



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Herrn Ing. Mag. I.R., W., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 13. Februar 2008 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 3 GrEStG wird festgesetzt mit € 2.334,77 (3,5 % von einer Bemessungsgrundlage von € 66.707,81).

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Am 27. August 2007 wurde zwischen Herrn Ing. Mag. I.R., dem Berufungswerber, und dessen Schwester Frau Mag. H.P. ein Kaufvertrag abgeschlossen. Laut Punkt I. dieses Vertrages sind der Berufungswerber und Frau Mag. H.P. je zu einem Drittel Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1 des Grundbuchs X und je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaft EZ 2 des Grundbuchs X. Die Punkte II. und III. dieses Kaufvertrages lauten:

„II. KAUFVEREINBARUNG

Nunmehr verkauft und übergibt

- a) *Mag. I.R. seinen Miteigentumsanteil B-LNR 8 an EZ 1 an Mag. H.P., und*
- b) *Mag. H.P. ihren Miteigentumsanteil B-LNR 1 an EZ 2 an Mag. I.R.*

und diese kaufen und übernehmen hiermit das jeweilige Kaufobjekt von dem jeweiligen Verkäufer samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör so wie der jeweilige Verkäufer das Kaufobjekt besessen und benutzt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war.

III. KAUFPREIS

(1) Als Aufzahlungspreis von Mag. I.R. an Mag. H.P. werden EUR 55.000-- (Euro fünfundfünfzigtausend) vereinbart.

(2) Nach Belehrung über die Möglichkeit und die Auswirkungen der Ausübung der Option gemäß § 6 Umsatzsteuergesetz erklären die verkaufenden Parteien keine Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen.

(3) Der Aufzahlungspreis wird binnen 14 Tagen ab allseitiger Vertragsunterfertigung und ausländergrundverkehrsbehördlicher Genehmigung auf das Treuhandkonto des Urkundenerrichters bei sonstigem Rücktrittsrecht durch die finanzierte Bank Bausparkasse Wüstenrot AG bezahlt und bei Gewährleistung der allseitigen lastenfreien Eigentumseintragung an Mag. H.P. auf ein von dieser namhaft zu machendes Konto weiter überwiesen. Festgehalten wird, dass seitens der Bausparkasse Wüstenrot AG eine Finanzierungszusage in Höhe des Aufzahlungspreises vorliegt.“

Vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien wurde dem Berufungswerber für seinen Erwerbsvorgang mit Bescheid vom 13. Februar 2008 die Grunderwerbsteuer ausgehend von einer Tauschleistung in der Höhe von € 76.840,-- mit € 2.689,40 vorgeschrieben. Begründet wurde diese Vorschreibung damit, dass beim Tauschvertrag die Grunderwerbsteuer vom gemeinen Wert des (für das erworbene Grundstück) hingegebenen Tauschgrundstückes zuzüglich einer allfällig geleisteten Aufzahlung zu berechnen ist.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht:

„Ich berufe gegen den obgenannten Grunderwerbssteuerbescheid, da die Grunderwerbssteuer falsch berechnet wurde:

Meines Erachtens handelt es sich hier nicht um einen Tauschvertrag sondern um einen Kaufvertrag wobei ich mangels an Bargeld, bzw. um nicht einen noch höheren Kredit aufnehmen zu müssen meinen kleinen Dritt-Anteil von 520m2 am Grundstück, welches ich mit meinen beiden Geschwistern gemeinsam besaß, zusätzlich zur Zahlung von 55.000 EUR an Zahlung statt an meine Schwester abtrat. Meines Erachtens handelt es sich hier nicht um einen Tauschvertrag.

BEGRÜNDUNG:

1. Ich (I.R.) habe von meiner Schwester den halben Hausanteil (Mehrfamilienhaus plus altes Werkstattengebäude) inkl. den Grund auf dem es steht erworben. Die Grundfläche beträgt 50% von 2162 m² = 1080,50 m². Dafür habe ich 55.000 EUR in bar (Kredit) hingegeben inklusive den darauf befindlichen Gebäuden Mehrfamilienhaus Haus und ein altes Werkstattengebäude aus den 30er Jahren des vorigen Jahrhunderts, welches den Verkehrswert des Grundstückes wesentlich vermindern müsste,

2. Zusätzlich zu den 55.000 EUR in bar habe ich meiner Schwester (H=H.P.), an Zahlung statt ein Grundstück im Ausmaße von 1/3 von 1560 m² = 520m² abgetreten (Verkehrswert = 520 * 42 = 21.840 EUR).

3. Meines Erachtens dürften für die Grunderwerbssteuer nur der Verkehrswert der von mir erworbenen Grundstücksfläche angesetzt werden. Nachdem sich auf dem Grundstück ein altes Werkstattengebäude aus den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts befindet, müsste der Verkehrswert reduziert werden, da dieses Gebäude keinen Nutzen mehr hat und mit erheblichen Kosten abgerissen werden müsste, um das Grundstück nutzbringend verwerten

zu können.

Daher sollte die Grundsteuer wie folgt berechnet werden:

Erworbenen Grundstucksfläche = 1080,50 m²

Verkehrswert = 42 EUR / m², Verkehrswert reduziert wegen Verbauung mit Altgebäude = 21 EUR / m²

*Grundstückswert: = 1080,50 * 21 = 22.690,50*

Somit wäre 3,5% von 22.690,50 = 794,17 EUR an Grundsteuer zu entrichten

Ich ersuche Sie meiner Berufung statt zu geben und um eine Reduktion der Grunderwerbssteuer gemäß dem obigen Ausführungen. Für weitere Auskünfte stehe ich gerne zur Verfügung"

Vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien wurde diese Berufung mit Berufungsvorentscheidung vom 9. April 2008 als unbegründet abgewiesen. Begründet wurde die Abweisung wie folgt:

„Aus dem Punkt II des vorliegenden Vertrages geht hervor, dass Herr Mag. R=I.R. seinen Anteil an der EZ 1, x an Frau Mag. P=H.P. verkauft und übergibt während Frau Mag. P=H.P. ihren Anteil an der EZ 2, KG x an Herrn Mag. R=I.R. übergibt.

Somit wird eine Sache gegen eine andere Sache überlassen. Im Punkt III wird weiters vereinbart, dass Herr Mag. R=I.R. an Frau Mag. P=H.P. einen Aufzahlungspreis von € 55.000,-- zu leisten hat.

Es liegen 2 der Steuer unterliegenden Erwerbsvorgänge vor. Gem § 4 Abs.3 GrEStG ist bei einem Tauschvertrag der für jeden Vertragsteil den Anspruch auf Übereignung eines Grundstückes begründet, die Steuer sowohl vom Wert des einen als auch vom Wert der Leistung des anderen Vertragsteiles zu berechnen.

Nach § 5 Abs. 1 Z.2 GrEStG 87 ist bei einem Tausch die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung die Gegenleistung.“

In dem gegen diese Berufungsvorentscheidung eingebrachten Vorlageantrag wurde vom Berufungswerber ausgeführt:

„In der Berufungsvorentscheidung vom 9.04.2008, wurde für die Berechnung Grunderwerbssteuer der Wohnungsinhalt des Hauses überhaupt nicht berücksichtigt.

Der Wert des Wohnungsinhaltes (ohne Gemälde, historisches Klavier, etc.) kann mit mindestens 32.000 EUR bemessen werden. Genau dieser Wert ist auch in meiner Versicherungspolizze für den versicherten Wohnungsinhalt angegeben.

Bei dem Haus handelt es sich um eine Frühstückspension, mit insgesamt 7 komplett eingerichteten Fremdenzimmern (Zwei- und Dreibettzimmer) mit Satellitenfernsehen, etc.

Hinzu kommt noch der Privatbereich, sowie äußerst wertvolle Ölgemälde und Aquarelle von meinem Großvater (nicht versichert), der ein großartiger Maler war, die einen fast unschätzbar Wert haben. Unter Berücksichtigung eines Schätzwertes von ca. 10.000 EUR für die Gemälde und Bilder meines Großvaters sowie des Schätzwertes für das historische Klavier von ebenfalls 10.000 EUR (nicht versichert) sollte meines Erachtens ein Wert von 52.000,00 für den Wohnungsinhalt angesetzt werden.

In der Anlage lege ich eine Liste bei mit Aufzählung des Mobiliars, welche keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.

Ich ersuche Sie meinem Antrag auf Entscheidung über die Berufung statt zu geben und um eine Neuberechnung der Grunderwerbssteuer. Für weitere Auskünfte stehe ich gerne zur Verfügung"

Folgende Auflistung des Wohnungsbautes wurde dem Vorlagebericht beigelegt:

„Auflistung des Wohnungsbautes:

Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 420 m² und war ursprünglich von meinen Eltern als Mehrfamilienhaus konzipiert.

Keller: Diverses Gartengerät, Rasenmäher, Kettensäge, Heckenschere, Kästen, Heizung Schwimmbadfilteranlage, etc.

Erdgeschoß:

Diele: komplett möbliert, Sitzgarnitur, wertvolle Teppiche, Rustikale Sitzgarnitur, Schlagzeug, ca. 100 Jahre altes Klavier

Wohnzimmer: Rustikale Wohnzimmereinrichtung, Teppich etc.

Küche: komplett eingerichtet mit allen Küchengeräten

Büro: komplett möbliert

*Zweite Küche (für die Pension): mit allen Geräten inkl Wäschetrockner und Bügelmaschine
Frühstückszimmer*

Fremdenzimmer Nr. 1

Badezimmer möbliert

1. Obergeschoß:

5 weitere Fremdenzimmer komplett möbliert

5 Badezimmer möbliert

1 privates Schlafzimmer komplett möbliert

Große Diele möbliert, Teppich,

2. Obergeschoß:

1 Fremdenzimmer komplett möbliert,

1 Badezimmer möbliert

große Diele möbliert.

Großer Dachboden mit diversen Schränken

Am Dach befindet sich Solarkollektoren für Warmwasseraufbereitung sowie auch eine solare Schwimmbadbeheizung.

Weitere Wertvolle Gegenstände:

TV Satellitenanlage für 8 Fernseher, Videorecorder und DVD Player.

Wertvolle Luster, Spiegel, Vasen, Dekorationen, Tischtennistisch, Sportgerät,"

Mit Vorhalt vom 13. Juli 2009 wurde der Berufungswerber vom Unabhängigen Finanzsenat ersucht, folgende Fragen zu beantworten und die angesprochenen Unterlagen vorzulegen:

„1) Laut Vorlageantrag wurde für die Berechnung der Grunderwerbssteuer der Wohnungsbauteil des Hauses nicht berücksichtigt. Der Wert des Wohnungsbautes (ohne Gemälde, historisches Klavier) kann mit mindestens € 32.000,-- bemessen werden. Unter Berücksichtigung eines Schätzwertes von ca. € 10.000,-- für die Gemälde und Bilder sowie des Schätzwertes für das historische Klavier von ebenfalls € 10.000,-- sollte ein Wert von € 52.000,-- für den Wohnungsbauteil angesetzt werden.

Gegenstand des Kaufvertrages war jedoch nicht der bewegliche Wohnungsbauteil des Hauses. Existieren weitere Vereinbarungen, mit welchen der bewegliche Wohnungsbauteil übergeben wurde? Um Übersendung dieser Vereinbarungen wird ersucht.

2) Laut Kaufvertrag wurde ein halber Liegenschaftsanteil von Frau Mag. H.P. übertragen. Der Wohnungsinhalt wurde laut Vorlageantrag zur Gänze übertragen. Es wird daher um Übersendung eines Nachweises dafür ersucht, dass Frau Mag. H.P. zur Gänze Eigentümerin des Wohnungsinhaltes war.

3) Laut Vorlageantrag ist der Wert des versicherten Wohnungsinhaltes in Ihrer Versicherungspolizze mit € 32.000,-- angegeben. Um Übersendung einer Kopie dieser Versicherungspolizze wird ersucht.

4) Bei dem Haus handelt es sich um eine Frühstückspension mit insgesamt 7 komplett eingerichteten Fremdenzimmern. Von wem wird diese Frühstückspension betrieben und bei welchem Finanzamt und unter welcher Steuernummer wird diese Person veranlagt?

5) Weiter wird um Übersendung einer Liste des Wohnungsinhaltes mit Anschaffungszeitpunkt, Anschaffungswert und Wert zum 27. August 2007 jedes einzelnen erworbenen Gegenstandes ersucht.

6) Schließlich wird noch um Bekanntgabe des Verkehrswertes des erworbenen Liegenschaftsanteiles samt dem darauf errichteten Haus ersucht.“

Der Vorhalt wurde vom Berufungswerber am 10. September 2009 beantwortet und dazu noch folgende Stellungnahme abgegeben:

„Zunächst möchte ich erwähnen, dass nur wegen schlechter Formulierung im Vertrag es zu einem Missverständnis kam und zu einer zu hohen Bemessung für die GEST kam. Im Vertrag wurde nämlich völlig außer Acht gelassen, dass ja der wesentliche Bestandteil des Kaufes der Hälfteanteil meiner Schwester am Haus mitsamt seinem Inventar war, und nicht lediglich ein Grundstück, das noch dazu durch das rund 100 Jahre alte Nebengebäude^{*)} abgewertet ist.“

^{*)}Auf dem erworbenen Grundstück befindet sich ein altes Werkstattengebäude aus den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts welches den Verkehrswert wesentlich reduziert, da dieses Gebäude keinen Nutzen mehr hat und mit erheblichen Kosten abgerissen werden müsste, um das Grundstück nutzbringend verwerten zu können.

Nun zur Beantwortung der Fragen:

zu 1) Siehe Bestätigung meiner Schwester (BEILAGE 1), dass der Kauf des Hälfteanteils meiner Schwester selbstverständlich auch das Hausinventar beinhaltet und sie auch zur Hälfte Eigentümerin am Wohnungsinhalt war.

Dazu siehe auch Photos vom Haus außen und innen (BEILAGE 2).

Zu 2) Frau Mag. H.P. war zur Hälfte Eigentümerin des Hauses samt Inventar in der Y.. Diesen Hälfteanteil kaufte ich ihr um EUR 55.000,-- + EUR 21.840,00 (letzterer Betrag entspricht dem Wert meines Drittanteiles am Grundstück in der Z. (Baugrund!) von 520 m2).

Siehe BEILAGE 1, in der meine Schwester bestätigt, dass sie Hälfte- Eigentümerin des im Haus befindlichen Inventars war.

Zu 3) Siehe beiliegende Versicherungspolizze Wert des Wohnungsinhaltes wird mit 32.000 EUR angegeben (BEILAGE 3)

Zu 4) Die Frühstückspension mache ich mit Unterstützung meiner Gattin nebenberuflich. Es handelt sich hier um keinen gewerblichen Betrieb sondern um Privatzimmer (lt. Steuerberater sog. „Liebhaberei“). Die Auslastung ist extrem niedrig! Gäste kommen nur sporadisch im Sommer zu Wochenenden, meist nur 1 Nacht. Die Einnahmen aus der Zimmervermietung decken bei weitem nicht die Betriebskosten und es kann kein Gewinn erzielt werden. Um alle Betriebskosten decken zu können muss ich ca. 5000 EUR pro Jahr zuschießen. Jedenfalls sind 7 Zimmer als Gästezimmer eingerichtet und mit dem entsprechenden Inventar ausgestattet. In dieser Gegend ist der Tourismus sehr gering (x ist schon zu weit entfernt vom U.. Siehe

auch dazu Kommentar von Dr. P. GmbH in seinem Schätzgutachten: „Eine Fremdenpension in x zu betreiben erscheint für wenige Unternehmer attraktiv“ (BEILAGE 6).

Siehe dazu auch Fotos. (BEILAGE 2)

Zu 5) Inventarliste siehe Beilage (BEILAGE 4)

Zu 6) Siehe Unverbindliches Schätzgutachten von Dr. P. Ges.m.b.H. vom Dezember 2005 (BEILAGE 5).

Ich bitte daher nun nach 2 Jahren meiner Berufung statt zugeben und den von mir errechneten und auch bezahlten Wert der GEST EUR 449,40 anzuerkennen, damit diese Sache endlich abgeschlossen ist.“

Als Beilage 1 wurde eine Bestätigung der Frau Mag. H.P. angeschlossen, in welcher sie bestätigt, dass mit dem Kaufpreis und dem Anteil am Grundstück auch das im Haus befindliche Inventar abgelöst wurde, dessen Eigentümerin sie zur Hälfte war.

Die Beilage 2 besteht aus mehreren Fotos, bei denen es sich um Aufnahmen des Gebäudes, der Räume, der Einrichtung und der Bilder handelt.

Als Beilage 3 wurde die Versicherungspolizze vorgelegt, in welcher der Neubauwert des Wohnhauses mit € 499.836,--, der Neubauwert des Nebengebäudes mit € 178.800,-- und der Neuwert des gesamten Wohnungsinhaltes mit € 32.000,-- aufscheinen.

Eine Inventarliste wurde als Beilage 4 angeschlossen. Laut dieser wurden die einzelnen Gegenstände in den Jahren 1989 bis 2007 angeschafft bzw. erworben. Der Zeitwert beträgt laut dieser Liste € 65.800,--. Diese Liste enthält keine Angaben darüber, um welchen Preis die einzelnen Gegenstände angeschafft bzw. erworben wurden.

Im „Unverbindliches Schätzgutachten“, welches als Beilage 5 vorgelegt wurde, wird der Sachwert der Liegenschaft mit € 210.680,-- ermittelt.

Zu diesen Ausführungen des Berufungswerbers wurde vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien am 12. Oktober 2009 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Gegenstand der Kaufvertrages vom 27. 8. 2007 sind diverse Liegenschaftsanteile.“

Der BW überträgt seinen Drittanteil an der Liegenschaft EZ 1 und leistet zusätzlich einen Aufzahlungspreis in Höhe von € 55.000.-. Im Gegenzug erwirbt der BW von der Vertragspartnerin deren Hälftenanteil an der Liegenschaft EZ 2. Dass auch Wohnungsinhalt Gegenstand der Vereinbarung gewesen wäre, ist der Urkunde nicht zu entnehmen.

Der vom BW in seiner Berufung vertretenen Rechtsmeinung, die Grunderwerbsteuer sei vom Wert der erworbenen Grundstücksfläche zu berechnen, kann nicht gefolgt werden.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Grunderwerbsteuer grundsätzlich von der Gegenleistung zu berechnen. Gegenleistung ist alles, was der Erwerber aufwenden muss, um die Liegenschaft zu erhalten. Im berufungsgegenständlichen Fall besteht die Gegenleistung in der Hingabe des

Drittelanteiles an der EZ 1 im Verkehrswert von € 21.840.- sowie der Bezahlung eines Aufzahlungspreises in Höhe von € 55.000.-.
Die Gesamtgegenleistung beträgt sohin € 76.840.-.

Im Vorlageantrag begeht der BW einen Abzug in Höhe von € 52.000.- (dieser Wert stellt den Gesamtwert des Inventars dar) für den Wohnungsinhalt, obwohl die Vertragspartnerin lediglich Hälfteeigentümerin des Inventars war.

Im Schriftsatz vom 10. 9. 2009 beantragt der BW die Festsetzung der Grunderwerbsteuer mit € 449,40.

Die vom Abgabenschuldner vorgenommene Berechnung ist seiner Berufung gegen den Zurückweisungsbescheid vom 13. 5. 2008 (eine Kopie dieser Eingabe ist der gegenständlichen Stellungnahme angeschlossen) zu entnehmen. In dieser Berechnung hat der BW von der vereinbarten Gegenleistung (€ 76.840.-) den Betrag in Höhe von 52.000.- (Wohnungsinhalt) und € 12.000.- (Minderwert des erworbenen Grundstückes) in Abzug gebracht.
Dieser Berechnung kann sich das Finanzamt jedoch nicht anschließen.

Wird neben unbeweglichem Vermögen auch bewegliches Vermögen erworben - dies ist aber der vorliegenden Urkunde nicht zu entnehmen -, so ist die Gesamtgegenleistung im Verhältnis der gemeinen Werte aufzusplitten.

Nimmt man die in der Versicherungspolizze angeführten Werte, ergäbe sich folgende Berechnung:

Wert des Wohnhauses	€ 499.836.-	
Wert der Nebengebäude	€ <u>178.800.-</u>	
Wert des unbewegl. Vermögens	€ 678.636.-	anteilig $\frac{1}{2}$ = 339.318.-
Wert des Inventars	€ 32.000.-	anteilig $\frac{1}{2}$ = <u>16.000.-</u>
Wert des erworbenen Vermögens		351.318.-
Gesamtgegenleistung	€ 76.840.-	

Wert des erworbenen Vermögens (351.318.-) : Wert des unbewegl. Vermögens (339.318.-) = Gesamtgegenleistung (76.840.-) : X
X = anteilige Gegenleistung, die auf den Erwerb der Liegenschaft entfällt = 73.379,88

Das Finanzamt beantragt die Abweisung der Berufung als unbegründet, zumal Gegenstand des Kaufvertrages lediglich unbewegliches Vermögen ist.

In Eventu wird die Festsetzung der Grunderwerbsteuer im Sinne der obigen Berechnung ausgehend von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von € 73.379,88 beantragt."

Dazu wurde vom Berufungswerber am 29. November 2009 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Ich möchte zunächst höflich ersuchen meiner Stellungnahme mit Wohlwollen und auch Verständnis für eine schlechte Vertragsgestaltung, aus der, wie Sie richtig feststellen auf das Inventar überhaupt nicht eingegangen wird, zu begegnen. Denn für mich und meine Schwester bestand von Anfang an kein Zweifel, dass mit dem Kaufpreis auch das nicht vernachlässigbare Inventar bezahlt wurde.“

Das lag einerseits an meinem Unwissen zum Zeitpunkt der Vertragsgestaltung und andererseits an mangelnder Rechtsberatung. Diesen Vorwurf kann ich dem Notar der den Vertrag aufgesetzt hat nicht ersparen. Man hätte wahrscheinlich richtigerweise zwei Verträge machen müssen, nämlich einen Vertrag für das Inventar und einen weiteren für das Grundstück auf dem sich Haus und Werkstätte befinden. Wäre man so vorgegangen, so bin ich überzeugt, dass die Grunderwerbssteuer weit unter dem Wert läge, den mir die Behörde vorzuschreiben gedenkt.

Etwas verwundert mich allerdings auch die Darstellung, den Wert, der in der Versicherungspolizze für das Wohnhaus (Baujahr 1955) bzw. Werkstätte (Baujahr 1920) steht, heranzuziehen. Der Wert der Versicherungspolizze hat doch nichts mit dem Verkehrswert zu tun und schon gar nicht mit einem erzielbaren Verkaufspreis. Wir haben versucht das Haus über einen Makler jahrelang zu verkaufen, aber das war erfolglos, denn für das große Haus konnten wir keine Interessenten finden, die bereit wären zumindest den Verkehrswert zu bezahlen. IN DER POLIZZE WERDEN JENE WERTE ANGEGEBEN, DIE MAN HEUTE AUFBRINGEN MÜSSTE UM EIN GLEICHWERTIGES HAUS NEU ZU ERRICHTEN. Ich erinnere, dass es sich bei diesem Haus um ein zweistöckiges Wohnhaus mit 15 x 15 Grundfläche handelt, vollkommen unterkellert und als Frühstückspension eingerichtet. So ist nun einmal die Definition (=NEUBAUWERT) bei der Versicherung über die ich auch nicht glücklich bin, kostet es doch sehr viel mehr an Versicherungsprämie. Ich würde ja nie so ein großes Haus, im Falle dass es niedergeissen würde bauen. Andererseits um zumindest für den Wohnungsinhalt bei der Versicherung zu sparen, wurde der Wert des Wohnungsinhaltes in der Polizze mit EUR 32.000 bewusst niedrig angesetzt (= unversichert), unter völliger Weglassung Gemälde von meinem Großvater. Einige Fotos von den wertvollen Gemälden meines Großvaters sowie sonstige Fotos vom Inventar (u. a. Klavier aus dem Jahre 1900) habe ich in meiner Beantwortung der Fragen (Brief vom 10.09.2009) fotografisch an Sie übermittelt. Laut meiner Berechnung in meiner Beantwortung vom 10.09.2009 beträgt dieser Wert zumindest 65.800 EUR. Meine Schwester hat auch bestätigt, dass ihr Hälftenanteil am Wohnungsinventar mit dem Kaufpreis abgegolten wurde. Ich lade sie auch gerne ein, den Wohnungsinhalt anlässlich eines Besuches im Haus in x selbst anzusehen und zu beurteilen.

Abschließend möchte ich sie daher ersuchen meine Argumente zu berücksichtigen und in diesem Sinne einen fairen und kulanten Beschluss zu erzielen. Selbstverständlich stehe ich für weitere Auskünfte zur Verfügung.“

Dazu wurde vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien am 30. Dezember 2009 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Hinsichtlich der Frage der Verkehrswerte des vom BW erworbenen Vermögens - es ist dies eine Hälfte an der Liegenschaft EZ 2 sowie ein Hälftenanteil am Inventar - ist festzuhalten, dass der BW ein Schätzgutachten von der Dr. P. GmbH vorgelegt hat. Aus diesem ergibt sich, dass die Liegenschaft EZ 2 einen Schätzwert von € 210.756.- aufweist. Der Hälftenanteil beträgt sohin € 105.378.-.

Hinsichtlich des Zeitwertes des Inventars hat der BW keinerlei Unterlagen vorgelegt, die seine Wertangabe (der BW hat in seiner Eingabe vom 10.9.2009 für das Inventar einen Zeitwert in Höhe von € 65.800.- angegeben) bestätigen würden. Auffallend ist auch, dass der Wert des Inventars im Vorlageantrag mit € 52.000.- angegeben wurde, in der Eingabe vom 10.9.2009 hingegen mit € 65.800.-.

Auch wenn - wie dies der BW ausführt - hinsichtlich des Inventars eine Unterversicherung gegeben ist, erscheint unter Hinweis darauf, dass einerseits der Wert in der Polizze einen Neuwert darstellt, andererseits die Gegenstände teilweise bereits zwischen 10 und 20 Jahre alt sind, ein Wertansatz von 16.000.- Euro für den Hälftenanteil am Inventar als sehr kulante und großzügige Bewertung.

Die Verwaltungspraxis geht bei Ermittlung des Zeitwertes beweglicher Gegenstände von den Anschaffungskosten aus und nimmt eine 10%-ige Abwertung pro Jahr vor.

Der Abgabepflichtige hat in den Fällen, in denen eine Begünstigung in Anspruch genommen wird, eine erhöhte Mitwirkungspflicht. Nach Ansicht des Finanzamtes ist der BW dieser Mitwirkungspflicht nur bedingt nachgekommen, hat er doch trotz Aufforderung durch den Unabhängigen Finanzsenat hinsichtlich der Anschaffungskosten keinerlei Angaben gemacht.

Die Aufteilung der Gegenleistung hat - wie das Finanzamt in seiner Stellungnahme vom 12.10.2009 bereits ausgeführt hat - im Verhältnis der Verkehrswerte der erworbenen Vermögenswerte zueinander zu erfolgen.

Folgt man dem BW dahingehend, dass der in der Versicherungspolizze angegebene Wert als Neuwert nicht dem Verkehrswert zum Stichtag entspricht, ergibt sich unter Berücksichtigung eines Verkehrswertes der erworbenen Liegenschaftshälfte in Höhe von € 105.378,- (laut Gutachten Dr P. GmbH) sowie eines Verkehrswertes des erworbenen Inventars in Höhe von anteilig € 16.000,- folgende Berechnung:

Gesamtwert der erworbenen Vermögenswerte 121.378 : Wert der erworbenen Liegenschaftshälfte 105.378 = Gegenleistung 76.840 : X

*X = anteilige Gegenleistung für den Erwerb der Liegenschaft = 66.710,98
davon 3,5 % Grunderwerbsteuer, d.s. € 2.334,88*

Keinesfalls kann die Steuerberechnung derart vorgenommen werden, dass von der Gesamtgegenleistung der Wert des Inventars in Abzug gebracht wird.

Das Finanzamt beantragt die Berufung insoweit abzuweisen, als bei Ermittlung der Bemessungsgrundlage nicht - wie vom BW dargelegt - der Wert des Inventars von der Gesamtgegenleistung in Abzug gebracht wird, sondern eine Aufteilung der Gesamtgegenleistung im Verhältnis der Verkehrswerte der erworbenen Vermögenswerte zueinander vorgenommen wird.“

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) unterliegen der Grunderwerbsteuer Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen. Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG ist bei einem Kauf die Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehalteten Nutzungen.

Nach § 4 Abs. 3 GrEStG ist bei einem Tauschvertrag, der für jeden Vertragsteil den Anspruch auf Übereignung eines Grundstückes begründet, die Steuer sowohl vom Werte der Leistung des einen als auch vom Werte der Leistung des anderen Vertragsteiles zu berechnen. Beim Tauschvertrag ist gemäß § 5 Abs. 1 Z. 2 GrEStG Gegenleistung die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung. Beim Grundstücktausch ist die „Tauschleistung des anderen Vertragsteiles“ das von dem Erwerber des eingetauschten Grundstückes hingegebene (vertauschte) Grundstück, das als

Gegenleistung mit dem Verkehrswert zu bewerten ist (vgl. VwGH 4.12.2003, 2003/16/0108). Zusätzliche Leistungen, wie etwa die Leistung eines Barbetrages, die zum Ausgleich für die Hingabe eines nicht gleichwertigen Grundstückes gegeben werden, zählen beim Tausch zur Gegenleistung.

Zur Gegenleistung gehört sowohl beim Kauf als auch beim Tausch 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. Die Gegenleistung ist sohin die Summe dessen, was der Erwerber an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält.

Die Gegenleistung für den Erwerb der halben Liegenschaft (Hausanteil) von der Schwester besteht im gegenständlichen Fall in dem an Zahlung statt übergebenen Drittelanteil der an die Schwester übergebenen Liegenschaft (Baufläche) im Verkehrswert von € 21.840,-- und der Bezahlung des Barbetrages in der Höhe von € 55.000,--. Die Gegenleistung des Berufungswerbers für seinen Erwerb beträgt insgesamt € 76.840,--. Für diese von ihm erbrachte Leistung erhält der Berufungswerber von seiner Schwester den halben Hausanteil sowie das sich in dem Haus befindliche Inventar, welches sich laut Bestätigung von der Schwester zur Hälfte in ihrem Eigentum befunden hat und gleichzeitig mit dem Haus übergeben wurde.

Wird für ein Grundstück und rechtlich selbständige Sachen (also kein Zubehör) ein Gesamtpreis vereinbart, ist stets eine Aufteilung vorzunehmen, wobei der Gesamtpreis nach dem Verhältnis aufzuteilen ist, in dem der Wert des Grundstückes zum Wert der beweglichen Sache steht. Zur Ermittlung des Aufteilungsverhältnisses sind die Grundstücke und beweglichen Sachen mit dem Verkehrswert zu bewerten. Zu einer Aufteilung des Gesamtpreises kommt es auch dann, wenn über Liegenschaft und Inventar nicht nur ein Vertrag, sondern zwei Verträge errichtet wurden.

Angaben und Vereinbarungen der Vertragsparteien über die Bewertung sind für die Abgabenbehörde nicht bindend; die Aufteilung des Gesamtentgeltes ist nicht allein dem Gutdünken der Steuerpflichtigen überlassen, die Abgabenbehörde kann von den Parteienangaben abgehen, wenn diese den Erfahrungen des täglichen Lebens widersprechen (vgl. VwGH 27.9.1995, 93/16/0047).

Als Werte für die Liegenschaft liegen der Versicherungswert in der Höhe von insgesamt € 678.636,-- und der Wert laut Gutachten in der Höhe von € 210.680,-- vor. Wie der Berufungswerber zutreffend ausgeführt hat, entspricht hier der Wert in der Versicherungspolizze nicht dem Verkehrswert. Es handelt sich bei diesem Versicherungswert

nicht um einen Zeitwert, sondern um jenen Wert, der für den Neubau dieses Gebäudes aufzubringen wäre. Bei dem gegenständlichen Wohnhaus handelt es sich jedoch nicht um einen Neubau, weshalb dieser Wert nicht als Verkehrswert herangezogen werden kann. Das Schätzungsgutachten hat den Verkehrswert der vom Berufungswerber erworbenen Liegenschaft zum Zeitpunkt Februar 2006 festgestellt. Bei dem im Gutachten festgestellten Wert handelt es sich um einen zum Zeitpunkt der Vertragserrichtung zeitnahen Wert. Er berücksichtigt auch das Alter des Gebäudes und entspricht dem Verkehrswert der Liegenschaft zum Zeitpunkt des Erwerbes durch den Berufungswerber.

Der Wert des Inventars wurde vom Berufungswerber im Vorlageantrag mit € 52.000,-- angegeben und in der Eingabe vom 10. September 2009 mit € 65.800,--. Der zuletzt genannte Wert wurde über Aufforderung des Unabhängigen Finanzsenates vom 13. Juli 2009 bekannt gegeben. In dieser Liste wurden zwar Anschaffungszeitpunkt und Zeitwert, nicht jedoch, obwohl dieses auch gefordert wurde, der Anschaffungswert bekannt gegeben. In der mit der Eingabe vom 10. September 2009 vorgelegten Versicherungspolizze scheint der gesamte Wohnungsinhalt mit einem Neuwert von € 32.000,-- auf.

Bei der Bewertung im Vorlageantrag wurde dem Versicherungswert in der Höhe von € 32.000,-- noch ein „historisches Klavier“ mit € 10.000,-- und Gemälde und Bilder des Großvaters des Berufungswerbers ebenfalls mit einem Wert von € 10.000,-- hinzugerechnet, wodurch sich der Wert von € 52.000,-- ergeben hat. Der Wert der der Eingabe vom 10. September 2009 angeschlossenen Liste in der Höhe von € 65.800,-- ist nicht nachvollziehbar, da in dieser Liste keine Anschaffungswerte bekannt gegeben wurden. Außerdem steht dieser Wert im Widerspruch mit dem bereits vorher im Vorlageantrag bekannten Wert in der Höhe von € 52.000,--. Noch dazu, da dieser Wert von dem Neuwert des gesamten Wohnungsinhaltes in der Versicherungspolizze ausgeht. Außerdem dürften die vom Berufungswerber bekannt gegebenen Werte, da er zu einigen Gegenständen (Klavier, Bilder) eine besondere persönliche Beziehung hat, subjektiv beeinflusst sein. Damit scheidet der Wert von € 65.800,-- als Verkehrswert der Einrichtung aus.

Der Versicherungswert in der Höhe von € 32.000,-- entspricht noch am Ehesten dem Verkehrswert der beweglichen Gegenstände, obwohl es sich bei diesem Wert eher um die Obergrenze des Wertes handeln dürfte. Auch wenn man den Ausführungen des Berufungswerbers folgt, dass das Inventar unversichert ist, handelt es sich dennoch bei diesem Wert um einen Neuwert des gesamten Inventars, welches bereits zwischen 10 und 20 Jahre alt ist. Auch stellt dieser Wert einen Gesamtwert des Inventars dar, da es nicht den Erfahrungen des täglichen Lebens entspricht, dass für nicht so wertvolle Einrichtungsgegenstände eine Versicherung abgeschlossen wird, während für sehr wertvolle

Gegenstände, wie hier, laut den Angaben des Berufungswerbers, die Bilder und das Klavier, keine Versicherung abgeschlossen wird. Aus diesen Gründen ist es gerade noch vertretbar, den Verkehrswert des mit erworbenen Inventars mit € 32.000,-- anzusetzen. Ein höherer Wert scheint nicht gerechtfertigt.

Um die anteilige Gegenleistung für den Erwerb des Grundstückes und damit die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer zu errechnen, muss somit zunächst die Höhe der Gesamtgegenleistung ermittelt werden und anschließend dieser Betrag nach dem Verhältnis der Verkehrswerte des Grundstückes und der übrigen Wirtschaftsgüter aufgeteilt werden.

Für die Grunderwerbsteuer ergibt sich damit folgende Berechnung:

$\frac{1}{2}$ Verkehrswert der Liegenschaft € 105.340,-- + $\frac{1}{2}$ Verkehrswert des Inventars € 16.000,--
= Gesamtwert der erworbenen Vermögenswerte 121.340,--.

Gesamtwert der erworbenen Vermögenswerte € 121.340,-- : Wert der erworbenen Liegenschaftshälfte € 105.340,-- = Gegenleistung € 76.840,-- : X
X = anteilige Gegenleistung für den Erwerb der Liegenschaft = € 66.707,81.

Davon gemäß § 7 Z. 3 GrEStG 3,5 % = Grunderwerbsteuer € 2.344,77.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 15. Februar 2010