldet.
- b) Die anhand der Urkundensammlung im GB durchgeführte teilweise/stichprobenartige Überprüfung der vom Sachverständigen lt. Liste zum Vergleich angeführten

Liegenschaftstransaktionen hat ergeben, dass es sich sämtlich (Zeitpunkt, Lage, Größe, Preise etc.) um zutreffende Angaben handelt.

**2.)** Vorhalt an den Sachverständigen MagC vom 24.2.2017, worin das BFG nach Darlegung bezughabender Bestimmungen im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ua. ausführt:

*"... 5) Fest steht, dass es sich bei den Gst1 und Gst2, inliegend in EZ1, um einen einzigen Grundbuchkörper handelt, an dem gesamt die obgenannten Miteigentümer Wohnungseigentum begründet haben. ...*

*6) Da nach Ansicht des BFG wohl auch alle Außenflächen – wie etwa Zufahrtswege oder Gehwege – zu den Allgemeinflächen der Liegenschaft zu zählen sein werden, steht sohin allen Wohnungseigentümern bereits aufgrund ihres Miteigentums das volle Nutzungsrecht an der Zufahrt auf die Liegenschaft EZ1 zu. ...*

*7) Die Argumentation im Gutachten, es fehle mangels Dienstbarkeit im Grundbuch an einer "rechtlich gesicherten Zufahrt" für das Gst1, samt der daraus gezogenen Schlussfolgerung bzw. dem Ergebnis, dass aufgrund dieses "nachteiligen Merkmales" ein Abschlag von 30 % vom Verkehrswert vorzunehmen sei, erscheint daher aus obigen Gründen für das BFG nicht nachvollziehbar.*

*8) Selbst wenn man dem Gutachten insoweit folgen wollte, stellt sich für das BFG zudem die Frage, aufgrund welcher Kriterien konkret die Höhe des Abschlages mit 30 % gewählt wurde, wozu es einer näheren Erläuterung bedarf. ..."*

**3.)** Antwortschreiben des SV MagC vom 8.3.2017 folgenden Inhaltes:

Das Gutachten sei am 17.10.2016 digital signiert worden.

Bei der Besichtigung am 14.10.2016 sei von A mitgeteilt worden, dass sich a) auf Gst1 keine Aussenabstellplätze für Kraftfahrzeuge befänden, b) die Nutzung der Aussenabstellplätze auf Gst2 zwischen den Wohnungseigentümern nicht geklärt sei und c) eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen zum gegenständlichen Wohnhaus auf Gst1 (HStr1) nicht von allen Wohnungseigentümern gestattet bzw. gewünscht wäre.

Laut GB weise die überwiegende Grundstücksfläche die Nutzung "Gärten" auf, was dahin interpretiert werden könne, dass die Allgemeinflächen nicht unbedingt als Stellplätze für Kraftfahrzeuge vorgesehen seien.

Laut beigelegtem Foto seien die Aussenabstellplätze alle auf der Allgemeinfläche des Gst2 situiert. Es sei ua. mangels Bodenmarkierungen nicht feststellbar gewesen, wie viele Aussenabstellplätze auf der Liegenschaft vorhanden wären, und sei fraglich, ob für alle in beiden Wohnhäusern gelegene Wohnungseigentumsobjekte genügend Stellplätze verfügbar seien bzw. ob jedem Wohnungseigentümer im Rahmen des ideellen Miteigentums somit das volle Nutzungs- und Verfügungsrecht an den allgemeinen Teilen zukomme.

In dem dem SV vorliegenden Sachbeschluss zur Nutzwertfestsetzung (Anmerkung: Dieser Sachbeschluss vom 15.11.1993 wurde auf Ersuchen des BFG vom SV nachgereicht) finde sich keine Benützungsvereinbarung über die Allgemeinflächen auf Gst2 bzw. die Zufahrt zu Gst1, weshalb der SV davon ausgehe, dass ua. die Zufahrt zum Wohnhaus

HStr1 mit Kraftfahrzeugen nicht erfolge bzw. nicht möglich sei. Ein potentieller Käufer der drei bewertungsgegenständlichen Wohnungen hätte somit keine absolute rechtliche Sicherheit hinsichtlich eines vollen, marktüblichen Nutzungs- und Verfügungsrechtes an den Allgemeinflächen bzw. Aussenabstellflächen.

Aufgrund dieser rechtlichen Unklarheiten habe der SV einen Abschlag von 30 % vom Verkehrswert für zulässig erachtet; dies der Höhe nach basierend auf *Funk, Malloth und Stocker, Immobilienbewertung Österreich*, 3. Aufl., S.665, wonach der Zuschlag – bzw. im Umkehrschluss bei Nichtvorhandensein der Abschlag - für das "Zubehör Abstellplatz" zwischen 15 % und 30 % betragen könne.

**4.)** Obiger BFG-Vorhalt vom 24.2.2017 samt Antwortschreiben des SV wurde dem Finanzamt am 21.3.2017 zur Stellungnahme übermittelt.

**5.)** Im Schreiben vom 31.3.2017 hat das Finanzamt wie folgt Stellung genommen:

Laut SV MagC würden sich die Aussenabstellplätze alle auf der Allgemeinfläche des Gst2 befinden. Stellplätze für Kraftfahrzeuge seien für die Wohnungseigentümer jedenfalls verfügbar. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass einem möglichen Käufer der betreffenden Wohnungsobjekte an der Allgemeinfläche bzw. an den Autoabstellplätzen das Nutzungs- und Verfügungsrecht zukomme, sodass ein Abschlag vom gemeinen Wert von 30 % weit überhöht erscheine. Das Finanzamt erachte einen Abschlag von maximal 15 % als angemessen.

**6.)** Mit BFG-Vorhalt vom 4.4.2017 wurden dem Bf die Stellungnahmen des SV MagC und des Finanzamtes sowie die vorläufige Rechtsansicht des BFG zur Kenntnis gebracht.

**7.)** Im Rahmen einer persönlichen Vorsprache beim BFG am 2.5.2017 wurde seitens des Rechtsvertreters des Bf darauf repliziert, dass hinsichtlich der Autoabstellplätze eine gravierende rechtliche Unsicherheit vorliege. Es bestehে derzeit lediglich eine konkludente Benützungsregelung, die sich jederzeit von heute auf morgen ändern könne. Rechtssicherheit würde nur erreicht entweder durch Parifizierung der Stellplätze je als eigenes Wohnungseigentumsobjekt oder durch abschließende Benützungsvereinbarung zwischen allen Miteigentümern, wozu es allenfalls einer gerichtlichen Auseinandersetzung bedürfe. Dies alles sei jedenfalls wiederum mit Kosten verbunden, die eben ihren Niederschlag in einer Kaufpreisminderung finden müssten, weshalb der diesbezügliche Abschlag vom Verkehrswert mit zumindest 20 % zu veranschlagen sei.

Auf die beantragte Durchführung einer mündlichen Verhandlung wurde verzichtet.

## **Über die Beschwerde wurde erwogen:**

### **A) Gesetzliche Bestimmungen:**

Im Beschwerdefall sind die Bestimmungen des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG), BGBI 1987/309 idF des Bundesgesetzes BGBI I 2014/36 (in Geltung von 1.6.2014 bis 31.12.2015), anzuwenden.

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

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

Die Steuer ist nach **§ 4 Abs. 2 Z 3 lit a GrEStG 1987** - abgesehen von Z 1 (begünstigter Familienverband gem. § 7 Abs. 1 Z 1 und 2) und Z 2 (Land- und Forstwirtschaft) – vom *gemeinen Wert* des Grundstückes zu berechnen, wenn eine *Gegenleistung nicht vorhanden* oder nicht zu ermitteln ist oder die Gegenleistung geringer ist als der gemeine Wert des Grundstückes.

Im Hinblick darauf, dass Geschwister nicht zu dem "begünstigten Familienverband" nach § 7 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 zählen und im Zuge der schenkungsweisen Übergabe der Liegenschaftsanteile durch den Bruder B keine vom Bf zu erbringende Gegenleistung vereinbart wurde, ist daher im Beschwerdefall die Grunderwerbsteuer ausgehend vom gemeinen Wert der Schenkungsobjekte zu ermitteln.

## **B) Bewertung/Verkehrswert der Liegenschaft:**

Strittig ist allein der zugrunde zu legende Verkehrswert der übergebenen Liegenschaftsanteile.

Gemäß § 10 Abs. 2 Bewertungsgesetz 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. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.

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, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 21 zu § 4 GrEStG*).

Im Beschwerdefall wurde nunmehr ein **Schätzgutachten** vom 17.10.2016 eines gerichtlich beeideten Sachverständigen für Immobilienbewertung vorgelegt.

Erfolgt der Nachweis des gemeinen Wertes einer Liegenschaft durch Vorlage eines Schätzgutachtens eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, hat der von diesem festgelegte Wert die widerlegbare Vermutung

der Richtigkeit für sich. Das Gutachten kann sohin auf seine Schlüssigkeit hin überprüft werden:

- Zunächst ist festzuhalten, dass die gegenständlich im Rahmen des Vergleichswertverfahrens (entsprechend § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz, LBG) herangezogenen Verkaufspreise von vergleichbaren Liegenschaften (Wohnungen im selben Ort und in vergleichbaren Lagen) im Zeitraum 2008 bis 2015 laut Überprüfung durch das BFG zutreffend sind.
- Diesbezüglich wurden vom SV hinsichtlich der abweichenden Zeitpunkte der Verkäufe sowie Größe der Einheiten rechnerisch umfassende Anpassungen/Berichtigungen vorgenommen, woraus sich lt. Gutachten ein Vergleichspreis von durchschnittlich € 1.880 pro m<sup>2</sup> und damit unter Zugrundelegung der tatsächlichen Nutzfläche der Wohnungen von 159,93 m<sup>2</sup> ein Verkehrswert von zunächst gesamt € 300.668,40 ergeben hat.
- Nach § 10 Abs. 3 LBG sind beim Sachwertverfahren der wertbestimmende Einfluss von allfälligen Baumängeln und Bauschäden sowie eines allfälligen rückgestauten Reparaturbedarfes und die wegen allfälliger technischer und wirtschaftlicher Wertminderung vom Herstellungswert vorgenommenen Abschläge gesondert zu beziffern.
- Wenn daher im Anschluss vom SV aufgrund des näher erläuterten Bau- und Erhaltungszustandes der Wohnungseigentumsobjekte - nämlich unökonomisch gestalteter und veralteter Grundrisse, einfacher Ausstattung, eingetretener Abnutzung, nicht vorhandener Anschlüsse an eine Zentralheizung und Dachschrägen, dies nachgewiesen insbesondere durch die im Gutachten enthaltene Fotodokumentation – ein Abzug für den Bau- und Erhaltungszustand im Ausmaß von 20 % vom Verkehrswert veranschlagt wird, so wurde damit obiger gesetzlicher Vorgabe des LBG entsprochen. Dieser Abschlag ist daher im Hinblick auf die offenkundige Sanierungsbedürftigkeit dem Grunde und auch der Höhe nach als angemessen anzuerkennen.
- Was allerdings den zweiten vom SV vorgenommenen "**Abschlag für rechtlich nicht gesicherte Zufahrt**" anbelangt, so gilt Folgendes zu bedenken:  
Entgegen den gutachterlichen Ausführungen, es fehle deshalb eine "rechtlich gesicherte Zufahrt", da auf gegenständliches Gst1 nur über das Gst2 zugefahren werden könne und diesbezüglich aber keine Dienstbarkeit des Gehens und/oder Fahrens grundbürgerlich angemerkt sei, steht ua. anhand des Grundbuchs an Sachverhalt fest, dass die Liegenschaft EZ1 aus den Gst1 und Gst2, beides bebaute Grundstücke, besteht. Am Grundbuchskörper EZ1 wurde im Jahr 1994 Wohnungseigentum begründet, dies durch die vier Wohnungseigentümer D, B, A/Bf und E betreffend insgesamt 9 Wohnungen, die sich in den beiden auf der Liegenschaft errichteten Wohnhäusern befinden. Damit steht fest, dass es sich bei den Gst1 und Gst2, inliegend in EZ1, um *einen einzigen Grundbuchskörper* handelt, an dem gesamt die obgenannten Miteigentümer Wohnungseigentum begründet haben.

Nach § 2 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG), BGBI I Nr. 70/2002 idgF., ist Wohnungseigentum das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer

Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (Abs. 2).

Gemäß Abs. 4 dieser Bestimmung sind allgemeine Teile der Liegenschaft solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckwidmung einer ausschließlichen Benützung entgegen steht.

Der Wohnungseigentümer ist daher (ideeller) Miteigentümer an der ganzen Liegenschaft und erhält ein dingliches Nutzungs- und Verfügungsrecht an bestimmten Räumlichkeiten (zB Wohnung, Autoabstellplatz). Daraus folgt, dass Wohnungseigentümern - neben einem ausschließlichen Nutzungsrecht an bestimmten Wohnungen (Wohnungseigentumsobjekten) - an sämtlichen *allgemeinen Teilen* der Liegenschaft aufgrund des diesbezüglich bestehenden ideellen Miteigentums jeweils *das volle Nutzungs- und Verfügungsrecht zukommt*.

Nach Ansicht des BFG sind auch alle Außenflächen - wie etwa Zufahrtswege oder Gehwege - zu den Allgemeinflächen der Liegenschaft zu zählen, aus welchem Grund sohin im Gegenstandsfall allen obgenannten Wohnungseigentümern bereits aufgrund ihres Miteigentums das volle Nutzungsrecht an der Zufahrt auf die Liegenschaft EZ1 zusteht. Diese ist zwar – wie auch aus dem vom SV übermittelten Lichtbild ersichtlich - auf Gst2 gelegen, wobei aber in diesem Zusammenhang - wie ausgeführt - nicht übersehen werden darf, dass es sich bei den Gst1 und Gst2 nicht um zwei getrennte, sondern vielmehr um zwei in einem Grundbuchskörper (EZ1) inliegende Grundstücke handelt.

In Anbetracht der geltenden Rechtslage nach WEG ist daher nach Ansicht des BFG der Argumentation im Gutachten, es fehle mangels Dienstbarkeit im Grundbuch an einer "rechtlich gesicherten Zufahrt" für das Gst1 und sei aufgrund dieses "nachteiligen Merkmals" ein Abschlag von 30 % vom Verkehrswert vorzunehmen, nicht zu folgen, da es diesbezüglich einer grundbücherlichen Dienstbarkeit nicht bedarf.

- Im Weiteren bezieht sich der Gutachter in seiner Stellungnahme vom 8.3.2017 im Wesentlichen nunmehr auf "rechtliche Unklarheiten" betreffend das "Vorhandensein genügender Autoabstellplätze" für alle auf der Liegenschaft gelegenen Wohnungseigentumsobjekte.

Abgesehen davon, dass von einer vormals argumentierten "rechtlich nicht gesicherten Zufahrt auf das Grundstück" sohin keine Rede mehr ist, ist zugleich nicht zu übersehen, dass aus diesem Schreiben in Zusammenhang mit dem dazu übermittelten Lichtbild das Vorhandensein mehrerer (lt. Lichtbild schätzungsweise ca. 7 – 8) Stellplätze hervorkommt, die sich nach Angaben des SV auf der Allgemeinfläche (Grünfläche) des Gst2 befinden.

Damit kann zunächst ein einem potentiellen Wohnungskäufer nach dem WEG zustehendes Nutzungs- und Verfügungsrecht an einem Autoabstellplatz auf der Allgemeinfläche der Gesamtliegenschaft nicht von vorneherein ausgeschlossen werden, was auch vom Gutachter nicht abschließend festgestellt werden konnte.

- Gleichzeitig ist nicht zu übersehen, dass im Rahmen des nachgereichten Sachbeschlusses zur Nutzwertfeststellung und Wohnungseigentumsbegründung aus dem Jahr 1993 definitiv keine Benützungsregelung zu den Allgemeinflächen, hier insbesondere nicht hinsichtlich der Autoabstellplätze je Wohnung, getroffen worden war.

Wenn diesbezüglich weiters dahin argumentiert wird, dass

- derzeit lediglich eine konkludente Benützungsregelung bestehe, die sich jederzeit ändern könne;

- dass Rechtssicherheit nur durch eine Parifizierung der Stellplätze je als eigenes Wohnungseigentumsobjekt oder durch abschließende Benützungsvereinbarung zwischen allen Miteigentümern samt allfälliger gerichtlicher Auseinandersetzung eintreten könne;

- dass dies jedenfalls mit weiteren Kosten verbunden wäre, die ihren Niederschlag in einer Kaufpreisminderung finden müssten,

so kann dieser Argumentation nach dem Dafürhalten des BFG schwerlich entgegen getreten werden.

Aufgrund der gegebenen Umstände ist offenkundig, dass hinsichtlich der je Wohnung vorhandenen Autoabstellplätze eine *gravierende rechtliche Unsicherheit bzw. Unklarheit* vorliegt.

Aufgrunddessen ist ein diesbezüglicher Abschlag vom Verkehrswert der Liegenschaftsanteile dem Grunde nach zuzugestehen.

- Nach eigenen Angaben des SV bewegt sich ein solcher Zuschlag bzw. Abschlag für das "Zubehör Autoabstellplatz" nach anerkannten Immobilienbewertungskriterien der Höhe nach im Rahmen von 15 % bis 30 %.

In Anbetracht der gegebenen Umstände, dass nämlich einerseits durchaus mehrere Autoabstellplätze vorhanden sind, auf der anderen Seite aber weder deren genaue Anzahl noch die Zuordnung zu den einzelnen Wohnungen feststeht, weshalb aufgrund einer derzeit lediglich konkludenten Benützungsregelung die tatsächliche Verfügbarkeit über einen Autoabstellplatz je Wohnung in keiner Weise gesichert erscheint, erachtet das BFG, entgegen dem bisher vom SV gewählten Ansatz, einen diesbezüglichen **Abschlag von 20 %** als angemessen.

Der Beschwerde konnte daher insgesamt nur ein teilweiser Erfolg beschieden sein.

Die Grunderwerbsteuer bemäßt sich wie folgt:

Verkehrswert lt. Gutachten vor Abschlägen	€ 300.668,40
- Abschlag für Bau- und Erhaltungszustand 20 %	- € 60.133,68
- Abschlag betr. Zufahrt bzw. Autoabstellplätze 20 %	- € 60.133,68
Verkehrswert/gemeiner Wert der übergebenen Liegenschaftsanteile =	

GrESt-Bemessungsgrundlage	€ 180.401,04
gerundet	<b>€ 180.400,00</b>
davon Grunderwerbsteuer 3,5 %	<b>€ 6.314,00</b>

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.

Bei der in Streit stehenden Frage nach der Höhe des Verkehrswertes der schenkungsweise übergebenen Liegenschaftsanteile handelt es sich um eine im Rahmen der Beweiswürdigung zu klärende Sachverhaltsfrage, nicht jedoch um eine "Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung", sodass eine Revision nicht zulässig ist.

Innsbruck, am 2. Mai 2017