

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Dr. Isolde Zellinger in der Beschwerdesache BF, Adr, vertreten durch Dr. Manfred Wild, Salzburgerstraße 27, 4982 Obernberg am Inn, über die Beschwerde vom 27.5.2016 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 18.5.2016, ErfNr, StNr, betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Sachverhalt

Mit Kaufvertrag vom 21.10.2015 kauft die BF, nunmehrige Beschwerdeführerin, =Bf., ein 117.239 m² großes Grundstück "samt rechtlichem und tatsächlichem Zugehör (insbesondere des gesamten Schottervorkommens)" um den einvernehmlich bestimmten, angemessenen Kaufpreis von 2,110.737,52 €.

Von diesem Kaufpreis entfallen

- a) auf Grund und Boden 468.956 €,
- b) auf das Schottervorkommen 1,641.781,52 €.

Gemäß Punkt Sechstens des Kaufvertrages erfolgt die Übergabe des Vertragsobjektes samt damit verbundenen Nutzen und Lasten, insbesondere zum Schotterabbau, mit Kaufpreiszahlung.

Für diesen Rechtsvorgang hat das Finanzamt für Gebühren Verkehrsteuern und Glücksspiel (GVG) mit Bescheid vom 18.5.2016 die Grunderwerbsteuer (GrESt) in Höhe von 73.875,81 € mit der Begründung vorgeschrieben, Bestandteil des Grund und Bodens seien auch die Bodenschätze, das dafür vereinbarte Entgelt sei Teil der Gegenleistung für das Grundstück.

Dagegen hat die Bf. am 25.5.2016 Beschwerde erhoben, weil zwei getrennt voneinander zu beurteilende Wirtschaftsgüter Kaufgegenstand gewesen seien und nur der Grund und Boden grunderwerbsteuerlich relevant sei. Die getrennte Betrachtungsweise erfolge konsequent auch in der Ertragsbesteuerung, indem der Immobilienertragsteuer alleine der Kaufpreisanteil für Grund und Boden unterliege, nicht aber der Bodenschatz. Das Gebot der Einheit der Rechtsordnung erfordere die Nichtbesteuerung des Kaufpreises für den Bodenschatz.

Das GVG hat die Beschwerde mit Beschwerdevereentscheidung vom 14.6.2016 als unbegründet abgewiesen.

Gem. § 2 Abs. 1 GrEStG sind unter Grundstücken im Sinne dieses Gesetzes Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen. Zum Grundstück ist alles zu rechnen, was sich unter oder über der Erdoberfläche befindet (§ 1125 ABGB). Zur Oberfläche und zur Unterfläche kann natürlicher oder künstlicher Zuwachs gehören. Der natürliche Zuwachs umfasst daher neben den Natural- und Rechtsfrüchten auch die Bodenschätze nach Maßgabe des MinroG. Bei einem "Schottervorkommen" handelt es sich also um einen Bestandteil von Grund und Boden. Auch wenn in der Urkunde eine Trennung zwischen Grund und Boden und Schottervorkommen vorgenommen wird und der Kaufpreis aufgespalten wird, ist von einem einheitlichen Erwerb eines Grundstückes im Sinne des GrEStG auszugehen. Die Regelungen des EStG wonach selbständig bewertungsfähige Wirtschaftsgüter, auch wenn sie zivilrechtlich Zubehör der Liegenschaft sind, einkommenssteuerrechtlich nicht zu Grund und Boden zu rechnen sind, sind für die GrESt nicht maßgebend.

Die Bf. hat am 20.6.2016 einen Vorlageantrag gestellt.

Am 3.8.2016 hat das GVG die Beschwerde dem BFG zur Entscheidung vorgelegt.

Beweiswürdigung

Der Sachverhalt ist aufgrund des Akteninhaltes, vor allem des eindeutigen Vertragsinhaltes, erwiesen.

Rechtslage

Gemäß § 1 Abs. 1 GrEStG 1987 unterliegen der Grunderwerbsteuer bestimmte Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen.

Darunter fällt laut Z 1 der zitierten Gesetzesstelle ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

Gemäß § 2 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 sind unter Grundstücken im Sinne dieses Gesetzes Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen. Was als Zugehör des Grundstückes zu gelten hat, bestimmt sich ebenfalls nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 idF BGBl. I 2014/36, gültig vom 1.6.2014 bis 31.12.2015, ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung (§ 5) zu berechnen.

Gegenleistung ist nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Erwägungen

Streitpunkt im gegenständlichen Fall ist ausschließlich die Frage, ob der Wert des Schottervorkommens in die GrESt Bemessungsgrundlage einzubeziehen ist oder nicht.

Der GrESt unterliegen inländische Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes samt Zugehör.

Gemäß § 293 ABGB sind Sachen, welche nicht ohne Verletzung ihrer Substanz von einer Stelle zu einer anderen versetzt werden können, unbeweglich.

Der Begriff des Grundstückes deckt sich in weiterem Sinn grundsätzlich mit dem der unbeweglichen Sache. Unter einem Grundstück ist ein flächenmäßig begrenzter Teil der Erdoberfläche samt dem senkrecht über dem Grundstück befindlichen Luftraum zu verstehen. Zum Grundstück ist auch alles zu rechnen, was sich unter der Erdoberfläche befindet, insbesondere gehören die Bodenschätze nach Maßgabe des MinroG als unselbständige Bestandteile zum Grundstück.

Bestandteil und Zubehör teilen (soweit im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld das Eigentum an der Haupt- und Nebensache zusammenfallen) steuerlich das Schicksal der Hauptsache (VwGH vom 3.12.1981, 81/16/0005).

und

Bei der Veräußerung eines Grundstückes ist auch der auf unselbständige Bestandteile entfallende Teil des Kaufpreises Teil der Bemessungsgrundlage (vgl. Arnold/Bodis, GrEStG, § 2 Tz. 9, 13).

In diesem Sinne gehört der auf das Schottervorkommen entfallende Teil des Kaufpreises ebenfalls zur GrESt Bemessungsgrundlage.

Für die Bemessung der GrESt ist überdies der Zustand maßgebend, in welchem das Grundstück erworben werden soll. Der Vereinbarung des Zustandes, in dem das Grundstück zum Gegenstand des Veräußerungsgeschäftes gemacht werden soll, sind allerdings durch das bürgerliche Recht Schranken gesetzt. Liegt ein einheitlicher

Kaufvertrag vor, kann die Gegenleistung nicht in ein Entgelt für das Grundstück selbst und ein Entgelt für die unselbständigen Bestandteile aufgespalten werden.

Bestandteil des Grund und Bodens sind auch die Bodenschätze. Wird gleichzeitig mit dem Verkauf eines Grundstückes dem Käufer das Recht eingeräumt, auf der Kaufliegenschaft Bodenschätze abzubauen, so liegt ein einheitliches Rechtsgeschäft vor und das für den Abbau vereinbarte Entgelt ist Teil der Gegenleistung für das Grundstück (vgl. Arnold/Bodis, GrEStG, § 5 Tz. 93).

Nach dem eindeutigen Wortlaut des (einheitlichen) Kaufvertrages war im konkreten Fall Gegenstand des Kaufgeschäftes die gesamte Liegenschaft samt Zugehör (insbesondere des gesamten Schottervorkommens) und wurde hiefür zunächst auch ein einheitlicher Kaufpreis in Höhe von 2,110.737,52 € bestimmt. Erst dann wurde der Gesamtpreis auf Grund und Boden und Schotter aufgeteilt. Auch wurde das Vertragsobjekt (Grund und Boden und Schottervorkommen) in einem in den tatsächlichen Besitz übergeben, samt dem Recht zum Schotterabbau.

Das GVG hat daher zu Recht den Gesamtpreis der GrESt unterzogen.

Wenn sich die Bf. auf die Einheit der Rechtsordnung beruft, so ist ihr entgegen zu halten, dass eine Bindungswirkung bzw. Entscheidungsharmonie zwischen GrESt und Einkommensteuer (ESt) nicht besteht. Es gibt keine Wechselwirkung zwischen Grunderwerb- und Einkommensteuerbescheiden (VwGH vom 28.3.1979, 635/77). Außerdem kommt einem Bescheid über eine andere Abgabe für die Verschreibung der GrESt grundsätzlich keine einem Grundlagenbescheid vergleichbare Wirkung zu.

Die Veräußerung eines Grundstückes unterliegt innerhalb bestimmter Grenzen auch Ertragsteuern, also Einkommen- und Körperschaftssteuer; wobei diesfalls allerdings ein völlig anders gelagerter Abgabentatbestand vorliegt. GrESt und ESt folgen anderen Besteuerungsgrundsätzen. Während die ESt vom Prinzip der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit bestimmt ist, sollen bei der GrESt alle Vorteile der Besteuerung unterworfen werden, die der Veräußerer iZm. der Veräußerung der Liegenschaft erhält (VwGH vom 31.3.2011, 2007/15/0158).

Die Immobilienertragsteuer stellt lediglich eine besondere Einhebungsform der ESt dar, auf die zwar in manchen Fällen Bedacht zu nehmen ist, hat aber auf die Bemessung der GrESt keinen Einfluss (vgl. Fellner II GrESt, § 1 Rz. 17).

Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.

Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der

bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Diese Voraussetzungen treffen im Beschwerdefall nicht zu. Die Entscheidung ist im Einklang mit der angesprochenen Judikatur des VwGH erfolgt, sodass keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung aufgeworfen wurde. In Anbetracht der überdies klaren Sachlage kommt dieser Entscheidung somit keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu.

Linz, am 2. Juli 2019