

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin***R*** in der Beschwerdesache ***Bf***, ***Bf-Adr***, vertreten durch Dr. Walter Zaversky, Hauptplatz 10, 8720 Knittelfeld, über die Beschwerde vom 17. September 2018 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 27. August 2018 betreffend Grunderwerbsteuer, ErfNr. ***1***, StNr. 10-***5***, zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Grunderwerbsteuer wird – gleich wie in der Beschwerdevorentscheidung – gemäß § 7 Abs. 1 Z 2 lit. a GrEStG 1987 mit 544,08 Euro (0,5% von 108.815,79 Euro) festgesetzt.

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Mit Übergabsvertrag vom 22. Mai 2018 hat Herr ***X*** den Hälfteanteil an den Liegenschaften EZ ***2*** und EZ ***3*** je KG ***4*** an seine Ehefrau, die Beschwerdeführerin (Bf.), übergeben. Lt. dem Vertragsinhalt befinden sich auf der EZ ***2*** das Zweifamilienhaus ***Nr1*** mit der Ehewohnung der Vertragsparteien und auf der EZ ***3*** ein Geräteschuppen, der im Grundbuch mit ***Nr2*** ausgewiesen ist. Dieser Übergabsvertrag wurde vom Notar am 4. Juni 2018 dem Finanzamt angezeigt. Dazu wurde eine Berechnung der Grunderwerbsteuer vorgelegt, die offensichtlich im Wesentlichen nach den Immobiliendurchschnittspreisen der Statistik Austria erfolgt ist und für beide Liegenschaften

getrennt durchgeführt wurde. Für die Liegenschaft EZ ***2*** wurde eine Bemessungsgrundlage von 55.924,13 Euro ermittelt, wobei sodann die Steuerbefreiung gemäß § 3 Abs. 1 Z 7a GrEStG (Erwerbe zwischen Ehegatten und eingetragenen Partnern zur Anschaffung oder Errichtung einer Wohnstätte) in Höhe von 35.696,25 Euro abgezogen wurde. Für die EZ ***3*** wurde ein Wert als unbebautes Grundstück in der Höhe von 31.688,58 Euro und für den „Geräteschuppen“ ein von den Vertragsparteien geschätzter anteiliger Wert von 2.500 Euro ausgewiesen. Damit wurde insgesamt eine Bemessungsgrundlage von 54.416,46 Euro angegeben.

Mit Vorhalt vom 26. Juli 2018 ersuchte das Finanzamt um Ergänzungen: *„Um Übermittlung der Grundstückswertberechnung (EWAZ ***xxx***) wird ersucht. Voraussetzung der Befreiungsbestimmung des § 3 Abs. 1 Z 7 GrEStG ist, dass der Erwerb unmittelbar zum Zwecke der Anschaffung/Errichtung einer Wohnstätte mit höchstens 150 m² Wohnnutzfläche dient. Gegenständliches Übergabsobjekt (nicht parifiziert) besteht aus mehr als einer Wohneinheit und fällt die Übergabe nicht unter den vom Gesetzgeber beabsichtigten Zweck der Steuerbefreiung. Die Liste der Immobiliendurchschnittspreise der WKÖ, die seit 1. Jänner 2017 an die Stelle des Immobilienpreisspiegels der WKÖ getreten ist, beinhaltet Werte für die Objektkategorien Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen oder Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser. In der Kategorie Einfamilienhäuser wird unterstellt, dass zum Einfamilienhaus ein Grundstück gehört (gleicher Eigentümer), weshalb eine Ermittlung des Grundstückswertes nur für ein Gebäude (insbesondere ein Superädifikat oder ein Wohnhaus bei übersteigendem Wohnungswert) mit der Immobiliendurchschnittspreisliste nicht möglich ist. Für andere Arten von Grundstücken als den drei angeführten kann die Liste nicht angewendet werden. Innerhalb dieser Objektkategorien gibt es hinsichtlich der Anwendbarkeit seit 13. Juni 2017 (siehe Punkt 4.4) eine Einschränkung: Bei Einfamilienhäusern dürfen die Immobiliendurchschnittspreise nur angewendet werden, wenn die Grundgröße 3.000 m² nicht übersteigt.“*

Mit Schreiben vom 3. August 2018 beantwortete der Notar den Vorhalt dahingehend, dass die Steuerbefreiung nunmehr auch dann zustehe, wenn die Wohnnutzfläche über 150 m² hinausginge, wobei die Begünstigung natürlich nur auf den auf 150 m² entfallenden Teil zur Anwendung komme. Zweitens seien die früher im anzuwendenden Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich vorgesehenen Kategorien (u.a. Reihenhäuser, Einfamilienhäuser, Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser etc.) im aktuellen Spiegel der Statistik Austria in dieser Form nicht mehr enthalten. Die nunmehr anzuwendenden Immobilienpreisspiegel der Statistik Austria würden nur mehr die Kategorien Häuser (kleine/durchschnittliche/große Grundstücke), Eigentumswohnungen (ohne/mit Außenflächen) sowie Baugrundstücke kennen. Eine Beschränkung auf Einfamilienhäuser sei somit nicht mehr gegeben bzw. nicht mehr erkennbar, sodass auch Zwei- oder Mehrfamilienhäuser nach dem Immobilienpreisspiegel der Statistik Austria bewertet werden

könnten. Vorgelegt wurden dazu Informationen zum Einheits- und Bodenwert und auch eine Grundstückswertberechnung nach der Pauschalwertmethode.

Von diesem – somit nach dem Pauschalwertmodell berechneten - Gesamtwert in Höhe von 194.887,55 Euro setzte das Finanzamt mit Bescheid vom 27. August 2018 Grunderwerbsteuer in Höhe von 974,44 Euro fest. Die Steuerbefreiung nach § 3 Abs. 1 Z 7 GrEStG wurde nicht berücksichtigt und die Berechnung nach den Immobiliendurchschnittspreisen der Statistik Austria wurde abgelehnt. Die Begründung dafür lautete wie im Ergänzungsvorhalt.

Gegen diese Entscheidung wurde Beschwerde eingelegt und bemängelt, dass die anteilige Befreiung nach § 3 Abs. 1 Z 7 GrEStG nicht gewährt worden sei und andererseits die Bemessungsgrundlage ausschließlich nach dem für die Bf. ungünstigeren Pauschalwertmodell berechnet worden sei.

Zum ersten Punkt wurde noch erläutert, dass das Vertragsobjekt ein Zweifamilienhaus sei, in dem der Vater des Übergebers ein Wohnungsrecht an der im Erdgeschoss des Hauses ***Nr1*** gelegenen abgeschlossenen Wohnung habe und sich im ersten Obergeschoss die Ehewohnung befinde. Zum zweiten Punkt wurde - wie in der Beantwortung zum Ergänzungsvorhalt - vorgebracht, dass nunmehr auch Zwei- oder Mehrfamilienhäuser nach dem Immobilienpreisspiegel der Statistik Austria bewertet werden können.

Mit Ergänzungsvorhalt vom 5. Oktober 2018 ersuchte das Finanzamt um Bekanntgabe der Wohnnutzfläche der Ehewohnung. Mit Schreiben vom 17. Oktober 2018 wurde diese mit 115 m² bekanntgegeben.

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 19. November 2018 wurde die Grunderwerbsteuer auf 544,08 Euro reduziert, weil die Steuerbefreiung nach § 3 Abs. 1 Z 7 GrEStG für 115 m² zur Anwendung kam. Als Berechnungsgrundlage diene wiederum das Pauschalwertmodell und wurde darauf verwiesen, dass nach § 3 Abs. 1 der GrWV die Immobiliendurchschnittspreise nur angewendet werden könnten, wenn das Grundstück die dem Immobilienpreisspiegel für die Bewertung eines gleichartigen Grundstückes zugrundeliegenden Annahmen erfülle.

Vergleichbare Objekte bei Mietwohngrundstücken und landwirtschaftlichen Wohnhäusern seien nicht vorhanden und beinhalte die Liste der Immobiliendurchschnittspreise Werte für die Objektkategorien Einfamilienhäuser, Eigentumswohnung oder Baugrundstücke. Für andere Arten von Grundstücken als den drei angeführten könne die Liste nicht verwendet werden. Des Weiteren gebe es hinsichtlich der Anwendbarkeit seit 13. Juni 2017 die Einschränkung, dass die Grundgröße 3.000 m² nicht übersteigen dürfe.

Gegen diese Erledigung wurde der Vorlageantrag gestellt und beantragt, bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer den nach der Liste der Immobiliendurchschnittspreise der Statistik Austria ermittelten Grundstückswert heranzuziehen.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Gegenstand des gegenständlichen Kaufvertrages sind zwei Liegenschaften:

- EZ ***2*** der KG ***4*** mit dem Grundstück Nr. ***6*** im Gesamtausmaß von 553 m² mit einem 1979 errichteten Zweifamilienhaus, ***Nr1***, mit einer gesamten Wohnnutzfläche von 235 m². In dem Gebäude befinden sich zwei abgeschlossene Wohnungen, wobei die Ehewohnung der Bf. im Obergeschoss eine Nutzfläche von 115 m² aufweist.
- EZ ***3*** der KG ***4*** mit dem Grundstück Nr. ***7*** im Gesamtausmaß von 2.527 m² mit einem ebenfalls 1979 errichteten Gebäude (von den Vertragsparteien als „Geräteschuppen“ bezeichnet).

Beide Grundstücke sind gemeinsam als eine wirtschaftliche Einheit (Mietwohngrundstück) vom Finanzamt Judenburg Liezen unter der EW-AZ ***xx*** bewertet worden, wobei der Einheitswert zum 1. Jänner 2018 39.400 Euro beträgt.

Beide Liegenschaften weisen zusammen ein Ausmaß von 3.080 m² auf.

Mit Übergabsvertrag vom 22. Mai 2018 hat Herr ***X*** den Hälfteanteil an den beiden Liegenschaften an seine Ehegattin, die Bf., übergeben.

Die Bf. macht die Befreiung nach § 3 Abs. 1 Z 7 GrEStG 1987 für die Ehewohnung geltend und ermittelt die Bemessungsgrundlage nach dem Immobilienpreisspiegel der Statistik Austria, wobei sie eine getrennte Berechnung für beide Liegenschaften vornimmt und so unter Berücksichtigung der Befreiung auf eine Bemessungsgrundlage von 54.416,46 Euro kommt.

2. Beweiswürdigung

Die Feststellungen zum Verfahrensgang und zum Sachverhalt gründen sich auf den Bemessungsakt ErfNr. ***1***, auf die Einsichtnahme durch die Richterin in den Immobilienpreisspiegel der Statistik Austria im Internet (http://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/immobilien_durchschnittspreis_e/index.html) und auf eine Grundbuchsabfrage bzgl. der Katasterabbildung.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Teilweise Stattgabe)

[§ 2 GrEStG 1987](#) besagt auszugsweise: „(1) Unter Grundstücken im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen. ...

(2) ...

(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.“

[§ 4 Abs. 1 GrEStG 1987](#) lautet: „Die Steuer ist zu berechnen vom Wert der Gegenleistung (§ 5), mindestens vom Grundstückswert. Bei Vorgängen gemäß § 1 Abs. 2a und 3, bei Vorgängen nach dem Umgründungssteuergesetz sowie bei Erwerben gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 lit. b und c ist die Steuer immer vom Grundstückswert zu berechnen. Der Grundstückswert ist entweder als Summe des hochgerechneten (anteiligen) dreifachen Bodenwertes gemäß § 53 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes 1955 – BewG. 1955, BGBl. Nr. 148/1955 in der jeweils geltenden Fassung, und des (anteiligen) Wertes des Gebäudes oder in Höhe eines von einem geeigneten Immobilienpreisspiegel abgeleiteten Wertes zu berechnen.

Der Bundesminister für Finanzen hat im Einvernehmen mit dem Bundeskanzler unter Berücksichtigung der Grundsätze einer einfachen und sparsamen Verwaltung durch Verordnung sowohl die näheren Umstände und Modalitäten für die Hochrechnung des Bodenwertes und die Ermittlung des Gebäudewertes als auch den anzuwendenden Immobilienpreisspiegel samt Höhe eines Abschlages festzulegen.

Weist ein Steuerschuldner nach, dass der gemeine Wert des Grundstückes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld geringer ist als der nach der Verordnung ermittelte Grundstückswert, gilt der geringere gemeine Wert als Grundstückswert. Erfolgt dieser Nachweis durch Vorlage eines Schätzungsgutachtens, das von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen erstellt wurde, hat der von diesem festgestellte Wert die Vermutung der Richtigkeit für sich.“

[§ 7 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987](#) lautet auszugsweise: „a) Ein Erwerb gilt als

- unentgeltlich, wenn die Gegenleistung nicht mehr als 30%,
- teilentgeltlich, wenn die Gegenleistung mehr als 30%, aber nicht mehr als 70%,
- entgeltlich, wenn die Gegenleistung mehr als 70% des Grundstückswertes beträgt.

b) Ein Erwerb gilt als unentgeltlich, wenn er durch Erbanfall, durch Vermächtnis, durch Erfüllung eines Pflichtteilsanspruchs, wenn die Leistung an Erfüllung Statt vor Beendigung des

Verlassenschaftsverfahrens vereinbart wird, oder gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WEG erfolgt.

c) Ein Erwerb unter Lebenden durch den in [§ 26a Abs. 1 Z 1 des Gerichtsgebührengesetzes](#), BGBl. Nr. 501/1984 in der geltenden Fassung, angeführten Personenkreis gilt als unentgeltlich.

d) ...“

Die nach [§ 4 Abs. 1 des GrEStG 1987](#) erlassene [Verordnung des Bundesministers für Finanzen betreffend Festlegung der Ermittlung des Grundstückswertes](#) (Grundstückswertverordnung – GrWV), BGBl. II Nr. 442/2015, sagt im § 1 zu den Methoden der Grundstückswertermittlung:

„Wird der Grundstückswert als Summe des hochgerechneten (anteiligen) dreifachen Bodenwertes gemäß § 53 Abs. 2 erster und zweiter Satz des Bewertungsgesetzes 1955 – BewG. 1955, BGBl. Nr. 148/1955, in der Fassung des Bundesgesetzes, BGBl. I Nr. 34/2015 (Grundwert) und des (anteiligen) Wertes des Gebäudes (Gebäudewert) ermittelt, ist nach § 2 vorzugehen. Wird der Grundstückswert in Höhe eines von einem geeigneten Immobilienpreisspiegel abgeleiteten Wertes ermittelt, ist nach § 3 vorzugehen. Für jede wirtschaftliche Einheit gemäß § 2 BewG. 1955 kann die Ermittlungsmethode frei gewählt werden.“

Demnach ist das sogenannte Pauschalwertmodell in [§ 2 der GrWV](#) geregelt. § 3 beinhaltet die Ermittlung der Bemessungsgrundlage anhand eines geeigneten Immobilienpreisspiegels.

[§ 3 GrWV](#) lautet auszugsweise:

„(1) Für Erwerbsvorgänge, für die die Steuerschuld vor dem 1. Jänner 2017 entsteht, ist ausschließlich der im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld zuletzt veröffentlichte Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, heranzuziehen. Dieser Immobilienpreisspiegel darf nur angewendet werden, wenn das Grundstück die dem Immobilienpreisspiegel für die Bewertung eines gleichartigen Grundstückes zugrunde liegenden Annahmen erfüllt. Der Grundstückswert beträgt 71,25% des ermittelten Wertes.

(2) Für Erwerbsvorgänge, für die die Steuerschuld nach dem 31. Dezember 2016 entsteht, sind ausschließlich die im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld zuletzt veröffentlichten Immobiliendurchschnittspreise der Bundesanstalt Statistik Österreich heranzuziehen. Diese Immobiliendurchschnittspreise dürfen nur angewendet werden, wenn das Grundstück mit den für die Bewertung eines gleichartigen Grundstückes zugrunde liegenden Kategorien der Tabellen der Immobiliendurchschnittspreise übereinstimmt. Der Grundstückswert beträgt 71,25% des ermittelten Wertes. Der Bundesanstalt Statistik Österreich ist für die Erstellung der jährlich zu veröffentlichenden Tabellen der Immobiliendurchschnittspreise vom Bundesminister für Finanzen ein Kostenersatz gemäß § 32 Abs. 4 Z 1 des Bundesstatistikgesetzes 2000 zu leisten.

(3) ...“

In Anwendung dieser gesetzlichen Grundlagen ergibt sich Folgendes:

Nach dem ersten Satz des [§ 2 Abs. 3 GrEStG 1987](#) werden mehrere Grundstücke, die zur selben wirtschaftlichen Einheit gehören, für den Bereich der Grunderwerbsteuer als ein Grundstück behandelt, wenn ein einziger Erwerbsvorgang zwischen denselben Personen vorliegt (vgl. VwGH 13.12.1984, [83/16/0167](#), VwGH 28.3.1985, [84/16/0231](#), VwGH 20.2.1992, [90/16/0170](#), VwGH 19.9.2001, [2001/16/0402](#), 0403). Der Begriff der „wirtschaftlichen Einheit“ ist ein solcher des Bewertungsgesetzes und ist nach § 2 Abs. 1 BewG nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden, was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat.

Es sind daher auch mehrere Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes abgabenrechtlich als nur ein Grundstück anzusehen, sofern sie bei der Einheitswertfeststellung als eine wirtschaftliche Einheit bewertet wurden (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, § 2, Rz 63 mit der darin angeführten VwGH-Judikatur).

Hinsichtlich der Beurteilung von Grundstücken als wirtschaftliche Einheit besteht eine Bindungswirkung an den Einheitswertbescheid (vgl. VwGH 23.2.1984, [83/16/0017](#), 0018; VwGH 7.10.1993, [93/16/0102](#) und Fellner, w.o., Rz 65). Über die Anzahl der wirtschaftlichen Einheiten spricht das Lagefinanzamt in einer auch für die Grunderwerbsteuer bindenden Weise ab (VwGH 19.9.2001, [2001/16/0402](#), 0403).

Unbestritten ist, dass im gegenständlichen Fall beide Liegenschaften (EZ ***2*** und EZ ***3*** je KG ***4***) gemeinsam **eine wirtschaftliche Einheit** darstellen, die unter der EW-AZ ***xxx*** vom Finanzamt Judenburg Liezen als Mietwohngrundstück mit einem Einheitswert bewertet worden ist. Im Sinne des [§ 2 Abs. 3 erster Satz GrEStG 1987](#) sind diese damit als **ein** Grundstück zu behandeln und kann nach [§ 1 letzter Satz GrWV](#) für diese wirtschaftliche Einheit die Ermittlungsmethode frei gewählt werden. Bei einem Erwerb durch die Ehegatten ([§ 7 Abs. 1 Z 1 lit. c GrEStG 1987](#)) ist immer – abgesehen von einem Nachweis eines geringeren gemeinen Wertes - vom Grundstückswert auszugehen, der entweder nach [§ 4 GrEStG 1987](#) durch die Pauschalwertmethode oder anhand eines geeigneten Immobilienpreisspiegels bestimmt werden kann.

Für den gegenständlichen Erwerbsvorgang ist die Steuerschuld mit 22. Mai 2018 entstanden und käme daher neben der Pauschalwertmethode grundsätzlich auch die Anwendung der Immobiliendurchschnittspreise der Bundesanstalt Statistik Austria oder der Nachweis eines geringeren gemeinen Wertes für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage in Frage ([§ 4 Abs. 1 GrEStG 1987](#) iZm [§ 3 Abs. 2 GrWV](#)).

Die Immobiliendurchschnittspreise dürfen nur angewendet werden, wenn das Grundstück mit den für die Bewertung eines gleichartigen Grundstückes zugrunde liegenden Kategorien der Tabellen der Immobiliendurchschnittspreise übereinstimmt ([§ 3 Abs. 2 zweiter Satz GrWV](#)).

Die Bundesanstalt Statistik Austria veröffentlicht die maßgebenden Durchschnittspreise für drei Arten von Grundstückskategorien:

- Häuser
- Eigentumswohnungen (ohne/mit Außenflächen)
- Baugrundstücke.

Für andere Arten von Grundstücken kann die Liste nicht angewendet werden. Innerhalb der drei Kategorien erfolgt eine Zuordnung nach bestimmten Kriterien, wie zB Bezirk, Grundstücksgröße, Wohnfläche, Errichtungsjahr. Dazu werden Preistabellen aufgelistet. Für unentgeltliche Erwerbe zwischen 1. Jänner und 1. Juni 2018 sind die Tabellen für 2016 heranzuziehen.

Datengrundlage bilden die von Privathaushalten getätigten Käufe von Häusern, Wohnungen und Grundstücken. Die Anwendungshinweise der Bundesanstalt Statistik Austria enthalten keine Definition der Kategorie „Häuser“ und findet sich darin auch keine Einschränkung des Begriffes „Häuser“ auf Einfamilienhäuser, wie dies vom Finanzamt unter Hinweis auf eine Info des BMF vom 4. Dezember 2017 ([BMF-010206/0094-IV/9/2017](#)) dargestellt wurde. Es wird daher auf den allgemeinen Sprachgebrauch zurückgegriffen und geht das Bundesfinanzgericht davon aus, dass der Begriff „Häuser“ sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser umfasst (so auch BFG 28.12.2018, [RV/3100900/2018](#)). Im Übrigen ist auch festzustellen, dass das Bundesfinanzgericht nicht an die vom Bundesministerium für Finanzen in Erlässen, Richtlinien, Informationen etc. geäußerten Rechtsansichten gebunden ist.

Zur Ermittlung des Durchschnittspreises von Häusern ist zuerst die Größe des Grundstückes entscheidend und ordnet eine Liste die Grundstücke zunächst den Kategorien A (kleine Grundstücke), B (durchschnittliche Grundstücke) und C (große Grundstücke) zu. Bei dieser Grundstücksgrößenzuordnung ist vermerkt, dass die Preistabellen nur für Häuser auf Grundstücken bis 3.000 m² anwendbar ist. Eine weitere Kategorie für darüber hinausgehende größere Grundstücke ist im Immobilienpreisspiegel der Statistik Austria nicht enthalten.

Damit ist das Schicksal der Beschwerde bereits entschieden.

Wie oben ausgeführt, sind die beiden Liegenschaften aufgrund ihrer wirtschaftlichen Einheit als ein Grundstück anzusehen und sind bei der Berechnung des Grundstückswertes zusammenzufassen. Eine Aufspaltung wie sie die Bf. vorgenommen hat, indem sie einerseits die Liegenschaft mit dem Zweifamilienhaus im Ausmaß von 553 m² unter die Kategorie „Häuser“ der Gruppe A (kleine Grundstücke) und andererseits das daran anschließende Grundstück im Ausmaß von 2.527 m² als (unbebautes) Baugrundstück einreichte und zusätzlich für das darauf befindliche Gebäude („Geräteschuppen“) einen geschätzten Wert von insgesamt 5.000 Euro ansetzte, ist daher nicht möglich. Die Größe des Grundstückes beträgt gegenständlich 3.080 m² und liegt damit außerhalb der in der Kategorie C erfassten

Verkaufsfälle, weshalb die Immobiliendurchschnittspreise der Statistik Austria nach [§ 3 Abs. 2 GrWV](#) schon aus diesem Grund nicht herangezogen werden können.

Sind die für eine Bewertung anhand des Immobilienpreisspiegels der Statistik Austria zu Grunde liegenden Annahmen nicht erfüllt, liegt keine Übereinstimmung mit den vorgegebenen Kategorien vor, weshalb eine Berechnung nach dieser Methode nach [§ 3 Abs. 2 GrWV](#) nicht vorgenommen werden darf.

Das Finanzamt hat daher zu Recht den Grundstückswert nach der Pauschalwertmethode ermittelt, weshalb die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen war. Anzumerken ist, dass gegen das Berechnungsergebnis keine Einwände erhoben wurden.

Hinsichtlich des zweiten Punktes der Beschwerde, der anteiligen Berücksichtigung der Befreiungsbestimmung des [§ 3 Abs. 1 Z 7 GrEStG 1987](#), wird - wie in der Beschwerdevorentscheidung - stattgegeben und auf die dort enthaltene Begründung verwiesen, zumal dieser Punkt seitens der Bf. im Vorlageantrag nicht mehr aufgegriffen wurde.

3.2. Zu Spruchpunkt II. (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.

Hinsichtlich der Behandlung von Liegenschaften, die eine wirtschaftliche Einheit darstellen, als ein Grundstück liegt eine umfangreiche VwGH-Judikatur vor. Ob der gegenständliche Erwerbsvorgang mit einer der Kategorien der Tabellen der Immobiliendurchschnittspreise der Bundesanstalt Statistik Austria übereinstimmt, ist eine Tatsachenfrage, weshalb keine Revision zugelassen wurde.

Graz, am 22. April 2021