



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Wien  
Senat 20

GZ. RV/1391-W/04,  
miterledigt RV/1393-W/04

## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Frau H.R., B., gegen die Bescheide des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 28. Mai 2004 betreffend Schenkungssteuer (Erwerbe von Frau A.M. und Herrn H.M.) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Schenkungsvertrag vom 17. Dezember 2003 wurde von Frau A.M. und Herrn H.M. das Trennstück 1 des Grundstückes 10 im Ausmaß von 304 m<sup>2</sup> an Frau H.R., der Berufungswerberin und Herrn K.R. je zur Hälfte geschenkt.

Mit den beiden Bescheiden vom 28. Mai 2004 wurde vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern für den Erwerb dieses Trennstückes (als Erwerbe von Frau A.M. und Herrn H.M.) die Schenkungssteuer vorgeschrieben. Für die Berechnung der Schenkungssteuer wurde vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien für jeweils einen Viertelanteil ein steuerlich maßgeblicher Wert in der Höhe von 893,76 ermittelt und die Schenkungssteuer von diesem Wert berechnet. Der Einheitswert wurde dabei mit dem Betrag von € 1.191,68 errechnet, davon für den Viertelanteil ergibt einen Wert von € 297,92. Die Steuer ist vom Dreifachen dieses Wertes, nämlich von € 893,76 zu berechnen.

In der gegen diese Bescheide eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass der Einheitswert für diese Teilfläche nicht mit dem Wert für Baugrundstücke zu berechnen sei, da dieses als Grünland gewidmet ist, sich auf dieser Grundstücksfläche ein Fahrweg befinde und die Restfläche ein steiler Abhang zum Bach sei.

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

Strittig ist die Bewertung des auf die Berufungswerberin und Herrn K.R. übergegangenen Trennstückes. Gemäß § 19 Abs. 2 ErbStG ist der Bewertung inländischen land- und forstwirtschaftlichen Vermögens, inländischen Grundvermögens und inländischer Betriebsgrundstücke das Dreifache der nach den Vorschriften des Zweiten Teiles des Bewertungsgesetzes auf den dem Entstehen der Steuerschuld unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt festgestellte oder festzustellende Einheitswert zu Grunde zu legen. Von dieser Regel sieht § 19 Abs. 3 ErbStG dann eine Ausnahme vor, wenn sich die Verhältnisse zwischen dem unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt und dem Zeitpunkte des Entstehens der Steuerschuld dergestalt geändert haben, dass nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung oder eine Artfortschreibung gegeben sind. In einem solchen Fall ist für den Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld ein "besonderer Einheitswert" festzustellen und das Dreifache dieses "besonderen Einheitswertes" maßgebend.

Voraussetzung für die Feststellung eines besonderen Einheitswertes nach § 19 Abs. 3 ErbStG ist, dass sich die Verhältnisse zwischen dem unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt und dem Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld dergestalt geändert haben, dass nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung oder eine Artfortschreibung gegeben sind. Nach § 21 BewG kommt es zu einer Wertfortschreibung, wenn der gemäß § 25 abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, von bestimmten Wertgrenzen des zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht und zu einer Artfortschreibung, wenn die Art des Bewertungsgegenstandes von der zuletzt im Einheitswertbescheid festgestellten Art abweicht. Das bedeutet, dass es zu einer Wert- oder Artfortschreibung nur kommen kann, wenn für das entsprechende Grundstück bereits ein Einheitswert festgestellt wurde.

Für das gegenständliche Trennstück wurde jedoch noch kein eigener Einheitswert festgestellt, sondern wurde dieses mit dem Grundstück 10 mitbewertet. Die Abtrennung des abgetretenen Teilstückes von dem Gutsbestande, zu dem es bisher gehörte, könnte nur, weil dadurch eine neue wirtschaftliche Einheit entstehen würde, den Anlass zu einer Nachfeststellung des Einheitswertes gemäß § 22 BewG geben. Der Fall, dass jener der Erbschaftssteuer oder Schenkungssteuer unterliegende Vorgang den Anlass zu einer Nachfeststellung gibt, ist aber im § 19 Abs. 3 ErbStG nicht als Voraussetzung für die Festsetzung eines "besonderen Einheitswertes" angeführt (vgl. VwGH 25.4.1968, 1814/67). Damit sind bei dem Trennstück die Voraussetzungen für eine Wert- oder Artfortschreibung nicht erfüllt.

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für die Festsetzung eines "besonderen Einheitswertes" nach § 19 Abs. 3 ErbStG nicht erfüllt weshalb nach § 19 Abs. 2 ErbStG für

das Trennstück der Einheitswert anzusetzen ist, der auf den dem Entstehen der Steuerschuld unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt festgestellt wurde. Kommt es erst anlässlich der Übertragung zu einer Abtrennung vom ursprünglichen Gesamtgutsbestand, so hat sich die Schenkungssteuerbemessung nach dem anteiligen festgestellten Einheitswert zu richten.

Da das Trennstück zum letzten dem Entstehen der Steuerschuld unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt noch mit dem Grundstück Nr. 38/2 der EZ 9 des Grundbuches 19410 Berg bewertet wurde, ist für die Bemessung der Schenkungssteuer zur Wertermittlung der im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld gültige dreifache Einheitswert heranzuziehen. Im gegenständlichen Fall ist der zum 1. Jänner 1977 festgestellte Einheitswert für dieses Grundvermögen maßgebend. Die Art des Grundstückes ist laut dem Einheitswertbescheid ein Einfamilienhaus. Da nicht die gesamte Liegenschaft, sondern nur ein körperlicher Teil dieser wirtschaftlichen Einheit übertragen wurde, muss der für die Steuerfestsetzung maßgebliche Wert aus dem verhältnismäßigen Teil des Einheitswertes aus der gesamten Liegenschaft berechnet werden.

An die Geschenknehmer wurde ein unbebautes Teilstück von 304 m<sup>2</sup> übertragen. Der anteilige Einheitswert war daher aus dem Einheitswert der gesamten wirtschaftlichen Einheit verhältnismäßig zu berechnen. Bei dieser Verhältnisrechnung ist zu berücksichtigen, dass sich bei bebauten Grundstücken der dafür festgestellte Einheitswert aus zwei Wertkomponenten zusammensetzt, nämlich aus dem Gebäudewert und dem Bodenwert. Beide zusammen bilden letztlich unter Berücksichtigung der Abschläge des § 53 BewG den Einheitswert. Wenn nur ein unbebauter Grundstücksteil übertragen wird, sind bei der Berechnung alle auf die Bebauung entfallenden Wertfaktoren zu eliminieren. So sind der Gebäudewert und die als Folge der Bebauung berücksichtigten Abschläge nach § 53 BewG auszuklammern. Im gesamten festgestellten Einheitswert wurde beim Bodenwert von einer Fläche von 1742 m<sup>2</sup> und von einem Quadratmeterpreis von S 40,-- ausgegangen.

Das führt zur folgenden verhältnismäßigen Berechnung:

1742 m <sup>2</sup> mal S 40,--	S	69.680,--
plus 35 % Erhöhung	S	24.388,--
Summe	S	94.068,--

Dieser Wert entspricht € 6.836,19.

Dieser Betrag wird durch 1742 m<sup>2</sup> dividiert und anschließend mit 304 m<sup>2</sup> multipliziert, was einen verhältnismäßigen Wert von € 1.193,-- ergibt. Dieser Wert entspricht dem vom Finanzamt ermittelten Wert (die Differenz ergibt sich durch die Auf- und Abrundungen bei den einzelnen Rechenschritten).

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 17. Juni 2005