



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des X, Adr., vertreten durch Mitteregger Steuerberatungs GmbH, 2630 Ternitz, Opfergasse 12, vom 17. Dezember 2010 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 18. November 2010 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird - im Umfang der Berufungsvorentscheidung - teilweise Folge gegeben.

Die Höhe der Abgabe beträgt 15.862,88 €.

Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Übergabevertrag vom 15. Juni 2010 über gab Herr Y an seinen Sohn X, den Berufungswerber (Bw.), das protokolierte Einzelunternehmen „Autohaus Y“ mit dem Geschäftszweck KFZ-Handel und Werkstätte. Gegenstand des Rechtsgeschäftes waren die zwei Liegenschaften EZ 1 mit den Betriebsgebäuden, EZ 2 mit dem Wohn- und Geschäftshaus und das gesamte Betriebsvermögen mit allen Aktiven und Passiven zum Stichtag 1. Juli 2010.

Die Befreiungen nach § 3 Abs. 1 Z 2 GrEStG und § 5a iVm § 4 NeuFöG wurden beantragt. Mit Bescheid vom 18. November 2010 hat das Finanzamt dem Bw. für diesen Rechtsvorgang Grunderwerbsteuer in Höhe von 17.731,70 € vorgeschrieben, wobei es die auf die Grundstücke entfallende Gegenleistung mit 961.585,09 € ermittelte und unter Ansatz des

NeuFög-Freibetrages von 75.000,00 € auf eine Bemessungsgrundlage von 886.585,09 € kam. Bei der Berechnung wurde das übergebene Gesamtvermögen mit 2.122.444,65 €, die Gesamtgegenleistung mit 1.840.316,61 € und der Gesamtverkehrswert der Liegenschaften mit 1.109.000 € festgestellt. Die Befreiung nach § 3 Abs. 1 Z 2 GrEStG habe nicht gewährt werden können, weil keine unentgeltliche Übertragung stattgefunden hätte.

Gegen diese Vorschreibung wurde Berufung eingebracht und begründet, dass der Bw. bei der Überlegung den Betrieb seines Vaters weiterzuführen, die möglichen zukünftigen Erträge berücksichtigt habe. Die damals durchgeföhrten Berechnungen hätten einen Firmenwert von 381.881,36 € bei vorsichtiger Berechnung und von 856.013,75 € bei wahrscheinlicher Einschätzung ergeben. Wäre er nicht von dieser Annahme ausgegangen, wäre es nicht zu der Betriebsübertragung gekommen. Dies sollte bei der Zurechnung der übernommenen Schulden berücksichtigt werden.

Weiter wurde darauf verwiesen, dass die Verkehrswerte der Liegenschaften von 5 Jahre alten Gutachten abgeleitet seien und nunmehr aktuellere Gutachten vorliegen würden, die die Verkehrswerte in gesamter Höhe von 905.000 € ausweisen würden.

Das Finanzamt trug dem Berufungsbegehren hinsichtlich der Reduktion der Verkehrswerte der Liegenschaften Rechnung und setzte mit Berufungsvorentscheidung vom 27. Jänner 2011 die Grunderwerbsteuer mit 15.862,88 € fest. Den Ansatz eines Firmenwertes lehnte es ab, weil die zum Stichtag der Übertragung vorhandenen Aktiva und Passiva maßgebend seien und die persönlichen Beweggründe für die Übernahme nicht berücksichtigt werden können.

Gegen diese Entscheidung wurde der Vorlageantrag gestellt und ausgeführt, dass der punktuell schlechte Stand zum Zeitpunkt der unentgeltlichen Übergabe zum großen Teil aufgrund der zu dieser Zeit schon einige Zeit dauernden Krise der Automobilindustrie bedingt gewesen und noch durch die Pensionierung von drei Mitarbeitern verstärkt worden sei. Bei einer entgeltlichen Betrachtungsweise seien die Beweggründe für die Kaufentscheidung von Bedeutung. Der vom „Käufer“ wahrgenommene Firmenwert aufgrund der zu erwarteten zukünftigen Erträge sollte berücksichtigt werden. Bei einem Unternehmenswert von 856.013,75 €, der sich aus den als wahrscheinlich angenommenen zukünftigen Erträgen errechne, und bei Fremdbetrachtung würde sich nach Abzug des Substanzwertes von 78.128,04 € bilanziell ein Firmenwert von 777.885,71 € errechnen.

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

Strittig ist, ob bei der Übergabe des Unternehmens vom Vater an den Sohn auch ein Firmenwert übertragen worden ist, der bei der proportionalen Aufteilung der Gegenleistung

(übernommene Passiva) auf die übergebenen Wirtschaftsgüter unter Umständen zu einer Reduktion der Grunderwerbsteuer führen könnte. Bestritten wurde weiter auch der Ansatz der Verkehrswerte der zwei übergebenen Liegenschaften und wurde auf zwei neuere Gutachten verwiesen.

Nach [§ 4 Abs. 1 GrEStG 1987](#) ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Was Gegenleistung ist, wird im § 5 leg. cit. nicht erschöpfend aufgezählt. Überall dort, wo die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen ist, weil eine solche vorliegt und ermittelt werden kann, bildet nur jede denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, Teil der Bemessungsgrundlage (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, § 5, Rz 4). Bei der Übertragung eines Unternehmens plus Liegenschaften gegen Übernahme der Passiva stellt diese Schuldübernahme die einzige Gegenleistung dar, wobei diese auf Grundstücke und bewegliche Sachen verhältnismäßig aufzuteilen ist. Wird mit dem Gesamtpreis auch ein Firmenwert abgegolten, fällt der auf den Firmenwert entfallende Teil der Gegenleistung somit nicht unter die Grunderwerbsteuer (vgl. VwGH 27.2.1969, 645/68).

Umfang und Zusammensetzung des erworbenen Vermögens sind im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld (d.i. die Verwirklichung des Erwerbsvorganges nach [§ 8 Abs. 1 GrEStG 1987](#)) zu beurteilen. Dazu sind die Bestimmungen des Übergabevertrages vom 15. Juni 2010 heranzuziehen.

Nach dieser Vereinbarung wurde ein Einzelunternehmen „Autohaus Y e.U.“ mit Betriebsart Kraftfahrzeugtechnik, verbunden mit Karosseriebauer einschließlich Karosseriespenglern und Karosserielackierer mit zwei Liegenschaften an den Sohn übergeben. Der Vertrag lautet im Punkt Zweitens: „Herr Y übergibt hiemit den im Punkt Erstens beschriebenen Gegenstand dieses Übergabsvertrages samt allem rechtlichen Zubehör, insbesondere sämtlicher Aktiven und Passiven per Stichtag 01.07.2010 laut der zum 30.6.2010 noch zu erstellenden Bilanz, sowie Betriebseinrichtungen und Warenlager an den Übernehmer, Herrn X und dieser übernimmt den Übergabsgegenstand vom Übergeber.“

Als Gegenleistung wurde vereinbart, dass der Übernehmer sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten in sein Zahlungsversprechen übernimmt (Punkt Drittens).

Steuerlich handelt es sich beim Firmenwert um ein unkörperliches Wirtschaftsgut. Der Firmenwert ist jener Wert eines Betriebes, der nicht einzelnen betrieblich eingesetzten Wirtschaftsgütern zugeordnet werden kann, sondern sich als Mehrwert über den Substanzwert der einzelnen materiellen und immateriellen Wirtschaftsgüter ergibt (VwGH 29.1.1974, [1945/73](#)), also durch den Betrieb des Unternehmens im Ganzen vermittelt wird. Er

besteht aus einzelnen Firmenwertfaktoren wie zB dem Kundenstock, dem guten Ruf des Unternehmens, dem Bekanntheitsgrad, den Vertriebsrechten, den guten Geschäftsbeziehungen, den Lieferantenkontakten, der Qualität der Mitarbeiter, der innerbetrieblichen Organisation, dem Standortvorteil usw. (VwGH 27.2.2008, [2004/13/0148](#)).

Er ist nur aktivierbar, wenn er entgeltlich erworben wurde (derivativer Firmenwert). Der Firmenwert kommt zum Ansatz, soweit der Kaufpreis (einschließlich der vom Käufer übernommenen Lasten) den Teilwert der (anderen) erworbenen Aktiva übersteigt (VwGH 27.2.2008, [2004/13/0148](#)). Der Aktivierung muss daher ein entgeltlicher Erwerb gegen eine angemessene Gegenleistung vorangegangen sein. Davon kann im gegenständlichen Fall keine Rede sein. Die Gegenleistung in Höhe von 1.840.316,61 € bleibt hinter dem übergebenen Gesamtvermögen in Höhe von 1.918.444,65 € zurück und es ergibt sich kein aktivierbarer Firmenwert.

Der Umfang der übergebenen Vermögenswerte ist im Punkt Zweitens des Vertrages genau umrissen und ist darin kein Firmenwert genannt. Weder war in der Übergabebilanz ein allenfalls bestehender Firmenwert als Aktivposition verzeichnet, noch entstand durch die Übergabe ein derivativer Firmenwert. Nach Ansicht des UFS kann daher bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer der vom Bw. im Zuge der Berufung bekanntgegebene „Firmenwert“ von 777.885,71 € nicht berücksichtigt werden, zumal auch keine Gesamtbewertung des Unternehmens, sondern eine Bewertung der einzelnen dem Unternehmer zugehörigen Wirtschaftsgüter im Rahmen einer Verhältnisrechnung zu Grunde zu legen ist und daher ein solcher Firmenwert in der Regel außer Betracht zu bleiben hat (vgl. dazu das zur Erbschaftssteuer ergangene Erkenntnis des VwGH vom 28.11.1980, [2676/78](#)). Die Chance auf zukünftige Gewinne mag zwar für die Übertragung des Betriebes vom Vater an den Sohn entscheidungsrelevant gewesen sein, ein für die Berechnung der Grunderwerbsteuer beachtliches Wirtschaftsgut ergibt sich daraus nicht, weil ein Firmenwert nur dann zu berücksichtigen ist, wenn er entgeltlich erworben oder durch besondere Aufwendungen geschaffen worden ist, oder wenn sich über den Firmenwert bei Unternehmungen bestimmter Art eine feste allgemeine Verkehrsauffassung gebildet hat, sofern sich zu seiner Ermittlung ein bestimmtes, allgemein anerkanntes Verfahren entwickelt hat, wie dies bei Apotheken oder Wirtschaftstreuhandunternehmen gegeben ist (vgl. dazu Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band III, Erbschafts- und Schenkungssteuer, § 19, Rz 36; VwGH 25.1.2000, [94/14/0038](#); VwGH 25.9.1997, [96/16/0134](#); VwGH 28.1.1998, [95/13/0285](#)). Keine dieser Voraussetzungen ist im gegenständlichen Fall gegeben, weshalb die Berufung in diesem Punkt abzuweisen ist.

Hinsichtlich der Verkehrswerte der Liegenschaften sind die Ansätze aus den dem Übergabezeitpunkt naheliegenden Gutachten vom 28. Dezember 2010 der Berechnung zu Grunde zu legen, weshalb der Berufung in diesem Punkt stattzugeben war. Auf die Berechnung der Grunderwerbsteuer in der Berufungsvorentscheidung wird verwiesen.

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

Graz, am 9. April 2013