



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Graz
Senat 7

GZ. RV/0628-G/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Dieter Kinzer, Notar, 8680 Mürzzuschlag, Max Kleinoscheg Gasse 2, vom 26. Juni 2002 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 28. Mai 2002 betreffend Schenkungssteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 22.3.2002 erwarb MT (in der Folge kurz Bw. genannt) von seiner Schwester SK deren Miteigentumshälfte an EZ 1668, sowie deren 1/14 Anteil an EZ 1618 je GB X um den Gesamtpreis von 36.336,42 €.

Das Finanzamt stellte in der Folge fest, dass der Kaufpreis geringer war als der dreifache anteilige Einheitswert und setzte für den Differenzbetrag mit Bescheid vom 28.5.2002 Schenkungssteuer fest.

Dagegen wurde rechtzeitig das Rechtsmittel der Berufung erhoben mit der Begründung, dass der wahre Wert des Vertragsgegenstandes dem geflossenen Kaufpreis entsprechen würde. Dieser sei ortsüblich und halte einem allfälligen Fremdvergleich stand.

Am 12.9.2002 erging seitens des Finanzamtes die abweisliche Berufungsvorentscheidung.

Am 11.10.2002 wurde der Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde II. Instanz eingebracht. Es habe zwischen den Vertragspartnern lange

Verhandlungen betreffend den Kaufpreis gegeben und sei dieser strittig gewesen. Überdies sei der Kaufpreis fremdfinanziert worden und im Zuge der Kreditgewährung ebenfalls die Angemessenheit des Kaufpreises geprüft worden.

Seitens des Unabhängigen Finanzsenates wurden Erhebungen bei der zuständigen Bewertungsstelle durchgeführt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 19 Abs. 2 ErbStG ist für inländisches land- und forstwirtschaftliches Vermögen, für inländisches Grundvermögen und für inländische Betriebsgrundstücke 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.

Der Begriff des "gemeinen Wertes" ist ein nicht näher bestimmter, dessen Auslegung nicht im Ermessen der Abgabenbehörde liegt. Der gemeine Wert ist eine fiktive Größe, die nach objektiven Grundsätzen zu bestimmen ist (vgl. VwGH 27.4.2000, 99/16/0249).

Der gemeine Wert ist ein gewogener Durchschnittswert und daher kein Höchstpreis. Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre (§ 10 Abs. 2 BewG).

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr ist der Handel, der sich bei Berücksichtigung marktwirtschaftlicher Ausrichtung nach Angebot und Nachfrage orientiert und bei dem jeder Vertragspartner ohne Zwang und nicht aus Not, sondern freiwillig und in Wahrung seiner Interessen zu handeln pflegt.

Dabei kommt es nicht auf den Nutzen an, den ein Wirtschaftsgut für den Erwerber bringt, weil der gemeine Wert objektiven Wertgrundlagen folgt.

Unter der Beschaffenheit eines Wirtschaftsgutes sind alle tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse zu verstehen, die diesem arteigen sind (VwGH 28.4.1994, 93/16/0186).

Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen, wie Lage, Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes, Angebot und Nachfrage und dergleichen mehr.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Ermittlung des gemeinen Wertes nicht zu berücksichtigen (§ 10 Abs. 2 letzter Satz BewG).

Die Abgabengesetze enthalten keine näheren Hinweise darüber, was ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind. Die Ausfüllung dieser Begriffe bleibt daher der Auslegung überlassen.

Unter solchen Verhältnissen sind nach der Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichtshofes Verhältnisse zu verstehen, die geeignet sind, den Preis für einen Gegenstand abweichend von den allgemeinen Marktverhältnissen zu beeinflussen.

Nun ist den Ausführungen des Bw. u.a. zu entnehmen, dass der geflossene Kaufpreis dem gemeinen Wert entspreche, dass dieser ortsüblich sei und einem Fremdvergleich standhalte.

Somit waren weitere Erhebungen bei der zuständigen Bewertungsstelle notwendig, welche Folgendes ergeben haben:

Die Verhältnisse haben sich seit dem letzten Hauptfeststellungszeitpunkt sehr verändert. Auf Grund der wirtschaftlichen Lage der Stadt M sind die Liegenschaftspreise stark rückläufig. So sind z.B. Wohnungen, selbst in bester Innenstadtlage, schwer bis gar nicht verwertbar. Weiters ist die Bauweise im Errichtungsjahr des Hauses, nämlich 1979, zu berücksichtigen, welche mittlerweile stark abgewohnt ist und den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügt.

Aus all dem ist der Schluss zu ziehen, dass den Ausführungen des Bw. zu folgen ist und der geflossene Kaufpreis dem gemeinen Wert entspricht.

Auf Grund der dargestellten Sach- und Rechtslage war daher der Berufung statzugeben und der Schenkungssteuerbescheid aufzuheben.

Graz, am 7. Februar 2006