

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 15. Dezember 2014 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 28. November 2014 betreffend Grunderwerbsteuer, Steuernummer ***BF1StNr1***, zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der festgesetzten Abgabe sind dem Ende der Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

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

Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 30.07.2014 erwarb Herr ***Bf1*** (in der Folge auch Beschwerdeführer / Bf. genannt) von seinem Vater Herrn Vater (Übergeber) das Unternehmen „Gärtnerei X“ mit dem Standort Adr., mit allen Aktiven und Passiven und dem gesamten vorhandenen Inventar und Betriebseinrichtungen sowie die dem Unternehmen dienenden Liegenschaften ***1***, ***2*** und ***3*** sowie die vom Übergeber privat genutzte Liegenschaft ***4***. Festgehalten wurde, dass das neu vermessene Grundstück ***5*** aus dem Gutsbestand der ***1*** vom Übergeber davor verkauft wurde, der dafür erzielte Kaufpreis von 400.000 € wird dem Beschwerdeführer mit einer gesonderten Vereinbarung geschenkt.

Die Höhe der Einheitswerte wurde im Übergabsvertrag wie folgt angegeben:
für ***6***: EW zum 20.05.2014 - 52.905,82 €

(EW-AZ ***7***, gärtnerischer Betrieb);
 für ***3***: EW zum 20.05.2014 - 2.143,85 €
 (EW-AZ ***8***, unbebautes Grundstück) und 3.233,94 € (EW-AZ ***9***, unbebautes Grundstück) sowie
 für ***2***: EW zum 01.01.1988 - 55.304,03 € (EW-AZ ***10***, Geschäftsgrundstück).

Als Gegenleistung wurde im ggst. Vertrag vereinbart, dass der Beschwerdeführer einerseits dem Übergeber und seiner Mutter das lebenslange, unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht in sämtlichen Räumen des sich auf dem Grundstück ***11*** befindlichen Objektes ***12*** einräumt, das mit 39.891,31 € bewertet wurde. Andererseits verpflichtet sich der Beschwerdeführer über Weisung des Übergebers seiner Schwester die näher bezeichnete Wohnung im beabsichtigten, neu zu errichtenden Wohnbauprojekt am Grundstück ***13*** zu überlassen bzw. bei dessen Nichterrichtung bis Dezember 2016 stattdessen einen Barbetrag von 240.000 € auszubezahlen.

Weiters wird festgehalten, dass ein unentgeltliches Rechtsgeschäft vorliege und die Befreiungsbestimmung des § 3 Abs. 1 Z 2 GrEStG in Anspruch genommen werde.

Mit Grunderwerbsteuerbescheid vom 28.11.2014 wurde für diesen Erwerbsvorgang die Grunderwerbsteuer in Höhe von 6.301,23 € vorgeschrieben. Die steuerpflichtige Bemessungsgrundlage von 315.061,32 wurde aus der Summe des Wertes der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke von 116.882,49 € und des Wertes der übrigen Grundstücke von 198.178,83 € ermittelt. In der Begründung wurde ausgeführt, dass die Einheitswerte für die EZ ***14*** 4.287,70 € und 6.467,88 € betragen würden.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer die Beschwerde mit der Begründung, dass in der Abgabenerklärung irrtümlich die Befreiung gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 GrEStG nicht beantragt worden sei. Beim Erwerbsvorgang handle es sich um ein unentgeltliches Rechtsgeschäft und im Übergabsvertrag sei ausgeführt worden, dass die Parteien die Befreiungsbestimmung des § 3 Abs. 1 Z 2 GrEStG in Anspruch nehmen. Gemäß § 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG sei bei Erwerbsvorgängen betr. land- und forstwirtschaftliche Grundstücke die Grunderwerbsteuer vom einfachen Einheitswert zu berechnen.

Mit ggst. Notariatsakt seien sowohl Betriebsvermögen als auch Privatvermögen (Einfamilienhaus ***12***) übertragen worden. An Betriebsvermögen, das dem gärtnerischen Betrieb diene, seien folgende Liegenschaften übertragen worden:

Betriebsvermögen:	EW 01.01.2014	BMGL GrEStG
-------------------	---------------	-------------

EZ ***14*** EW-AZ ***8*** EW-AZ ***9***	4.287,70 € <u>6.467,88 €</u>	
unbebaute Grundstücke	10.755,58 €	x 3 = 32.266,74 €
EZ ***15*** EW-AZ ***10*** Geschäftslokal ***16***	55.304,03 €	x 3 = 165.912,09 €
EZ ***17*** EW-AZ ***7*** gärtnerischer Betrieb	<u>52.905,82 €</u>	<u>x 1 = 52.905,82 €</u>
	118.965,43 €	251.084,65 €

Die Einheitswerte der übertragenen Betriebsliegenschaften würden demnach 118.965,43 € betragen, die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer würde 251.084,65 € betragen und liege dieser Wert unter der Grenze von 365.000,00 € (Freibetrag) gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 GrEStG.

Für das Privatvermögen EZ ***18*** EFH ***12*** sei unter EW-AZ ***19*** ein Einheitswert von 27.106,97 € festgestellt worden, sodass der dreifache EW 81.320,91 € betrage. Es wurde beantragt die Grunderwerbsteuer davon mit 2%, also mit einem Betrag von 1.626,41 € festzusetzen.

Auf Grund weiterer Ermittlungen des Finanzamtes teilte die Bewertungsstelle des Lagefinanzamtes mit, dass der Einheitswert des gärtnerischen Betriebes (EW-AZ ***7***) nach Verkauf des neu vermessenen Grundstückes ***5*** nunmehr mit 38.960,83 € ermittelt werde und die beiden unbebauten Grundstücke ***3*** nicht zum gärtnerischen Vermögen gehören würden. Weiters teilte die steuerliche Vertretung des Beschwerdeführers mit, dass das Blumengeschäft in der ***16***, EZ ***20***, EW-AZ ***10***, auch nach dem Umbau im Erdgeschoß zur Gänze weitergeführt werde.

In der Beschwerdeverentscheidung vom 21.01.2015 wurde der Grunderwerbsteuerbescheid vom 28.11.2014 abgeändert und die Grunderwerbsteuer mit 4.609,40 € festgesetzt.

Die Bemessungsgrundlage(n) wurde(n) wie folgt ermittelt:
Wert der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke116.882,49 €
Wert der übrigen Grundstücke279.499,74 €
Freibetrag gemäß § 3 Abs.1 Z.2 GrEStG-165.912,09 €

steuerpflichtiger Gesamterwerb230.470,14 €

In der Begründung wurde ausgeführt:

[...]

Daraufhin stellte die steuerliche Vertretung des Bf. den Antrag auf Entscheidung über die Beschwerde an das Bundesfinanzgericht (Vorlageantrag) mit der Begründung, dass es sich bei den unbebauten Grundstücken der EZ ***14*** um Christbaumkulturen handle, die zu 100% dem gärtnerischen Betrieb dienen würden, womit die Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 GrEStG jedenfalls zustehen sollte.

Weiters bezieht sich die Beschwerde auf die Ermittlung der auf den gärtnerischen Betrieb entfallenden Gegenleistung mit folgender Begründung:

[...]

Die Gegenleistung für den gärtnerischen Betrieb von 82.120,13 € liege unter dem dreifachen Einheitswert, daher liege eine unentgeltliche Übertragung vor.

Es wird beantragt die Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 GrEStG auch für die Grundstücke ***21*** (EZ ***14***, Christbaumkulturen) und für den gärtnerischen Betrieb (EZ ***17***) zu gewähren.

Mit Feststellungsbescheiden zum 01.01.2014 (Wertfortschreibung) vom 02.11.2017 wurden die Einheitswerte der EW-AZ ***8*** und EW-AZ ***9***, je für das Grundstück ***22*** mit 0 festgestellt, weil die wirtschaftliche Einheit weggefallen ist.

Im Zuge von weiteren Ermittlungen hat das Bundesfinanzgericht festgestellt, dass dem Lagefinanzamt im Zuge einer Überprüfung zur Hauptfeststellung 2014 ersichtlich wurde, dass das Grundstück ***23*** zur Gänze in der Landwirtschaft bewertet ist und daher die o.g. Feststellungsbescheide zum 01.01.2014 vom 02.11.2017 ergingen. Darüber hinaus gab es irrtümlich eine Doppelerfassung für dieses Grundstück. Für den gärtnerischen Betrieb (***1*** und ***3***, u.a. Grst. ***23***) wurde mit Einheitswertbescheid zum 01.01.2014 vom 13.04.2017 (Hauptfeststellung mit Wirksamkeit ab 01.01.2015) von 24.600 € festgestellt.

Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

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

Gemäß [§ 2 Abs. 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 nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes. Zum Grundstück werden jedoch nicht gerechnet:

1. Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören,
2. Gewinnungsbewilligungen nach dem Berggesetz 1975, BGBl. Nr. 259, in der jeweils geltenden Fassung sowie Apothekengerechtigkeiten.

(2) Den Grundstücken stehen gleich:

1. Baurechte,
2. Gebäude auf fremdem Boden.

(3) Bezieht sich ein Rechtsvorgang auf mehrere Grundstücke, die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören, so werden diese Grundstücke als ein Grundstück behandelt. Bezieht sich ein Rechtsvorgang auf einen oder mehrere Teile eines Grundstückes, so werden diese Teile als ein Grundstück behandelt.

Nach [§ 3 Abs. 1 Z 2 GrEStG 1987](#) idF BGBl. I Nr. 36/2014 sind von der Besteuerung ausgenommen:

unentgeltliche Erwerbe von Vermögen gemäß lit. a, wenn ein Grunderwerbsteuertatbestand verwirklicht wird und die Steuer nach § 4 Abs. 2 Z 1 lit. a oder b oder Z 2 lit. a oder b zu berechnen ist, nach Maßgabe der lit. b und c bis zu einem Wert von 365 000 Euro (Freibetrag), sofern der Erwerber eine natürliche Person ist und der Übergeber im Falle einer Zuwendung unter Lebenden das 55. Lebensjahr vollendet hat oder wegen körperlicher oder geistiger Behinderung in einem Ausmaß erwerbsunfähig ist, dass er nicht in der Lage ist, seinen Betrieb fortzuführen oder die mit seiner Stellung als Gesellschafter verbundenen Aufgaben oder Verpflichtungen zu erfüllen. Ein unentgeltlicher Erwerb liegt vor, wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist oder die Gegenleistung für den Erwerb eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes (§ 4 Abs. 2 Z 2) geringer ist als der einfache Einheitswert des Grundstückes, im Übrigen geringer ist als der dreifache Einheitswert des Grundstückes oder 30% des gemeinen Wertes des Grundstückes, wenn dieser nachgewiesen wird. Das Vorliegen der Erwerbsunfähigkeit wegen körperlicher oder geistiger Behinderung ist auf Grundlage eines vom Steuerpflichtigen beizubringenden medizinischen Gutachtens eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen zu beurteilen, es sei denn, es liegt eine medizinische Beurteilung durch den für den Steuerpflichtigen zuständigen Sozialversicherungsträger vor.

lit. a) Zum Vermögen zählen nur

- Betriebe und Teilbetriebe, die der Einkunftserzielung gemäß [§ 2 Abs. 3 Z 1 bis 3 des Einkommensteuergesetzes 1988](#), in der jeweils geltenden Fassung, dienen;
- Grundstücke, die der Mitunternehmerschaft von einem Mitunternehmer zur Nutzung überlassen sind (Sonderbetriebsvermögen), wenn diese gemeinsam mit Mitunternehmeranteilen zugewendet werden und der Übergeber im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld mindestens zu einem Viertel unmittelbar am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist.

lit. b) Der Freibetrag (Freibetragsteil gemäß lit. c) steht bei jedem Erwerb von Vermögen gemäß lit. a zu, wenn Gegenstand der Zuwendung ist

- ein Anteil von mindestens einem Viertel des Betriebes,
- ein gesamter Teilbetrieb oder ein Anteil des Teilbetriebes, vorausgesetzt der Wert des Teilbetriebes oder der Anteil desselben beträgt mindestens ein Viertel des gesamten Betriebes,
- ein Mitunternehmeranteil in dem in lit. a zweiter Teilstich angeführten Ausmaß.

lit. c) Der Freibetrag steht beim Erwerb

- eines Anteiles eines Betriebes nur entsprechend dem Anteil des erworbenen Vermögens zu;
- eines Teilbetriebes oder eines Anteiles daran nur in dem Verhältnis zu, in dem der Wert des Teilbetriebes (Anteil des Teilbetriebes) zum Wert des gesamten Betriebes steht;
- eines Mitunternehmeranteiles (Teil eines Mitunternehmeranteiles) nur in dem Ausmaß zu, der dem übertragenen Anteil am Vermögen der Gesellschaft entspricht;

Bei einem Erwerb durch mehrere Erwerber steht jedem Erwerber unter Berücksichtigung der Teilstriche 1 bis 3 der seinem Anteil am erworbenen Vermögen entsprechende Teil des Freibetrages zu.

lit. d) Die Steuer ist nachzuerheben, wenn der Erwerber innerhalb von fünf Jahren nach dem Erwerb das zugewendete Vermögen oder wesentliche Grundlagen davon entgeltlich oder unentgeltlich überträgt, betriebsfremden Zwecken zuführt oder wenn der Betrieb oder Teilbetrieb aufgegeben wird.

lit. e) Lit. d) gilt nicht, wenn die Vermögensübertragung einen nach dieser Bestimmung steuerbegünstigten Erwerb darstellt oder das zugewendete Vermögen Gegenstand einer Umgründung nach dem Umgründungssteuergesetz, BGBl. Nr. 699/1991, in der jeweils geltenden Fassung, ist, sofern für das an seine Stelle getretene Vermögen kein in lit. d) angeführter Grund für eine Nacherhebung der Steuer eintritt.

lit. f) Der Erwerber des begünstigten Vermögens hat Umstände, die zur Nacherhebung der Steuer führen, innerhalb eines Monats nach ihrem Eintritt dem Finanzamt anzuzeigen.

[§ 4 GrEStG 1987](#) idF BGBl. I Nr. 36/2014 regelt:

(1) Die Steuer ist vom Wert der Gegenleistung (§ 5) zu berechnen.

(2) Abweichend von Abs. 1 gilt Folgendes:

1. Bei den nachstehend angeführten begünstigten Erwerbsvorgängen ist die Steuer vom Dreifachen des Einheitswertes (§ 6), maximal jedoch von 30% des gemeinen Wertes, wenn dieser nachgewiesen wird, zu berechnen:

a) bei Übertragung eines Grundstückes an den in § 7 Abs. 1 Z 1 und 2 angeführten Personenkreis;

.....

2. Bei den nachstehend angeführten Erwerbsvorgängen betreffend land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ist die Steuer vom Einheitswert (§ 6) zu berechnen:

a) bei Übertragung eines Grundstückes an den in § 7 Abs. 1 Z 1 und 2 angeführten Personenkreis;

.....

[§ 6 GrEStG 1987](#) idF BGBl. I Nr. 36/2014 regelt:

(1) Maßgebend ist der Einheitswert, der auf den dem Erwerbsvorgang unmittelbar vorausgegangenem Feststellungszeitpunkt festgestellt ist.

(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 der entsprechende Teilbetrag des Einheitswertes anzusetzen. Der Teilbetrag ist unter

sinngemäßer Anwendung der Grundsätze, die für die Zerlegung der Einheitswerte gelten, zu ermitteln.

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

Nach [§ 7 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987](#) idF BGBl. I Nr. 36/2014 beträgt die Steuer beim Erwerb von Grundstücken durch den Ehegatten, den eingetragenen Partner, den Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten, einen Elternteil, ein Kind, ein Enkelkind, ein Stiefkind, ein Wahlkind oder ein Schwiegerkind des Übergebers 2 v.H.

[§ 18 GrEStG 1987](#) regelt:

.....

(2m) § 3 Abs. 1 Z 2, 7, 8 und 9, § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Z 1, 3 und 4, §§ 6 und 7 und § 8 Abs. 4 jeweils in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 36/2014 sind auf alle Erwerbsvorgänge anzuwenden, die nach dem 31. Mai 2014 verwirklicht werden oder für die die Steuerschuld oder ein Erhebungsgrund für die Steuer nach dem 31. Mai 2014 entsteht. Wurde der Erwerbsvorgang vor dem 1. Juni 2014 verwirklicht oder ist der Erblasser vor dem 1. Juni 2014 verstorben, kann der Steuerschuldner gegenüber dem die Steuer selbstberechnenden Parteienvertreter oder gegenüber dem Finanzamt schriftlich erklären, dass die Besteuerung nach § 4 Abs. 2 und §§ 6 und 7, jeweils in der Fassung vor dem Bundesgesetz BGBl. I Nr. 36/2014, erfolgen soll.

(2n) § 4 Abs. 2 Z 2 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 36/2014 ist auf alle Erwerbsvorgänge betreffend land- und forstwirtschaftliche Grundstücke anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2014 verwirklicht werden oder für die die Steuerschuld oder ein Erhebungsgrund für die Steuer nach dem 31. Dezember 2014 entsteht. Wurde der Erwerbsvorgang nach dem 31. Mai 2014 und vor dem 1. Jänner 2015 verwirklicht oder ist der Erblasser nach dem 31. Mai 2014 und vor dem 1. Jänner 2015 verstorben, kann der Steuerschuldner gegenüber dem die Steuer selbstberechnenden Parteienvertreter oder gegenüber dem Finanzamt schriftlich erklären, dass die Besteuerung nach § 4 Abs. 2 Z 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 36/2014 erfolgen soll. Wurde der Erwerbsvorgang vor dem 1. Juni 2014 verwirklicht oder ist der Erblasser vor dem 1. Juni 2014 verstorben, kann der Steuerschuldner gegenüber dem die Steuer selbstberechnenden Parteienvertreter oder gegenüber dem Finanzamt schriftlich erklären, dass die Besteuerung nach § 4 Abs. 2 und §§ 6

und 7 jeweils in der Fassung vor dem Bundesgesetz BGBl. I Nr. 36/2014 erfolgen soll.

In [§ 20 Bewertungsgesetz 1955](#) (Hauptfeststellung) ist geregelt:

- (1) Die Einheitswerte werden allgemein festgestellt (Hauptfeststellung) in Zeitabständen von je neun Jahren für die wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens und des Grundvermögens, für die Betriebsgrundstücke und die Gewerbeberechtigungen.
- (2) Der Hauptfeststellung werden die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres (Hauptfeststellungszeitpunkt) zugrunde gelegt. Die Vorschriften im § 65 über die Zugrundelegung eines anderen Zeitpunktes bleiben unberührt.
- (3) Die gemäß Abs. 1 festzustellenden Einheitswerte werden erst mit Beginn des jeweiligen Folgejahres wirksam. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten die zur vorangegangenen Hauptfeststellung festgestellten Einheitswerte, soweit nicht die Voraussetzungen für die Durchführung von Fortschreibungen oder Nachfeststellungen gemäß §§ 21 und 22 gegeben sind; beim Vorliegen der erwähnten Voraussetzungen sind Fortschreibungen und Nachfeststellungen auch zu den Hauptfeststellungszeitpunkten gemäß Abs. 1 Z 1 durchzuführen.

Zur Gegenleistung gehört jede Leistung, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb des Grundstückes gewährt, oder die der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung des Grundstückes empfängt (vgl. VwGH 23.2.2006, [2005/16/0276](#)). Grundsätzlich gehören auch Leistungen an Dritte, die dem Veräußerer obliegen, aber auf Grund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssen, sich also im Vermögen des Veräußerers und zu dessen Gunsten auswirken, zur Gegenleistung (VwGH 28.2.2007, [2005/16/0193](#)).

Für die Übergabe eines Grundstückes und rechtlich selbständiger Sachen - wie gegenständlich die Übertragung der privaten Liegenschaft im Zusammenhang mit dem gärtnerischen Betrieb und dem Geschäftslokal – ist stets eine Aufteilung der Gegenleistung vorzunehmen. Die Gegenleistung ist nach dem Verhältnis aufzuteilen, in dem der Wert der Grundstücke zum Wert der beweglichen Sache sowie des sonstigen Vermögens steht. Zur Ermittlung des Aufteilungsverhältnisses sind die Grundstücke und beweglichen Sachen sowie das sonstige Vermögen mit dem Verkehrswert/gemeinen Wert zu bewerten (vgl. VwGH 27.9.1995, [93/16/0047](#)).

Bei der Bestimmung des [§ 3 Abs. 1 Z 2 GrEStG 1987](#) handelt es sich um einen betriebsbezogenen Freibetrag. Ein Freibetrag bzw. Freibetragsteil steht daher bei jedem einzelnen Erwerb von begünstigtem Vermögen zu. Erhält zB jemand zwei Betriebe von derselben Person, so steht der Freibetrag (Freibetragsteil) für jeden Betrieb gesondert zu (vgl. Fellner, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II Grunderwerbsteuer, § 3, Rz 38).

Im zweiten Satz des § 3 Abs. 1 Z 2 GrEStG idF des Bundesgesetzes BGBl I 2014/36 wurde der Begriff des unentgeltlichen Erwerbs erweitert (vgl. VwGH 11.09.2014, [2012/16/0108](#)). Ein

solcher lag vor, wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist oder die Gegenleistung für den Erwerb eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes (§4 Abs. 2 Z 2 GrEStG aF) geringer ist als der einfache Einheitswert des Grundstückes, im Übrigen als der dreifache Einheitswert des Grundstückes oder 30 % des gemeinen Wertes des Grundstückes, wenn dieser nachgewiesen wird (vgl. Fellner, Kommentar Gebühren und Verkehrssteuern, Band II Grunderwerbsteuer, § 3, Rz 15).

Ist eine Liegenschaft ausschließlich oder überwiegend dem Betrieb eines Unternehmens gewidmet, dann gilt auch das auf der Liegenschaft befindliche Zubehör des Unternehmens als Zubehör der Liegenschaft. Betreibt der Liegenschaftseigentümer selbst auf seiner Liegenschaft ein Unternehmen, dann hat - wie [§ 296 ABGB](#) deutlich zeigt - die wirtschaftliche Betrachtungsweise Vorrang, dass die Einheit zwischen Betriebsliegenschaft und Unternehmenszubehör erhalten bleiben soll (OGH vom 27. November 1991, [3 Ob 105/91](#), SZ 64/166).

Im Übergabsvertrag vom 30.07.2014 wurde zwischen den Parteien vereinbart, dass das Unternehmen mit dem gesamten vorhandenen Inventar übergeben wird, daher wird die im Vorlageantrag angeführte Betriebs- und Geschäftsausstattung als Zugehör angesehen und fließt mit dem angegebenen Teilwert von 72.448,00 € bei der Berechnung des Gesamtverkehrswertes ein.

Die Barzuwendung von 400.000 € vom Übergeber an den Beschwerdeführer erfolgte in einer gesonderten Vereinbarung und steht nicht im Zusammenhang mit der Betriebsübergabe. Diese Schenkung unterliegt nicht den Bestimmungen des Grunderwerbsteuergesetzes, deshalb muss sie bei der Aufteilung der Gegenleistung unberücksichtigt bleiben.

Auch auf Grund der Feststellungsbescheide zum 01.01.2014 vom 02.11.2017 (EW-AZ ***8*** und EW-AZ ***9***) ergeben sich für den ggst. Erwerbsvorgang folgende Werte:

Grundstück	EW-AZ	EW 01.01.2014	3-facher EW	Verkehrswert
1 und ***3***, gärtnerischer Betrieb	***7***	38.960,83 €	116.882,49 €	389.608,30 €
Gst. ***23***, ***3***, Christbaumkulturen	***8*** und ***9***	0 € 0 €	0 € 0 €	

2, Blumengeschäft; Betriebs- und Geschäftsausstattung	***10***	55.304,03 €	165.912,09 €	276.520,15 € 72.448,00 €
4, EFH ***24***	***19***	27.106,97 €	81.320,91 €	135.534,85 €
Summe				874.111,30 €

Die im Übergabsvertrag vereinbarte Gegenleistung des Beschwerdeführers beträgt 279.891,31 € (Wohnrecht der Eltern 39.891,31 € und Wohnung bzw. Barbetrag an Schwester des Bf. über Weisung des Übergebers 240.000,00 €).

Von der Gesamtgegenleistung entfallen somit im Verhältnis der jeweiligen Verkehrswerte auf den gärtnerischen Betrieb 124.747,56 €, auf das Blumengeschäft mit Zugehör 111.732,61 € und auf das Einfamilienhaus 43.411,14,40 €.

Im vorliegenden Fall ist für den Erwerb der landwirtschaftlichen Grundstücke als Bemessungsgrundlage gemäß § 4 Abs. 2 GrEStG 1987 idF BGBl. I Nr. 36/2014 iVm [§ 18 Abs. 2n und Abs. 2m GrEStG 1987](#) der dreifache Einheitswert, der auf den dem Erwerbsvorgang unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt festgestellt ist, heranzuziehen, weil der Erwerbsvorgang am 30.07.2014 verwirklicht wurde. Im vorliegenden Fall wurde auf Grund des vorherigen Verkaufes eines Grundstückes ein besonderer Einheitswert ermittelt. Die EW-Hauptfeststellung 2014 für den gärtnerischen Betrieb wurde erst ab 2015 wirksam.

Da jedoch die aliquote Gegenleistung für den Erwerb des landwirtschaftlichen Vermögens höher ist als dessen dreifacher Einheitswert, ist dieser Erwerb nicht unentgeltlich. Somit liegen diesbezüglich die Voraussetzungen der Befreiung nach § 3 Abs. 1 Z 2 GrEStG 1987 idF BGBl. I Nr. 36/2014 nicht vor.

Diese Voraussetzungen für die Steuerbefreiung gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 GrEStG 1987 treffen aber sehr wohl für den Erwerb des Blumengeschäftes vor, sodass hier der Freibetrag zu berücksichtigen ist.

Die Bemessungsgrundlage für den ggst. Erwerbsvorgang wird berechnet und die Grunderwerbsteuer wird sohin wie folgt festgesetzt:

Wert der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke	116.882,49 €
Wert der übrigen Grundstücke	247.233,00 €
Freibetrag gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 GrEStG 1987	- 165.912,09 €

steuerpflichtiger Gesamterwerb	198.203,40 €
2% Grunderwerbsteuer	3.964,07 €

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 22. September 2020