



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des F, Adr, vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 6. Juli 2005 betreffend Schenkungssteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit "Baurechtsvertrag" vom 22. Juni 2005 hat M seiner Tochter A und dem Schwiegersohn F (= Berufungswerber, Bw) an der in seinem Eigentum stehenden Liegenschaft Gst1 in EZ1 je zur Hälfte das Baurecht bis zum 31. Dezember 2075 unentgeltlich eingeräumt. Laut Grundbuchsatzug handelt es sich um eine unbebaute Baufläche im Ausmaß von 1.151 m².

Nach Erhebung des Bodenwertes von € 15,988 pro m² bei der zuständigen Bewertungsstelle hat das Finanzamt dem Bw mit Bescheid vom 6. Juli 2005, StrNr, ausgehend vom dreifachen erhöhten Einheitswert des hälftigen Grundstückes von € 37.264 (= € 15,988 + Erhöhung 35 % = € 21,584 x 1.151 m² x 3 : 2) und nach Abzug des Freibetrages € 440, somit ausgehend von der Bemessungsgrundlage von € 36.824 gemäß § 8 Abs. 1 (Stkl. IV) und Abs. 4 Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz (ErbStG), BGBl. 1955/141 idgF, die Schenkungssteuer im Betrag von € 5.900,64 vorgeschrieben.

In der dagegen erhobenen Berufung wurde vorgebracht, die herangezogene Bemessungsgrundlage sei unrichtig, da die Übertragung eines Rechtes an einem Grundstück nicht höher bewertet werden könne als die Übertragung des Vollrechtes. Es sei daher lediglich die Hälfte des dreifachen Einheitswertes des Grundstückes heranzuziehen.

Unter Darlegung der Ermittlung der Bemessungsgrundlage sowie unter Verweis auf § 19 Abs. 2 ErbStG hat das Finanzamt die Berufung mit Berufungsvorentscheidung vom 25. Juli 2005 als unbegründet abgewiesen.

Im Vorlageantrag vom 16. August 2005 (dem UFS vorgelegt am 7. Februar 2007) wurde eingewendet, nach § 19 Abs. 2 ErbStG sei der dreifache Einheitswert maßgebend, sodass dieser Wert und nicht der Wert des Grundstückes zugrunde zu legen sei.

Über die Berufung wurde erwogen:

Im Gegenstandsfalle liegt unbestritten die Schenkung eines Baurechtes vor.

In Streit gezogen ist allein die Bewertung dieses Baurechtes und sohin die herangezogene Steuerbemessungsgrundlage, wobei der Bw offenbar vermeint, es sei anstelle des Einheitswertes der Liegenschaft unrichtigerweise der Verkehrswert herangezogen worden.

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

Nach § 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, §§ 18 f. des BewG) auf den dem Entstehen der Steuerschuld unmittelbar vorausgegangenem Feststellungszeitpunkt festgestellt ist oder festgestellt wird.

Nach § 1 Abs. 1 Baurechtsgesetz idF BGBl. 258/1990 ist das Baurecht das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben. Es entsteht durch bürgerliche Eintragung als Last des Grundstückes und gilt nach dem Gesetz als unbewegliche Sache. Das Baurecht steht damit als solches dem Grundstück gleich bzw. ist ein grundstücksgleiches Recht.

Gemäß § 51 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG), BGBl. 1955/148 idgF, gelten als "Grundstücke" auch das Baurecht und sonstige grundstücksgleiche Rechte und zählen damit zum

"Grundvermögen".

Diese Baurechte oder sonstigen grundstücksgleichen Rechte sind nach § 56 Abs. 1 BewG wie bebaute oder unbebaute Grundstücke zu bewerten.

Unbaute Grundstücke sind gemäß § 55 Abs. 1 BewG mit dem **gemeinen Wert** (Bodenwert) zu bewerten.

Der gemeine Wert ist zufolge § 10 Abs. 2 BewG der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Festgehalten wird, dass sohin im Rahmen der Einheitsbewertung von Grundvermögen der Grund und Boden mit dem gemeinen Wert zu bewerten ist.

Die ortsüblichen m²-Kaufpreise für "ein- und zweifamilienhaustaugliche Baugrundstücke" in der Katastralgemeinde X haben im Jahr 2005 zwischen zumindest **€ 280 bis zu € 360** betragen (siehe dazu die von der TU Wien durchgeführte Erhebung bei österreichweit 1.200 Gemeinden laut der Zeitschrift "Gewinn", Ausgabe Juli/August 2005).

Wenn daher das Finanzamt – wie eingangs dargelegt und entgegen der Ansicht des Bw - bei Ermittlung des gemäß § 19 Abs. 2 ErbStG heranzuziehenden dreifachen anteiligen

Einheitswertes ohnehin lediglich von einem Bodenwert von **€ 15,988** pro m² ausgeht, woraus sich die Bemessungsgrundlage beim Bw mit insgesamt € 37.264 und damit umgelegt auf die hälftige Grundstücksfläche rechnerisch ein m²-Preis von bloß € 64,75 ergibt, was im Ergebnis annähernd nur rund einem Viertel des im Jahre 2005 in der Gemeinde X zu veranschlagenden Mindestbaulandpreises entspricht, so kann der UFS – gelinde ausgedrückt - nicht befinden, dass gegenständlich ein unzutreffender oder überhöhter Wertmaßstab in Ansatz gelangt sei.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Innsbruck, am 29. Juni 2007