



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Wien  
Senat 20

GZ. RV/4050-W/08,  
miterledigt RV/4052-W/08

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des S-, vertreten durch XY, gegen den Bescheid des Finanzamtes A vom 17. Juni 2008, Steuernummer, betreffend Schenkungssteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Die angefochtenen Bescheide werden abgeändert wie folgt:

1. Die Schenkungssteuer hinsichtlich des Erwerbes von A. wird festgesetzt mit	74,37 Euro
2. Die Schenkungssteuer hinsichtlich des Erwerbes von B. wird festgesetzt mit	<u>23,79 Euro</u>
Zusammen	<b>98,16 Euro</b>

### Entscheidungsgründe

Mit Schenkungsvertrag vom 25.10./2.11.2007 übertrugen Frau A. und Herr B. je einen Viertelanteil an dem Grundstück x Baufläche (Gebäude) mit 251 m<sup>2</sup>, Baufläche (befestigt) mit 120m<sup>2</sup>, Baufläche (begrünt) mit 372m<sup>2</sup> H, eingetragen in EZ y, Grundbuch z, samt Haus H , wobei festgestellt wurde, dass dieses Haus laut Schätzungsgutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen im vorangegangenen Verlassenschaftsverfahren nach J abbruchreif sei und seitens der Gemeinde bereits ein Abbruchbescheid bestehe.

Laut Wertermittlungsgutachten vom 6. August 2007 zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft betrug der Verkehrswert der halben Liegenschaft 1.027,00 Euro, wobei das Gebäude als eindeutig abbruchreif und teilweise bereits in sich zusammengebrochen beschrieben wird, was eine Belastung des Grundwertes darstelle. Weiters wird ausgeführt, es liege ein Abbruchbescheid der Gemeinde mit Erfüllungsfrist 31.8.2007 vor.

Mit den im Spruch angeführten Bescheiden wurde die Schenkungssteuer jeweils vom anteiligen dreifachen Einheitswert des Grundstückes laut Abgabenerklärung berechnet.

Fristgerecht wurde gegen beide Schenkungssteuerbescheide Berufung eingebracht. Der Bw begründet, da der gemeine Wert der geschenkten Vermögenswerte nachweislich geringer sei, als das Dreifache des Einheitswertes werde ersucht, den gemeinen Wert für die Bemessung der Schenkungssteuer heranzuziehen.

Das Finanzamt A erhab darauf hin den rechtsgültig festgestellten Einheitswert zum *1. Jänner 2008*, Aktenzeichen, mit 2.100 Euro (erhöht), und setzte mittels Berufungsvorentscheidung die Steuer nunmehr vom anteiligen dreifachen Einheitswert zum 1. Jänner 2008 fest, was eine Verböserung ergab.

Das Finanzamt begründete die Berechnung damit, dass das zuständige Lagefinanzamt auf Grund der Flächenwidmung Bauland-Wohngebiet und der Abbruchreife des Hauses laut Gutachten zum nächsten Bewertungsstichtag eine Art- und Wertfortschreibung auf "unbebautes Grundstück" vorgenommen und den Einheitswert nach Fläche mal m<sup>2</sup>-Preis für unbebaute Grundstücke berechnet habe. Für die Berechnung der Schenkungssteuer werde daher nicht der zum Vertragsstichtag rechtskräftige Wert, sondern unter Berücksichtigung des abbruchreifen Hauses der Wert zum 1. Jänner 2008 herangezogen.

In seinem Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz wendet der Bw ein, laut §19 Abs.2 letzter Satz ErbStG sei der nachgewiesene gemeine Wert maßgebend, falls dieser im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld geringer sei als das Dreifache des Einheitswertes. Es finde sich in dieser Bestimmung kein Hinweis darauf, dass die Heranziehung des geringeren gemeinen Wertes im Fall eines auf Grund einer Art- und Wertfortschreibung errechneten Einheitswertes nicht möglich wäre.

Die Geschenkgeber hätten an den Bw ein Grundstück samt abbruchreifem Haus übertragen, dessen Wert laut Gutachten geringer sei als das Dreifache des Einheitswertes zum Vertragsstichtag und zum nächstfolgenden Bewertungsstichtag.

Das werde weder im Bescheid noch in der Berufungsvorentscheidung in Frage gestellt. Das abbruchreife Haus bedeute unbestritten eine Wertminderung für das Vertragsgrundstück.

Daran ändere sich durch eine formelle einheitswertmäßige Änderung der Grundstücksart "Einfamilienhaus" in "unbebautes Grundstück" überhaupt nichts. Der Geschenknehmer habe jedenfalls ein mit einem abbruchreifen Haus bebautes Grundstück erworben und kein "fiktives" unbebautes Grundstück mit einem höheren dreifachen Einheitswert.

Es sei demnach der geringere gemeine Wert laut Gutachten heranzuziehen.

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

§19 Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz 1955 lautet:

*"§19 (1) Die Bewertung richtet sich, soweit nicht im Abs. 2 etwas Besonderes vorgeschrieben ist, nach den Vorschriften des Ersten Teiles des Bewertungsgesetzes (Allgemeine Bewertungsvorschriften).*

*(2) Für inländisches land- und forstwirtschaftliches Vermögen, für inländisches Grundvermögen und für inländische Betriebsgrundstücke ist das Dreifache des Einheitswertes maßgebend, der nach den Vorschriften des Zweiten Teiles des Bewertungsgesetzes (Besondere Bewertungsvorschriften) **auf den dem Entstehen der Steuerschuld unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt** festgestellt ist oder festgestellt wird. Wird von einem Steuerschuldner **nachgewiesen**, dass der gemeine Wert dieser Vermögenswerte im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld geringer ist als das Dreifache des Einheitswertes, ist der **nachgewiesene gemeine Wert maßgebend.....**"*

§19 Abs.2 erster Satz ErbStG stellt klar, dass grundsätzlich jener Einheitswert maßgeblich ist, der auf den dem Entstehen der Steuerschuld **unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt** festgestellt ist oder festgestellt wird. Damit kann der auf den der Schenkung nachfolgenden Feststellungszeitpunkt ermittelte Einheitswert nicht zur Anwendung kommen.

Laut §19 Abs.2 dritter Satz ErbStG hat der **nachgewiesene gemeine Wert** Anwendung zu finden, wenn dieser im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld geringer ist als das Dreifache des Einheitswertes.

Der Bw hat gleichzeitig mit der Anzeige des Schenkungsvertrages ein Wertermittlungsgutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen vorgelegt, wonach der Verkehrswert der halben Liegenschaft unter Berücksichtigung der Wertminderung durch das abbruchreife Gebäude 1.027,- Euro beträgt.

Es ergibt sich somit folgende Berechnung:

Schenkung von X, StKl V:

Verkehrswert laut Gutachten für die halbe Liegenschaft	1.027,00 Euro		
für ein Viertel	513,50 Euro		
§14 Abs.1 ErbStG	<u>- 110,00 Euro</u>		
	403,50 Euro		
Gemäß §8 Abs.1 ErbStG	403,00 Euro	x 14%	56,42 Euro
Gemäß §8 Abs.4 ErbStG	513,00 Euro	x 3,5%	<u>17,95 Euro</u>
Zusammen			<b>74,37 Euro</b>

Schenkung von Y, StKl. IV:

für ein Viertel	513,50 Euro		
§14 Abs.1 ErbStG	<u>- 440,00 Euro</u>		
	73,50 Euro		
Gemäß §8 Abs.1 ErbStG	73,00 Euro	x 8%	5,84 Euro
Gemäß §8 Abs.4 ErbStG	513,00 Euro	x 3,5%	<u>17,95 Euro</u>
Zusammen			<b>23,79 Euro</b>
Gesamt sohin			<b>98,16 Euro</b>

Dem Berufungsbegehren war somit zu entsprechen. Die Berechnung war entsprechend vorzunehmen.

Wien, am 31. Jänner 2011