

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht erkennt durch den Richter Mag. Daniel Philip Pfau in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 24. Dezember 2019 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 22. November 2019, Steuernummer ***BF1StNr1***, betreffend Grunderwerbsteuer 2019 zu Recht:

- I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.
- II. Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Bisheriger Verfahrensgang

Strittig ist im gegenständlichen Beschwerdeverfahren, ob die sich aus § 3 Abs. 2 GrEStG ergebende Steuerbefreiung auch in einem Fall Anwendung findet, indem zwei nebeneinanderliegende, jeweils im Miteigentum der vormaligen Ehepartner stehende, baulich miteinander verbundene Eigentumswohnungen infolge eines Scheidungsfolgenvergleiches derart aufgeteilt wurden, dass nunmehr den ehemaligen Miteigentümern an jeweils einer der beiden (immer noch baulich miteinander verbundenen) Eigentumswohnungen „Alleineigentum“ zukommt.

Mit Eingabe vom 28. August 2019 legte die beschwerdeführende Partei den Erwerbsvorgang betreffend die ehemalige Ehewohnung und Kfz-Stellplatz der Abgabenbehörde gegenüber offen. Danach seien die im bisherigen Hälftemiteigentum der ehemaligen Ehegatten stehenden Wohnungseigentumsobjekte (Top 22, Top 23 in natura zur einstigen Ehewohnung verbunden und Kfz Abstellplatz Nr. 2) derart aufgeteilt worden, dass die geschiedene Ehefrau nunmehr „Alleineigentümerin“ der Top 23 und der geschiedene Ehemann (Beschwerdeführer) „Alleineigentümer“ der Top 22 sowie des Kfz Stellplatzes geworden sei. Dieser Sachverhalt sei als Realteilung unter die Bestimmung des § 3 Abs. 2 Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) zu subsumieren.

In Beantwortung eines behördlichen Vorhaltes legte die beschwerdeführende Partei die zur Berechnung der Grunderwerbsteuer für die Top 22, 23 und den Kfz Abstellplatz herangezogenen Grundstückswerte wie folgt dar:

Top	Grundstückswert in Euro
22	144.416,853
23	246.427,245
KFZ-Stellplatz	14.716,248

Daraus ergebe sich, dass der Wert der im Miteigentum befindlichen Wohnungseigentumsobjekte zusammen 405.560,347 Euro und somit der den Parteien (als Hälfteeigentümer) jeweils zuzuschreibende Wert 202.780,174 Euro betrage. Aufgrund des Umstandes, dass die Exfrau die gesamte Top 23 mit einem Wert von 246.427,245 Euro zugesprochen erhalte, ergebe sich eine Wertdifferenz zu dem zuvor von ihr gehaltenen Miteigentumsanteil im Wert von 202.780,174 Euro i.H.v. 43.647,071 Euro, die der Besteuerung gemäß § 7 Abs. 1 Z. 1 lit. c GrEStG unterliege.

Mit Grunderwerbsteuerbescheid vom 22. November 2019 setzte die belangte Behörde gegenüber dem Beschwerdeführer die Grunderwerbsteuer mit 397,83 Euro fest. Begründend führte sie aus, dass für den Erwerb von Top 22 und den Kfz Stellplatz - die jeweils eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden - die Grunderwerbsteuer vom Grundstückswert der erhaltenen Anteile festzusetzen sei.

Dagegen richtete sich die gegenständliche Beschwerde vom 24. Dezember 2019, in der der Beschwerdeführer im Wesentlichen ausführte, dass es sich bei den aus der Top 22, Top 23 und dem Kfz Stellplatz 2 bestehenden Wohnungseigentumsobjekten um eine einzige wirtschaftliche Einheit handle, die infolge des Scheidungsfolgenvergleiches unter den ehemaligen Miteigentümern der Fläche nach geteilt worden sei. Top 22 verfüge weder über eine eigene Gasversorgung noch über eine eigene Küche. Auch der Zutritt zu Top 22 sei nur über Top 23 möglich. Der Kfz Stellplatz 2 diene der Unterbringung des Familien-PKWs und sei von der „Zweckbestimmung“ nicht für eine gesonderte Bewirtschaftung (etwa Vermietung) ausgelegt. Eine eigene wirtschaftliche Einheit sei daher auch für den Stellplatz 2 nicht anzunehmen. Für den gegenständlichen Rechtsvorgang sei daher die Befreiungsvorschrift des § 3 Abs. 2 BewG [gemeint wohl: GrEStG] anwendbar. Ergänzend wies der Beschwerdeführer darauf hin, dass er seitens der Abgabenbehörde die Auskunft erhalten habe, dass für den gegenständlichen Fall die Befreiungsvorschrift des § 3 Abs. 2 GrEStG anwendbar sei, weshalb er sich darauf verlassen habe. Ein nunmehriges Abgehen von dieser Rechtsauskunft stelle eine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben dar. Beiliegend übermittelte der

Beschwerdeführer mehrere Kopien von Lichtbildern aus denen der zwischen den Top 22 und Top 23 durchgeführte Wanddurchbruch sowie der mit einem Einbaukasten verbaute Eingangsbereich der Top 22 ersichtlich ist. Des weiteren sind Kopien von Lichtbildern, auf denen die mit Topnummern versehenen Eingangstüren vom (Haus)Gang aus gesehen abgebildet sind, angeschlossen. Ebenso liegt der Beschwerde eine „Bestätigung über den weggenommenen oder abgegebenen Gaszähler“, datiert mit „März 18“, betreffend Top 22 bei, auf der als Grund der Wegnahme „Nichtbenützung“ angegeben wurde. Eine weitere Beilage bildet eine Art undatierter und nicht unterfertigter „Aktenvermerk“ aus dem hervorgeht, dass der Abgabenbehörde folgender Sachverhalt offengelegt worden sei:

„Meine Frau und ich sind jeweils Hälfteeigentümer der Wohnungen Top 22 und 23 [...]. Dieser beiden Wohnungen werden bei der anstehenden Parifizierung als zwei Wohnungen eingetragen. Tatsächlich sind diese beiden Wohnungen zusammengelegt (Mauerdurchbruch) und etwa durch eine gemeinsame Gastherme beheizt. Gewünscht ist das [Ehefrau] eine Wohnung alleine besitzt und [Ehemann] die andere Wohnung alleine durch Realteilung.“

Darauf habe die Abgabenbehörde laut Aktenvermerk wie folgt geantwortet:

„Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Einheit dieser ‚beiden‘ Wohnungen kommt die grundstückssteuerbefreite Realteilung des § 3 Abs. 2 GrEStG zur Anwendung.“

Der beschwerdeführenden Partei sei auf die Frage, ob sie sich an die Fachbereichsleiterin für Grunderwerbsteuergesetz wenden solle, die Auskunft erteilt worden, dass dies nicht notwendig sei, weil die Rechtslage sehr klar sei.

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 10. März 2020 wies die belangte Behörde die Beschwerde als unbegründet ab und führte aus, dass die Befreiung gemäß § 3 Abs. 2 GrEStG nur für jene Vorgänge anwendbar sei, bei denen eine einzige wirtschaftliche Einheit der Fläche nach geteilt werde. Im gegenständlichen Fall existieren zwei selbstständige Wohneinheiten. Die bloße Tatsache, dass beide Wohnungen durch bauliche Maßnahmen zusammengelegt worden seien, gebe keinen Anlass dazu, diese zwei Tops als eine wirtschaftliche Einheit zu sehen. Auf den Fotos sei eindeutig ersichtlich, dass nach wie vor zwei Eingänge existieren. Dass im Inneren der Wohnung ein Eingangstürenbereich anderweitig genutzt werde, ändere nichts daran, dass zwei getrennte Wohnungseigentumsobjekte vorhanden seien. Durch die anlässlich der Scheidung erfolgte Aufteilung der beiden Wohnungen habe somit keine Teilung im Sinne des § 3 Abs. 2 GrEStG stattgefunden, sondern liege vielmehr ein grunderwerbsteuerpflichtiger Austausch von Anteilen vor.

Mit Schriftsatz vom 5. April 2020 beantragte die beschwerdeführende Partei die Vorlage ihrer Beschwerde an das Bundesfinanzgericht. In Ergänzung ihres bisherigen

Beschwerdevorbringens führte sie darin aus, dass nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes das Vorliegen von zwei wirtschaftlichen Einheiten eine klare räumliche Trennung beider Wohnungen voraussetze. Eine räumliche Trennung sei für die beschwerdegegenständliche Wohnung jedoch nicht gegeben. Auch wohnungseigentumsrechtlich könne von zwei selbstständigen Wohnungseigentumsobjekten nach einer Zusammenlegung der Wohnungen nicht mehr die Rede sein. Eine durch Wanddurchbrüche hergestellte Zusammenlegung zweier Wohnungen bewirke, dass deren bauliche Abgeschlossenheit verloren gehe und somit zwei eigenständige Wohnungen im Sinne § 2 Abs. 2 WEG nicht mehr gegeben seien. Im Grundbuch sei im gegenständlichen Fall die Zusammenlegung der beiden Wohnungen nicht nachgezogen worden. Im Grundbuch seien im Zeitpunkt der Realteilung weiterhin zwei getrennte Wohnungseigentumsobjekte ausgewiesen gewesen, wie es nach der Realteilung richtigerweise wieder der Fall sein werde. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes bestimme sich die Eigenschaft einer wirtschaftlichen Einheit im Sinne des Bewertungsgesetzes nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes und nicht nach den Vorschriften des Grundbuchrechtes.

Mit Schriftsatz vom 16. August 2020 verwies der Beschwerdeführer auf ein Urteil des deutschen Bundesfinanzhofes vom 23. Februar 1979, in dem dieser ausführte, dass zwei nebeneinanderliegende Eigentumswohnungen, die zu einer Wohnung umgestaltet worden seien und als eine Wohnung genutzt werden, eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens bilden, wenn sie nach den Verhältnissen am Stichtag nicht ohne größere bauliche Veränderungen voneinander getrennt und veräußert werden können. Nach Ansicht der beschwerdeführenden Partei habe dieser Entscheidung ein vergleichbarer Fall wie im gegenständlichen Verfahren zugrunde gelegen. Die einschlägigen Rechtsgrundlagen des deutschen Rechts (§ 2 deutsches Bewertungsgesetz 1965) und des österreichischen Rechts (§ 2 österreichisches Bewertungsgesetz 1955) seien wortgleich. Auch im gegenständlichen Fall könnten die Wohnungen am Stichtag nicht ohne größere bauliche Veränderungen getrennt und einzeln veräußert werden. Die Räume besäßen nur einen aktiven Zugang vom Treppenflur (die Zugangstür zur zweiten Wohnung sei verbaut). Für eine Trennung der Wohnung sei es notwendig, eine aufwendige Trennmauer zu errichten. Die eine Wohnung verfüge über keine Küche, während in der anderen Wohnung eine eigenständige Gasversorgung fehle. Aufgrund des erheblichen baulichen Aufwandes einer Trennung beider Wohnungen seien diese auch nach der Realteilung baulich nicht getrennt. Da sich aber die Eigentumsverhältnisse mit der Realteilung verändert haben (die Wohnungen stehen nach der Scheidung nicht mehr im Miteigentum der früheren Eigentümerpartnerschaft, sondern im jeweiligen „Alleineigentum“ der ehemaligen Miteigentümer), könne freilich eine wirtschaftliche Einheit nun nicht mehr angenommen werden. Die Exfrau des Beschwerdeführers habe die nunmehr im „Alleineigentum“ des Beschwerdeführers stehende Wohnung angemietet und verwende diese weiterhin zusammen mit der nun ihr allein gehörenden anderen Wohnung als eine

Familienwohnung mit den gemeinsamen Kindern. Weiters habe der Bundesfinanzhof in einer Entscheidung vom 16. September 1959, II 94/57 U, die Garage als Zubehörraum mit in die wirtschaftliche Einheit der beiden zusammengelegten Wohnungen einbezogen.

Mit Vorlagebericht vom 11. Mai 2020 hat die belangte Behörde die Beschwerde sowie den bezughabenden Verwaltungsakt dem Bundesfinanzgericht vorgelegt.

II. Über die Beschwerde wurde erwogen:

1. Sachverhalt

Der Beschwerdeführer war gemeinsam mit seiner ehemaligen Ehefrau Miteigentümer dreier Wohnungseigentumsobjekte (Top 22, 23 und Kfz-Stellplatz Nr. 2) in einer näher bezeichneten Liegenschaft, die mit Feststellungsbescheid des Finanzamtes vom 25. Juli 2018 (Zurechnungsfortschreibung gem § 21 Abs. 4 BewG) als wirtschaftliche Einheit bestimmt wurde.

Mit Scheidungsfolgenvergleich vom 16. Juli 2019 haben der Beschwerdeführer sowie dessen nunmehrige Exfrau ihre bisherige aus zwei, jeweils in ihrem Hälftemiteigentum befindlichen, Wohnungseigentumsobjekten (Top 22 und 23) bestehende, nur in natura verbundene Ehwohnung sowie den ebenfalls im Hälftemiteigentum befindlichen Kfz Stellplatz (Nr. 2) derart „aufgeteilt“, dass die Exfrau „Alleineigentümerin“ von Top 23 und der Beschwerdeführer „Alleineigentümer“ von Top 22 sowie des Kfz Stellplatzes (Nr. 2) wird. Zu diesem Zweck hat der Beschwerdeführer seinen mit Wohnungseigentum an Top 23 verbundenen halben Mindestanteil an der näher bezeichneten Liegenschaft auf seine nunmehrige Exfrau übertragen und diese ihren mit Wohnungseigentum an Top 22 sowie dem Kfz Stellplatz (Nr. 2) verbundenen halben Mindestanteil an der näher bezeichneten Liegenschaft an den Beschwerdeführer übertragen. Die beiden Wohnungen (Top 22 und 23) waren vor sowie nach Abschluss des Scheidungsfolgenvergleiches räumlich durch einen ca 2x2 Meter großen Wanddurchbruch miteinander verbunden und nur durch die Eingangstür der Top 23 zu betreten. Der im Bereich des Wanddurchbruches befindliche Bodenbelag ist integrierter Bestandteil des übrigen Bodenbereiches. Die Eingangstüre der Top 22 ist vom (Haus)Gang aus gesehen mit der Nummerierung 22 versehen, jene der Top 23 mit der Nummerierung 23. Im Inneren von Top 22 ist die Eingangstüre durch einen Einbaukasten „verbaut“. Der Gaszähler der Top 22 wurde im März 2018 wegen „Nichtbenützung“ demontiert. Die von der beschwerdeführenden Partei zur Steuerbemessung in Ansatz gebrachten und von der belangten Behörde unbestritten gebliebenen Grundstückswerte betragen:

Top	Grundstückswert in Euro
22	144.416,853
23	246.427,245
KFZ-Stellplatz	14.716,248

Die nunmehr im „Alleineigentum“ des Beschwerdeführers befindliche Top 22 ist bis auf Weiteres mit der im „Alleineigentum“ der nunmehrigen Exfrau des Beschwerdeführers stehenden Top 23 baulich durch den bestehenden Wanddurchbruch verbunden und nur durch die Eingangstüre der Top 23 zu betreten. Gemäß Punkt 6 des Scheidungsfolgenvergleiches vermietet der Beschwerdeführer Top 22 und mit gesondertem Mietvertrag auch den Kfz-Stellplatz für die Dauer des Mietverhältnisses bezüglich der Top 22 an seine nunmehrige Exfrau.

2. Beweiswürdigung

Die obigen Sachverhaltsfeststellungen ergeben sich aus dem vorgelegten Verwaltungsakt und den diesem angeschlossenen Beilagen (insbesondere dem Scheidungsfolgenvergleich, den Lichtbildern über die Ausgestaltung des Wanddurchbruches und die Verbauung der Eingangstüre zu Top 22 durch einen Einbauschrank sowie die die Top 22 betreffende Bestätigung der Wiener Netze über „den weggenommenen oder abgegebenen Gaszähler“) und sind zwischen den Parteien nicht strittig.

Auch für das Bundesfinanzgericht haben sich - in Wahrnehmung seiner amtswegigen Ermittlungspflicht - keine Anhaltspunkte ergeben, an der Richtigkeit des festgestellten Sachverhaltes zu zweifeln. Vor diesem Hintergrund durfte das Bundesfinanzgericht die obigen Sachverhaltsfeststellungen gemäß § 167 Abs. 2 BAO als erwiesen annehmen.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung/Abänderung/Stattdage)

§ 3 Abs. 2 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (im Folgenden GrEStG) lautet:

„Wird ein Grundstück, das mehreren Miteigentümern gehört, von diesen der Fläche nach geteilt, so wird die Steuer nicht erhoben, soweit der Wert des Teilgrundstückes, das der einzelne

Erwerber erhält, dem Bruchteil entspricht, mit dem er am gesamten zu verteilenden Grundstück beteiligt ist.“

Mit Erkenntnis vom 11. April 1991, 90/16/0089, hat der Verwaltungsgerichtshof zur insofern vergleichbaren Rechtslage des § 7 Abs. 1 GrEStG 1955 ausgeführt, dass die Begünstigung nach dieser Vorschrift eine flächenmäßige Aufteilung (körperliche Teilung) von Grundstücken voraussetzt. Dem damaligen Beschwerdefall lag auf das Wesentliche zusammengefasst der Sachverhalt zugrunde, dass vier Personen Miteigentümer von drei Liegenschaften waren und in weiterer Folge drei der vier Miteigentümer einer Liegenschaft ihre Miteigentumsanteile an die verbleibende Miteigentümerin übertrugen, sodass diese fortan Alleineigentümerin der Liegenschaft wurde und sie im Gegenzug ihre Miteigentumsanteile an den beiden anderen Liegenschaften zugunsten der übrigen drei Miteigentümer aufgab. Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes ist es in den Beschwerdefällen zu keiner körperlichen Teilung gekommen, weil lediglich ideelle Miteigentumsanteile übertragen wurden.

§ 3 Abs. 2 GrEStG begünstigt nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Umwandlung von Quoteneigentum zu Flächeneigentum (vgl bspw VwGH vom 18. Juni 2002, 2001/16/0409).

Wie der Verwaltungsgerichtshof im zitierten Erkenntnis dargelegt hat, unterscheidet sich das Wohnungseigentum vom Stockwerkseigentum, bei dem als Grundstück iSd § 2 GrEStG 1987 ein bestimmter materieller Gebäudeteil anzusehen ist, dadurch, dass bei ersterem der anteilige Grund und Boden das Grundstück iSd Grunderwerbsteuerrechts darstellt. Das Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen, wird infolge seiner untrennbaren Verbindung zum Grundstücksanteil als Bestandteil des Grundstückes behandelt (vgl VwGH 2001/16/0409, mwN).

Der Verwaltungsgerichtshof versagte im angeführten Erkenntnis die Befreiung gemäß § 3 Abs. 2 GrEStG 1987 mit dem Argument, dass die Umwandlung von Stockwerkseigentum zu Wohnungseigentum eine Umwandlung in Quoteneigentum an der neu geschaffenen wirtschaftlichen Einheit der (Gesamt-)Liegenschaft herbeigeführt hat und § 3 Abs. 2 GrEStG 1987 gerade den umgekehrten Fall begünstigt.

Damit ist nach Ansicht des Bundesfinanzgerichts das Schicksal der Beschwerde jedoch bereits entschieden. Im Beschwerdefall kam es als Folge der Aufteilung eben gerade nicht zu der von § 3 Abs. 2 GrEStG 1987 geforderten Umwandlung des Quoteneigentums in Flächeneigentum, sondern halten der Beschwerdeführer sowie auch seine Exfrau weiterhin bloß ideelles Miteigentum.

Sofern der Beschwerdeführer eine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben geltend macht, weil die Behörde sich nicht an die ihm (fern)mündlich erteilte Auskunft gehalten habe, ist auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, nach der eine fernmündliche Auskunft die Möglichkeit von Irrtümern und ungenauen Erklärungen in sich birgt, weshalb es dem Beschwerdeführer daher zuzumuten gewesen wäre, sein Auskunftsverlangen schriftlich zu stellen und eine entsprechende schriftliche Antwort abzuwarten. Hat sich aber der Beschwerdeführer allein auf eine fernmündliche Auskunft verlassen, dann ist ihm der Vorwurf zu machen, sich der hier gegebenen Probleme nicht in der gebotenen Sorgfalt angenommen zu haben (vgl. VwGH vom 18. Oktober 2005, 2003/16/ 0486). Im Übrigen setzt eine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben voraus, dass der Abgabepflichtige im Vertrauen auf die Richtigkeit der Auskunft Dispositionen getroffen hat, die er ohne die unrichtige Auskunft nicht getroffen hätte (vgl. VwGH vom 26. Mai 2004, 2000/14/0090). Dass die laut Angabe vom Beschwerdeführer am 30. November 2017 eingeholte Auskunft Grundlage für die Aufteilung der Ehewohnung durch Scheidungsfolgenvergleich vom 16. Juli 2019 war, hat der Beschwerdeführer jedoch nicht einmal behauptet.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass für den Begriff der wirtschaftlichen Einheit – wie der Beschwerdeführer in seinem Vorlageantrag auch selbst ausführt - § 2 Abs. 1 BewG 1955 maßgeblich ist (vgl. VwGH vom 19. September 2001, 2001/16/0402). Sofern der Beschwerdeführer ausführt, die drei Wohnungseigentumsobjekte (Top 22 und 23 sowie der Kfz-Stellplatz) würden eine wirtschaftliche Einheit bilden, steht dem entgegen, dass Wohnungseigentum, das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht ist, ein darauf befindliches Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und darüber zu verfügen. Als solches setzt das Wohnungseigentum ideelles (anteiliges) Eigentum an der gesamten Liegenschaft voraus. Es vermittelt nicht das Alleineigentum an einem körperlich abgegrenzten Teil der betreffenden Liegenschaft und geht daher bewertungsrechtlich im Miteigentum an der betreffenden wirtschaftlichen Einheit auf. Eine gesonderte Bewertung des jeweiligen Wohnungseigentumsrechts als selbständiges Wirtschaftsgut kommt vor diesem Hintergrund nicht in Betracht. Eine Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet ist, stellt damit - der Verkehrsauffassung entsprechend - insgesamt eine wirtschaftliche Einheit dar (vgl. VwGH vom 16. Dezember 2015, 2013/15/0103 mit Verweis auf *Twaroch/Wittmann/Frühwald*, Kommentar zum Bewertungsgesetz, § 54 Abs. 1, Seite 293 f, u.a. unter Bezugnahme auf das Erkenntnis des VwGH vom 6. Juni 1968, 1863/67). Da somit - nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes - Wohnungseigentum keine eigene wirtschaftliche Einheit bilden kann, ist auf die auf Sachverhaltsebene vorgebrachten Ausführungen zur Ausgestaltung der beiden verbundenen Wohnungseigentumsobjekte zu einer „wirtschaftlichen Einheit“ und der Einbeziehung des Kfz-Stellplatzes in diese „wirtschaftliche Einheit“ nicht weiter einzugehen.

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.

Die Rechtsfrage, ob auch die Aufteilung von Quoteneigentum unter die Befreiungsbestimmung des § 3 Abs. 2 GrEStG fällt, ist durch die zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (insbesondere VwGH vom 11. April 1991, 90/16/0089 und VwGH vom 18. Juni 2002, 2001/16/0409) bereits hinreichend geklärt.

Sofern der Beschwerdeführer versucht, eine Sachfrage dahingehend aufzuwerfen, ob die beiden miteinander räumlich verbundenen Wohnungseigentumsobjekte eine wirtschaftliche Einheit bilden, ist auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach eine Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet ist, insgesamt eine wirtschaftliche Einheit darstellt und eine gesonderte Bewertung des jeweiligen Wohnungseigentumsrechts als selbständiges Wirtschaftsgut nicht in Betracht kommt. Somit liegt der Sachfrage vorgelagert die Rechtsfrage, ob zwei miteinander verbundene Wohnungseigentumsobjekte überhaupt eine wirtschaftliche Einheit iSd GrEStG bilden können, zugrunde, die durch die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ebenfalls bereits geklärt ist (vgl VwGH vom 16. Dezember 2015, 2013/15/0103). Die Revision ist daher nicht zulässig.

Wien, am 19. Juli 2021