

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R. in der Beschwerdesache Bf., Adr., über die Beschwerde vom 05.08.2013 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 05.07.2013 betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO teilweise Folge gegeben.

Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der Grunderwerbsteuer ist dem Ende der Begründung zu entnehmen und bildet einen integrierenden Bestandteil des Spruches.

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

Entscheidungsgründe

Mit Notariatsakt vom 28.03.2012 erwarb die Bf. (in der Folge auch Beschwerdeführerin / Bf. genannt) vom Gesellschafter-Geschäftsführer Herrn AB mit Sacheinlagevertrag aus dem Gutsbestand der ihm gehörigen Liegenschaft EZ 123 die Grundstücke 456. Eine Anteilsgewährung oder Kapitalerhöhung bei der übernehmenden Gesellschaft war nicht erforderlich, da die Beteiligungsverhältnisse an den Einbringungsobjekten mit jenen an der übernehmenden Gesellschaft identisch waren. Vom Lagefinanzamt wurde zum Stichtag 01.01.2012 zu EW-AZ 1 für die Grundstücke 45 als land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und unter EW-AZ 2 für das Grundstück 6 als Parkplatz insgesamt ein dreifacher Einheitswert von 14.156,24 € festgestellt. Der Verkehrswert der Einbringungsobjekte wurde mit 1.906.800,00 € angenommen.

Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung für den Sacheinlagevertrag vom 28.03.2012 wurde mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft X am 16.10.2012 erteilt.

Die Erklärung der Neugründung der Bf. mit dem Formular NeuFö 1 gemäß § 4 Neugründungs-Förderungsgesetz für die Grunderwerbsteuer wurde am 16.03.2012 ausgestellt.

Im Bemessungsakt des Finanzamtes befindet sich ein Ausdruck des Digitalen Atlas Y – Flächenwidmung – vom 29.05.2013, wonach die Grundstücke 4 als Freiland, das Grundstück 5 als Aufschließungsgebiet für Kerngebiet (0,2 – 0,6) und das Grundstück 6 (P) als Verkehrsfläche ausgewiesen sind.

Mit Bescheid vom 05.07.2013 setzte das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel die Grunderwerbsteuer für den ggst. Rechtsvorgang in Höhe von 17.871,00 € fest. In der Begründung wurde ausgeführt:

„ Gemäß § 52 Abs. 2 BewG sind land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen dem Grundvermögen zuzurechnen, wenn nach ihrer Lage und den sonstigen Verhältnissen anzunehmen ist, dass sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Haben sich in den Fällen des § 6 Abs. 3 GrEStG die Verhältnisse zwischen dem unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt und dem Zeitpunkt des Erwerbsvorganges dergestalt geändert, dass die Voraussetzungen für eine Wert- oder eine Artfortschreibung gegeben sind, so ist auf den Zeitpunkt des Erwerbsvorganges ein besonderer Einheitswert zu ermitteln. Diese o.a. Voraussetzungen zur Bewertung der Flächen als Grundvermögen mit dem Bodenwert von EUR 5,50/m² + 35 % Erhöhung sind gegeben, da zum Zeitpunkt des Einbringungsvertrages die Flächen bereits als Bauland gewidmet waren bzw. bereits um Widmung angesucht wurde und die Flächen auch bereits mit Optionsvertrag einer Firma als Baulandfläche zum Verkauf angeboten wurden und weiters als Kaufpreis auch der Preis für gewidmetes Bauland vereinbart wurde .

Ermittlung des Einheitswertes für die Fläche von 22.932 m² : Bodenw. EUR 5,50/m² x 22.932 m² = 126.100,-- + 35 % Erhöh. = ger. EUR 170.200,- dreifacher Einheitswert gemäß § 6 Abs. 1 lit b GrEStG daher EUR 510.600,00. Die Befreiung von der GrESt gemäß § 1 Z 2 NeuFöG konnte nicht gewährt werden, da diese nur für die Einbringung von Grundstücken unmittelbar im Zusammenhang mit der Neugründung (mit dem Gründungsvorgang) gilt (siehe NeuFö—Richtlinien).“

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin die Berufung (nunmehr Beschwerde genannt) mit folgender Begründung:

„ Die Unterfertigung der Errichtungserklärung der Gesellschaft erfolgte am 16.3.2012, die Firmenbucheintragung am 22.3.2012 (beides aus dem Firmenbuchauszug ersichtlich), die Unterfertigung des Sacheinlagevertrags erfolgte am 28.3.2012.

Zwischen der Neugründung der Gesellschaft und der Einbringung von Grundstücken lag somit ein Zeitraum von 12 Tagen, welcher sich wie folgt erklärt: Die einzige Motivation für die Gesellschaftsgründung und die nachfolgende Sacheinlage lag in dem In-Kraft-Treten des 1. Stabilitätsgesetzes 2012, BGBl I 22/2012 am 1.4.2012. (Schon allein aus dieser Tatsache ergibt sich im Übrigen der vom Gesetzgeber geforderte unmittelbare Zusammenhang, der ja nach den verba legalia gar kein „zeitlicher“ sein muss. Diesbezüglich geht auch aus den NeuFöG-Richtlinien nichts Anderes hervor, welche im Übrigen hinsichtlich der Unmittelbarkeit überhaupt keine Erläuterungen enthalten, weshalb der Verweis darauf im angefochtenen Bescheid ins Leere geht.) In der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit war eine Sachgründung der Gesellschaft wegen der damit verbundenen Gründungsprüfung samt Liegenschaftsschätzung nicht möglich. Es wurde daher zuerst eine Bargründung durchgeführt; für den Abschluss des Sacheinlagevertrags musste die Firmenbucheintragung der Gesellschaft abgewartet

werden, da diese erst mit ihrer Eintragung in das Firmenbuch existent wird und Träger von Rechten und Pflichten sein kann. Die Dauer der Firmenbucherledigung war vom Antragsteller nicht beeinflussbar - sie war glücklicherweise äußerst kurz.

Zwischen dem frühestmöglichen Zeitpunkt zum Abschluss des Sacheinlagevertrags (22.3.2012) und dem tatsächlich erfolgten Abschluss des Sacheinlagevertrags (28.3.2012) lag somit ein Zeitraum von 5 Werktagen. In Anbetracht der Erledigungsdauer der belangten Behörde von mehr als 7 Monaten (Finanzanzeige am 15.11.2012, Bescheiddatum 5.7.2013) ist es einem erwerbstätigen österreichischen Staatsbürger und Steuerzahler wie dem einbringenden Gesellschafter, Herrn AB, der ein Hotel mit 100 Gästebetten betreibt, und als ehemaliger Präsident der Wirtschaftskammer Y nach wie vor vielfältige Verpflichtungen hat, zuzugestehen, dass er den Sacheinlagevertrag binnen nicht einmal sieben Tagen unterfertigt hat.

Es ist daher entgegen der Ansicht der belangten Behörde sehr wohl von einem unmittelbaren Zusammenhang zwischen der Neugründung der Gesellschaft und der Einbringung von Grundstücken - und zwar sowohl in zeitlicher, als auch in logischer Hinsicht - auszugehen .“

Im Zuge eines Ermittlungsverfahrens vor dem Finanzamt legte die Bf. die Errichtungserklärung (Notariatsakt vom 16.03.2012) des AB über die Errichtung der Bf. vor und teilte mit, dass die grundbücherliche Durchführung des Sacheinlagevertrages vom 28.03.2012 durch Sprungeintragung erfolgen werde.

Lt. Abfrage im Firmenbuch erfolgte die Eintragung der Bf. am 22.03.2012.

Das Finanzamt wies die Beschwerde mit Berufungsvorentscheidung ab. In der Begründung wurde ausgeführt:

„Nach § 1 Z 2 NeuFöG ist Voraussetzung für die Nichterhebung der Grunderwerbsteuer die Einbringung von Grundstücken auf gesellschaftsvertraglicher Grundlage im Zusammenhang mit der Neugründung einer Gesellschaft, soweit Gesellschaftsrechte oder Anteile am Vermögen der Gesellschaft als Gegenleistung gewährt werden.

Zur Einbringung von Grundstücken im Zusammenhang mit der Neugründung: Aus den Parlamentarischen Materialien zu § 1 NeuFöG (1766 BlgNr. 20. GP): Eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer kann daher nur insoweit eintreten, als eine Grunderwerbsteuer unmittelbar auf den Gründungsvorgang entfallen würde. Keine Befreiung wird daher einem Grundstückserwerb zum Teil, der bloß aus Anlass der Gründung erfolgt. Befreit sind nur Grundstückseinlagen in neu gegründeten Gesellschaften (siehe dazu UFS vom 1.7.2003, RV/0669-L/02 und vom 5.4.2006, RV/1058-W/05 bzw. VwGH vom 23.01.2003, 2002/16/0188). In dieser VwGH-Entscheidung wurde ebenfalls ausgeführt, dass nur Gründungseinlagen anlässlich der Neugründung einer Gesellschaft befreit sind. Ein unmittelbarer zeitlicher Zusammenhang zwischen der Gründung und der Sacheinlage spielt keine Rolle, da es sich bei den im gegenständlichen Fall zu beurteilenden Steuertatbeständen um Rechtsvorgänge handelt. Diese Tatbestände knüpfen aber an eine formalrechtliche Gestaltung an und sind insoweit einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise nicht zugänglich.“

Daraufhin stellte die Beschwerdeführerin den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz. In der Begründung wurde ergänzend auszugsweise ausgeführt:

„ Das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel hat in seinem Bescheid vom 5.7.2013 die mit Sacheinlagevertrag vom 28.3.2012 in die Bf. eingebrachten land- und forstwirtschaftlichen Flächen gemäß § 52 Abs. 2 BewG mit € 5,50/m² bewertet. Obwohl die Voraussetzungen für die Bewertung der Flächen als Grundvermögen zutreffen, ist diese Bewertung dennoch zu hoch und erscheint eine Bewertung von € 4,--/m² angebracht.

Weiters hat das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel in seinem Bescheid vom 5.7.2013 das Gesamtausmaß der mit Sacheinlagevertrag vom 28.3.2012 in die Bf. eingebrachten land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit insgesamt 22.932 m² angegeben. Hier liegt offenbar ein doppelter Rechenfehler vor, denn:

- das richtige Gesamtausmaß der mit Sacheinlagevertrag vom 28.3.2012 in die Bf. eingebrachten land- und forstwirtschaftlichen Flächen beträgt 16.654 m²;
- das Gesamtausmaß aller mit Sacheinlagevertrag vom 28.3.2012 in die Bf. eingebrachten Flächen beträgt 20.932 m².

Die Rechtsmittelbehörde möge anlässlich der Entscheidung über die Berufung die Sache nach allen tatsächlichen und rechtlichen Gesichtspunkten neu prüfen und im Sinne der Berufung vom 6.8.2013 entscheiden.“

Durch die Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012, BGBl. I 51/2012, trat ab 1. Jänner 2014 das Bundesfinanzgericht an die Stelle des unabhängigen Finanzsenates.

Nach § 323 Abs. 38 BAO sind die am 31. Dezember 2013 beim unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde zweiter Instanz anhängigen Berufungen vom Bundesfinanzgericht als Beschwerden im Sinn des Art. 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

Im Zuge weiterer Ermittlungen stellte das Bundesfinanzgericht fest, dass das Lagefinanzamt für die ggst. Grundstücke mit Bescheiden im Jahr 2014 neue Einheitswerte feststellte:

Grundstücke	EW-Bescheid mit AZ	Begründung	Höhe des (erhöhten) EW	Größe des Grst.
4	1 ab 01.01.2014	Fortschreibung	200 €	2639 m ² und 1140 m ²
5	2 ab 01.01.2013	Nachfeststellung > Grundvermögen	70.700 €	12.875 m ²
6	3 ab 01.01.2014	Fortschreibung	3.900 €	4278 m ²
Summen			74.800 €	20.932 m ²

Mit Schreiben vom 20.02.2019 teilte das Bundesfinanzgericht den Verfahrensparteien mit, dass beabsichtigt wird, die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer mit einem besonderen dreifachen Einheitswert in Höhe der inzwischen ergangenen Einheitswertbescheide zu ermitteln und die Grunderwerbsteuer mit 7.854 € festzusetzen.

Der steuerliche Vertreter nahm das Schriftstück nicht an, da er die Beschwerdeführerin nicht mehr vertrete.

Das Finanzamt gab keine Stellungnahme ab.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG 1987) idgF unterliegt ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer.

§ 8 GrEStG 1987 bestimmt:

(1) Die Steuerschuld entsteht, sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist.

(2) Ist die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges vom Eintritt einer Bedingung oder von der Genehmigung einer Behörde abhängig, so entsteht die Steuerschuld mit dem Eintritt der Bedingung oder mit der Genehmigung.

1. Neugründungsförderungsgesetz

§ 1 des Bundesgesetzes, mit dem die Neugründung von Betrieben und die Übertragung von Klein- und Mittelbetrieben gefördert wird (Neugründungs-Förderungsgesetz - NeuFöG) idgF lautet:

„Zur Förderung der Neugründung von Betrieben werden nach Maßgabe der §§ 2 bis 6 nicht erhoben:

1. Stempelgebühren und Bundesverwaltungsabgaben für die durch eine Neugründung unmittelbar veranlassten Schriften und Amtshandlungen;

2. Grunderwerbsteuer für die Einbringung von Grundstücken auf gesellschaftsvertraglicher Grundlage unmittelbar im Zusammenhang mit der Neugründung der Gesellschaft, soweit Gesellschaftsrechte oder Anteile am Vermögen der Gesellschaft als Gegenleistung gewährt werden;

3.

4.

5. Gesellschaftsteuer für den Erwerb von Gesellschaftsrechten unmittelbar im Zusammenhang mit der Neugründung der Gesellschaft durch den ersten Erwerber;

.....“

§ 4 NeuFöG bestimmt:

"Die Wirkungen nach § 1 treten unter den Voraussetzungen der Abs. 1 bis 4 ein.

(1) Die Wirkungen nach § 1 Z 1 bis 6 treten nur dann ein, wenn der Betriebsinhaber bei den in Betracht kommenden Behörden einen amtlichen Vordruck vorlegt, in dem die Neugründung erklärt wird. Auf dem amtlichen Vordruck sind zu erklären:

1. das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 2,
2. der Kalendermonat nach § 3,
3. jene Abgaben, Gebühren und Beiträge, bei denen die Wirkungen nach § 1 Z 1 bis 6 eintreten sollen.

(2) Die Wirkungen nach § 1 Z 7 treten nur dann ein, wenn der Betriebsinhaber ein amtliches Formular im Sinne des Abs. 1 erstellt.

(3) Auf dem amtlichen Vordruck muss in den Fällen des Abs. 1 und 2 bestätigt sein, dass die Erklärung der Neugründung unter Inanspruchnahme der Beratung jener gesetzlichen Berufsvertretung, der der Betriebsinhaber zuzurechnen ist, erstellt worden ist.

(4)

(5)“

Eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer kann nur insoweit eintreten, als eine Grunderwerbsteuer unmittelbar auf den Gründungsvorgang entfallen würde. Die Beschränkungen der Befreiungsbestimmung des § 1 Z 2 NeuFöG sind in diesem Sinne zu verstehen. Keine Befreiung wird einem Grundstückserwerb zu Teil, der bloß aus Anlass der Gründung erfolgt. Befreit sind nur Gründungseinlagen von Grundstücken in neu gegründete Gesellschaften. ...“ (RV, 1766 BlgNR 20. GP).

Bei den im § 1 Z 1 bis 6 NeuFöG angeführten Abgaben tritt die wirtschaftliche Betrachtungsweise unter Bedachtnahme auf die grundsätzliche Anknüpfung dieser Abgaben auf die äußere formalrechtliche Gestaltung in den Hintergrund. Auch das NeuFöG selbst lässt in seiner Gesamtheit erkennen, dass die begünstigenden Wirkungen dieses Gesetzes nur bei Erfüllung bestimmter formeller Voraussetzungen eintreten (VwGH 04.12.2003, 2003/16/0472).

Bei Betrachtung der einzelnen Befreiungsbestimmungen des § 1 NeuFöG ist erkennbar, dass der Gesetzgeber darin durchaus unterschiedliche Vorgänge von den dort angeführten Abgaben befreit hat, und zwar spezifisch nach der jeweiligen Abgabenart. Diese Differenzierung ist durchaus als vom Gesetzgeber gewollt anzusehen (VwGH 23.01.2003, 2002/16/0187 und 2002/16/0188).

Für die Zuerkennung einer abgabenrechtlichen Begünstigung sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld maßgeblich (vgl. VwGH 04.12.2003, 2003/16/0472, und VwGH 22.04.2004, 2003/07/0173).

Die Befreiung von der Grunderwerbsteuer gilt für die Einbringung auf gesellschaftsrechtlicher Grundlage unmittelbar iZm der Neugründung. Eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer tritt nur insoweit ein, als eine Grunderwerbsteuer unmittelbar auf den Gründungsvorgang entfällt. Die Grunderwerbsteuer wird somit nur im Fall von Gründungseinlagen von Grundstücken in neu gegründete Gesellschaften nicht erhoben (UFS 05.04.2006, RV/1058-W/05). Keine Befreiung kommt einem Grundstückserwerb zu, der bloß aus Anlass der Neugründung erfolgt (vgl. Fellner, Kommentar Grunderwerbsteuer, zu § 1 NeuFöG, Rz 13 und 13a).

Wenn ein dem Grunderwerbsteuergesetz unterliegender Rechtsvorgang von einer (aufschiebenden) Bedingung oder Genehmigung abhängig ist, so entsteht die

Steuerschuld gemäß § 8 Abs. 2 GrEStG 1987 erst mit dem Eintritt der Bedingung oder mit der Genehmigung (vgl. VwGH 14.11.1996, 96/16/0099, VwGH 20.02.2003, 2001/16/0519, 0520 und 2002/16/0107, VwGH 26.03.2003, 97/13/0052 und VwGH 29.07.2004, 2003/16/0104).

Da die grundverkehrsbehördliche Genehmigung mit Bescheid vom 16.10.2012 erteilt wurde, ist erst zu diesem Zeitpunkt die Steuerschuld für den ggst. Rechtsvorgang entstanden. Für die Zuerkennung der Befreiung von der Grunderwerbsteuer nach dem Neugründungsförderungsgesetz sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld maßgeblich. Die Errichtung der Beschwerdeführerin erfolgte bereits mit Erklärung vom 16.03.2012, die Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 22.03.2012, sodass die Einbringung der Grundstücke mit dem ggst. Sacheinlagevertrag nicht unmittelbar mit der Gründung der Gesellschaft stattfand. Die spätere Einlage der Grundstücke, die nicht unmittelbar im Zusammenhang mit der Neugründung steht, fällt nicht unter die Grunderwerbsteuerbefreiung.

2. Bemessungsgrundlage und Höhe der Grunderwerbsteuer

Nach § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1987 ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist oder die Gegenleistung geringer ist als der Wert des Grundstückes.

Gemäß § 6 Abs. 1 GrEStG 1987, idF BGBl. I Nr. 142/2000, ist als Wert des Grundstückes

a) im Falle des § 4 Abs. 2 Z 2 der Einheitswert anzusetzen, wenn das Grundstück, das Gegenstand des Erwerbsvorganges ist, eine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) bildet. Maßgebend ist der Einheitswert, der auf den dem Erwerbsvorgang unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt festgestellt wurde, im Übrigen ist

b) das Dreifache des Einheitswertes (lit. a) anzusetzen. Wird von einem Steuerschuldner nachgewiesen, dass der gemeine Wert des Grundstückes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld geringer ist als das Dreifache des Einheitswertes, ist der nachgewiesene gemeine Wert maßgebend.

Abs. 2: Bildet das Grundstück, das Gegenstand des Erwerbsvorganges ist, einen Teil einer wirtschaftlichen Einheit (Untereinheit), für die ein Einheitswert festgestellt ist, so ist als Wert das Dreifache des auf das Grundstück entfallenden Teilbetrages des Einheitswertes anzusetzen; im Falle des § 4 Abs. 2 Z 2 ist der entsprechende Teilbetrag des Einheitswertes anzusetzen. Der Teilbetrag ist unter sinngemäßer Anwendung der Grundsätze, die für die Zerlegung der Einheitswerte gelten, zu ermitteln.

Abs. 3: Haben sich in den Fällen der Abs. 1 und 2 die Verhältnisse zwischen dem unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt und dem Zeitpunkt des Erwerbsvorganges (Stichtag) dergestalt geändert, dass nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung oder eine Artfortschreibung gegeben sind, so ist auf den Zeitpunkt des Erwerbsvorganges (Stichtag) ein besonderer Einheitswert unter sinngemäßer Anwendung der Grundsätze für Fortschreibungen zu ermitteln, in den Fällen des Abs. 2 aber nur dann, wenn sich die Wertabweichung auch auf den Teil der wirtschaftlichen Einheit erstreckt. Wird ein

besonderer Einheitswert festgestellt, ist - abgesehen vom Fall des § 4 Abs. 2 Z 2 - das Dreifache des besonderen Einheitswertes (Teilbetrages des besonderen Einheitswertes) anzusetzen.

Nach § 52 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG) sind land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen dem Grundvermögen zuzurechnen, wenn nach ihrer Lage und den sonstigen Verhältnissen, insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten, anzunehmen ist, dass sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, z. B., wenn sie hienach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind.

Gemäß § 6 Abs. 1 GrEStG 1987 ist maßgebend der Einheitswert, der auf den dem Erwerbsvorgang unmittelbar vorangegangenen Feststellungszeitpunkt festgesetzt ist (vgl. VwGH 28.01.1993, 91/16/0114, und VwGH 8.09.2010, 2009/16/0017).

Wenn sich die Verhältnisse zwischen dem unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt und dem Zeitpunkt des Erwerbsvorganges dergestalt geändert haben, dass nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung oder eine Artfortschreibung gegeben sind, so ist nach § 6 Abs. 3 GrEStG 1987 ein besonderer Einheitswert auf den Zeitpunkt des Erwerbsvorganges zu ermitteln (Stichtagswert); dies gilt auch dann, wenn spätestens durch den Erwerbsvorgang die Voraussetzungen für eine Nachfeststellung gegeben sind.

Wenn am Stichtag (Entstehung der Steuerschuld) die Voraussetzungen für eine Fortschreibung oder Nachfeststellung vorliegen und auf Grund dessen eine Bewertung als Grundvermögen zu erfolgen hat, ist ein Grundstückswert zu ermitteln.

Bei der Ermittlung des Stichtagswertes sind die Grundsätze des Bewertungsgesetzes für Fortschreibungen oder Nachfeststellungen sinngemäß anzuwenden. (vgl. Fellner, Grunderwerbsteuer zu § 6 GrEStG 1987, Rz 8).

Auf Grund der Änderungen im Flächenwidmungsplan sind die Voraussetzungen für die Ermittlung eines besonderen Einheitswertes gegeben und es wird ein besonderer Einheitswert zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld wie folgt festgestellt:

Grundbuch s	Einheitswert	
Grst. 5	70.700 Euro	(wie EW-Bescheid 2013 vom 11.8.2014, EW-AZ 2)
Grst. 4 Grst. 4.1	200 Euro	(wie EW-Bescheid 2014 vom 30.9.2014, EW-AZ 1)
Grst. 6	3.900 Euro	(wie EW-Bescheid 2014 vom 8.8.2014, EW-AZ 3)
Summe	74.800 Euro	

Somit wird die Grunderwerbsteuer für den ggst. Rechtsvorgang folgendermaßen berechnet:

einfacher EW der übertragenen Grundstücke	74.800 €
dreifacher EW	224.400 €
Grunderwerbsteuer 3,5%	7.854 €

Auf Grund des im gegenständlichen Fall vorliegenden Sachverhaltes, der gesetzlichen Bestimmungen und der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes war über die Beschwerde wie im Spruch zu entscheiden.

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.

Da im vorliegenden Fall eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung nicht vorliegt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht abweicht (siehe zitierte VwGH-Judikatur), ist eine (ordentliche) Revision nicht zulässig.

Graz, am 17. Oktober 2019