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 stattgefundener 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.