

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache BF, vertreten durch V, über die Beschwerde gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien vom 19. Mai 2010, ErfNr. 123.456/0000 betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird gemäß § 279 Abs. 1 BAO abgeändert wie folgt:

Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 7 Z 1 GrEStG 1987 mit 2% von der Gegenleistung in Höhe von € 296.478,86 somit in Höhe von **€ 5.929,58** (gerundet gemäß § 204 Abs. 1 BAO) festgesetzt.

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

## Entscheidungsgründe

Am 23. Juni 2009 langte beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien eine Grunderwerbsteuererklärung ein, die beim Finanzamt zur ErfNr. 123.456/0000 erfasst wurde. Angeschlossen war die Kopie eines Notariatsaktes betreffend Vereinbarung über die Anwachsung von Geschäftsanteilen vom 18. Mai 2009.

Mit dieser Vereinbarung hielten C und A X fest, dass sie ihren Weinbaubetrieb in Form einer Ges.n.b.R führten.

Weiters wurde hierin festgestellt, dass:

die Gesellschafter zum Betreiben des Weinbaubetriebes Fremdmittel in Anspruch genommen hatten - bei der Sparkasse Y AG wurden zu den Konten ..../00, ..../01, ..../02, ..../03, ..../05 und ..../06 Kredite aufgenommen, für diese Kredite haften die Gesellschafter zur ungeteilten Hand.

C X überträgt die ihr gehörigen Anteile an sämtlichen Liegenschaften, die sie mit A X gemeinsam hat, an diesen und es übernimmt A X sämtliche Kredite in sein alleiniges Zahlungsverprechen und sichert C X diesbezüglich völlige Schad- und Klagloshaltung zu. Weiters übernimmt A X auch den Kredit, den das Land Niederösterreich, Kto. Nr. .... und die Raiffeisenbauparkasse GesmbH Kto. Nr. .... und ..... gewährt haben, in sein

alleiniges Zahlungsversprechen und sichert C X auch diesbezüglich völlige Schad- und Klagloshaltung zu.

C X überträgt die angeführten ihr gehörigen Anteile an A X und es übernimmt dieser sie in sein Eigentum. Es handelt sich dabei um folgende Liegenschaftsanteile:

Hälfteanteil an der Liegenschaft EZ a, KG Z

Hälfteanteil an der Liegenschaft EZ b, KG Z

Hälfteanteil an der Liegenschaft EZ c, KG Z

Hälfteanteil an der Liegenschaft EZ d, KG Z

1/16 Anteil an der Liegenschaft EZ e, KG Z

1/16 Anteil an der Liegenschaft EZ f, KG Z

Hälfteanteil an der Liegenschaft EZ g, KG P

Hälfteanteil an der Liegenschaft EZ h, KG P

Festgehalten wurde im weiteren, dass es aufgrund des Ausscheidens der C X aus der Gesellschaft nicht zu einer Auflösung derselben kommt, sondern es wird in Analogie zu § 142 UGB die Anwachsung des Geschäftsanteiles der C X an den verbleibenden Gesellschafter A X vereinbart.

In der Folge ersuchte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien mit Vorhalt vom 8. März 2010, um Ergänzungen.

Mit Antwortschreiben vom 11. Mai 2010 wurde die Bilanz zum 31. Dezember 2008, sowie ein Anlageverzeichnis vorgelegt und die Teilwerte des Anlagevermögens sowie die Verkehrswerte der Liegenschaften bekanntgegeben. Weiters wurde ausgeführt, dass sich für die beiden Gesellschafter, C und A X, die zu je 50% an der Ges.n.b.R beteiligt waren, auf Grund der Schlussbilanz ein Kapitalkonto von je € 217.486,44 ergebe. Entnahmen und Einlagen sowie Gewinn und Verlustzuweisungen erfolgten je zur Hälfte. Im Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass in den Passiven alle Kredite außer die Kredite Landesregierung und der Bausparkasse enthalten seien.

Am 19. Mai 2010 erließ das Finanzamt einen Bescheid mit dem es die Grunderwerbsteuer für die Liegenschaftsübertragungen in Höhe von € 28.119,99 festsetze. Das Finanzamt war dabei von einer - auf das Liegenschaftsvermögen entfallenden - Gegenleistung - in Höhe von € 1.405.999,57 ausgegangen.

Dem Bescheid war ein Berechnungsblatt über die Ermittlung der Gegenleistung angeschlossen. Das Finanzamt hatte von dem um die Teilwerte berichtigte Aktivvermögen in Höhe von € 2.851.839,63 die Passiven (inklusive Kapital) in Höhe von € 1,202.497,74 in Abzug gebracht und den Unterschiedsbetrag mit € 1,649.341,89 errechnet.

Um die, auf die Liegenschaften entfallende Gegenleistung zu ermitteln addierte das Finanzamt

das halbe Kapital, den halben Unterschiedsbetrag (- als stille Reserven), die gesamten Verbindlichkeiten aus der Bilanz (inklusive Kapital) sowie das anteilig aushaftende Bauspardarlehen und das anteilige Darlehen des Landes Niederösterreich (abgezinst). Aus der Summe dieser Beträge ermittelte das Finanzamt eine gesamte

Gegenleistung in Höhe von € 1,812.384,65 und stellte fest, dass davon 77,58% auf das Liegenschaftsvermögen entfielen.

Gegen den Bescheid wurde fristgerecht Berufung erhoben. Diese wendet sich gegen die Ermittlung der Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage.

In Einem wurde die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung vor dem gesamten Berufungssenat begehrt.

Das Finanzamt legte die Berufung dem unabhängigen Finanzsenat ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung vor.

Die gegenständliche Berufung war demnach am 31. Dezember 2013 beim unabhängigen Finanzsenat anhängig und es ist daher die Zuständigkeit zur Entscheidung gemäß § 323 Abs. 38 BAO auf das Bundesfinanzgericht übergegangen. Es ist die Rechtssache somit als Beschwerde im Sinne des Art 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

Das Bundesfinanzgericht hat Einsicht in den Bemessungsakt des Finanzamtes (ErfNr. 123.456/0000) genommen.

### **Erwägungen:**

Nach § 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.

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

Die Bestimmung des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG, wonach bei einem Kauf Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen ist, gilt auch für die anderen, einen Übereignungsanspruch begründenden Rechtsgeschäfte. Zur Gegenleistung gehört jede Leistung, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb des Grundstückes gewährt, oder die der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung des Grundstückes empfängt (vgl. VwGH 23.2.2006, 2005/16/0276). Grundsätzlich gehören auch Leistungen an Dritte, die dem Veräußerer obliegen, aber auf Grund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssen, sich also im Vermögen des Veräußerers und zu dessen Gunsten auswirken, zur Gegenleistung (VwGH 28.2.2007, 2005/16/0193). Schuldübernahmen einer auf der Liegenschaft hypothekarisch sichergestellten Forderung als Kaufpreis oder sonstige Leistung gehören - neben einem allfälligen Barkaufpreis - jedenfalls zur Gegenleistung nach dem GrEStG (vgl. VwGH 20.8.1998, 95/16/0334; vgl. zu vor: Fellner, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rzn 6 und 69 f. zu § 5).

Für die Übergabe eines Grundstückes und rechtlich selbständiger Sachen - wie gegenständlich die Übertragung der anteiligen Liegenschaften im Zusammenhang mit dem Weinbaubetrieb - ist stets eine Aufteilung der Gegenleistung vorzunehmen. Die Gegenleistung ist nach dem Verhältnis aufzuteilen, in dem der Wert der Grundstücke

zum Wert der beweglichen Sache bzw. des sonstigen Vermögens steht. Zur Ermittlung des Aufteilungsverhältnisses sind die Grundstücke und das sonstige Vermögen mit dem Verkehrswert/gemeinen Wert zu bewerten (vgl. VwGH 27.9.1995, 93/16/0047; siehe dazu in Fellner, aaO, Rz 57 zu § 5 mit weiterer VwGH-Judikatur).

Bei der Aufteilung des Entgelts ist also von Verkehrswerten auszugehen, der als Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage (x) in Betracht kommende Teil der Gegenleistung kann mit Hilfe folgender Rechnung ermittelt werden: X ist gleich (Verkehrswert der Gesamtleistung des Erwerbers) mal (Verkehrswert des Grundstückes) dividiert durch (Wert der Gesamtleistung des Verkäufers).

Im gegenständlichen Fall wurde bei der Berechnung von folgendem Konzept ausgegangen:

Frau C X überlässt ihren Hälfteanteil am gemeinsamen Weinbaubetrieb und die ihr anteilig gehörigen (Betriebs-)liegenschaften dem Bf. Der Bf übernimmt die Verbindlichkeiten des Betriebes und die Hälfte der aushaftenden Bauspardarlehen und des Landesdarlehens. Da es sich bei dem Darlehen des Landes Niederösterreich um ein geringverzinsliches Darlehen handelt, ist dieses nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes abzuzinsen und mit einem geringeren Wert als dem aushaftenden bei Bemessung der Grunderwerbsteuer zum Ansatz zu bringen.

Stille Reserven haben aber genauso wenig wie das in der Bilanz ermittelte Kapital Gegenleistungscharakter und haben bei der Ermittlung der auf die Grundstücke entfallenden Gegenleistung außer Ansatz zu bleiben.

Anhand der übermittelten Bilanz zum 31. Dezember 2008 sowie der bekannt gegebenen Teilwerte/gemeinen Werte und Verkehrswerte/ gemeinen Werte ergibt sich daher folgende Berechnung:

Aktiva laut Schlussbilanz	€ 1,202.497,74
abzüglich Buchwert der Liegenschaften	€ 551.764,42
zuzüglich Verkehrswert aller übertragenen Liegenschaften - so wie die Verkehrswerte dem Finanzamt bekannt gegeben wurden	€ 2,212.380,96
abzüglich Buchwert des Anlagevermögens (Maschinen und Geräte, Geschäftseinrichtung, Büroeinrichtung, Fahrzeuge, Gebinde und Rebanlagen)	€ 383.196,62
zuzüglich Teilwert des Anlagevermögens so wie die Teilwerte dem Finanzamt bekannt gegeben wurden	€ 445.793,91
<b>Aktiven berichtigt</b>	<b>€ 2.925.711,57</b>
<b>Passiven laut Bilanz</b>	<b>€ 767.524,86</b>
Berichtigte Aktiven zur Hälfte	€ 1.462.855,70

Passiven laut Bilanz zur Hälfte	€ 383.762,43
zuzüglich anteiliges aushaftendes Bausparkassendarlehen	2.702,40
zuzüglich anteiliges <b>abgezinstes</b> Darlehen des Landes NÖ	5.606,70
Gegenleistung gesamt	€ 392.071,53

Verkehrswert der übergebenen Gegenstände ( $\frac{1}{2}$  Gesamtaktiven = € 1.462.855,70) verhält sich zum Verkehrswert der übertragenen Grundstücke (Verkehrswert ant. Grundstücke = € 1.106.190,48) wie die Gesamtgegenleistung (Passiven laut Bilanz zur Hälfte zuzüglich anteiliges aushaftendes Bausparkassendarlehen zuzüglich anteiliges abgezinstes Darlehen des Landes Niederösterreich = € 392.071,53) zu x.

Im Verhältnis dieser Vermögensteile entfallen auf die übertragenen Liegenschaften € 296.478,86.

Die Grunderwerbsteuer beträgt daher mit 2 % von der Gegenleistung **€ 5.929,58**.

Der Antrag auf Abhaltung einer mündlichen Verhandlung vor dem Berufungssenat wurde mit Schriftsatz vom a. November 2016 zurückgezogen.

### **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.

Da im Beschwerdefall keine Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung zu lösen waren, ist die Revision nicht zuzulassen.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 1. Dezember 2016

