

Zeitnaher Grundstücksverkauf als werterhellender Umstand

Der alte Spruch „Nachher weiß man es immer besser“ gilt auch mitunter im Steuerrecht. In einem jüngst ergangenen Erkenntnis hat der **VwGH** (GZ 2009/15/0115 vom 24.11.2011) festgehalten, dass ein ca. **dreieinhalb Jahre** nach erfolgter Einbringung realisierter **Verkaufspreis** unter gewissen Umständen auch als **relevanter Wertansatz** zum Zeitpunkt der **Einbringung** heranzuziehen ist. Konkret ging es darum, dass ein Steuerpflichtiger auf Basis eines **Sachverständigengutachtens** anlässlich der Einbringung eine **steuerneutrale Aufwertung** eines Grundstücks vorgenommen hat. **Dreieinhalb Jahre danach** wurde das Grundstück um einen den **Buchwert** um rd. **50% unterschreitenden Preis veräußert** und ein steuerlicher **Verlust** geltend gemacht. Der VwGH folgte der Ansicht des Finanzamtes, dass der bei einer **nachfolgenden Veräußerung** eines Wirtschaftsgutes erzielte Betrag (unter **Hinzurechnung** fiktiver stattgefundenen Abschreibungen) ein **Indiz** für einen in dieser Höhe gelegenen **Wert zum Zeitpunkt der Einbringung** sein kann, **wenn** zwischen Einbringung und Veräußerung **keine außergewöhnlichen Umstände** ersichtlich sind, die auf die Bildung des Veräußerungserlöses Einfluss genommen hätten. Darüber hinaus stimmte der VwGH dem Finanzamt auch darin zu, dass das **Sachverständigengutachten** in mehreren Punkten **Unstimmigkeiten** aufweisen würde.

Der in diesem Fall gegebene relativ lange **Rückbeziehungszeitraum** von dreieinhalb Jahren bringt für die Praxis einige **Planungsunsicherheit**. Steuerpflichtige müssen sich daher bei vergleichbaren Konstellationen möglicherweise vermehrt auf **Diskussionen** einstellen, ob ein **nachträglich realisierter Wert** nicht schon für einen **früheren Zeitpunkt** (z.B. Einbringung, Schenkung etc.) **relevant** gewesen ist. Etwas **relativiert** wird dieser Umstand jedoch dadurch, dass **zusätzlich** zum Vorliegen einer deutlichen Wertänderung wohl auch **Ungereimtheiten im Verkehrswertgutachten** hinzutreten müssen. Ein auf Basis eines **schlüssigen Sachverständigengutachtens** ermittelter Wert **sollte** daher auch dann **halten**, wenn der relativ zeitnah realisierte Wert davon abweicht. Darüber hinaus empfiehlt es sich, die **für den Verkauf maßgebenden Aspekte** (z.B. Zeitdruck, Umstrukturierung eines Betriebes usw.) entsprechend

zu **dokumentieren.**