

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch ***Vertr***, ***Vertr-Adr***, über die Beschwerde vom 2. August 2021 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 8. März 2022 betreffend Grunderwerbsteuer, Steuernummer ***BF1StNr1***, Erfassungsnummer 10-2021, zu Recht erkannt:

I. 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.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Am 12.05.2021 wurden vom vertragserrichtenden Notar ein Kaufvertrag, zu ERFNR. 10-11/2021, und ein Tauschvertrag, zu ERFNR. 10-2021, als elektronische Abgabenerklärung zur Anzeige gebracht.

Kaufvertrag

Mit dem Kaufvertrag vom 08.02.2021 erwarben der Beschwerdeführer (kurz: Bf) und seine Ehegattin (in der Folge kurz: die Ehegatten) von den Verkäufern je 532/20.000stel Anteile an der Liegenschaft EZ-1, KG-X P, mit dem Grundstück A/1 (in der Folge auch Gemeinschafts-

Reserve- oder Abfindungsfläche bezeichnet). Insgesamt wurde ein Kaufpreis in Höhe von € 145.220,04 vereinbart.

Tauschvertrag

Mit dem am selben Tag abgeschlossenen Tauschvertrag übertrugen die Ehegatten die soeben erworbenen Liegenschaftsanteile am Grundstück A/1 an die Gemeinde P und erhielten dafür im Tauschwege die im Teilungsplan mit „1“ bezeichnete 1.452 m² große Teilfläche des Grundstücks A/2. Beide Vertragsparteien sind übereinstimmend davon ausgegangen, dass die Tauschgrundstücke bzw. Anteile jeweils einer gleich großen Fläche entsprechen und denselben Wert (Quadratmeterpreis) haben. Ausgleichszahlungen wurden daher nicht vereinbart (vgl. Vertragspunkt 3.).

Grunderwerbsteuerbescheid vom 02.07.2021

Das Finanzamt nahm für die Ehegatten eine Tauschleistung entsprechend dem Kaufpreis laut Kaufvertrag an und setzte die Grunderwerbsteuer jeweils vom Hälfteanteil fest.

Beschwerde vom 02.08.2021

Innerhalb offener Frist wurde Beschwerde erhoben und vorgebracht:

“Gemäß § 4 Abs 1 GrEStG ist die Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung, mindestens jedoch vom Grundstückswert oder dem nachgewiesenen niedrigeren gemeinen Wert, zu bemessen, sofern nicht die Steuer nicht ausnahmsweise davon abweichend im Sinn des § 4 Abs 2 GrEStG zu berechnen ist. Für die Ermittlung des Grundstückswertes gelten die Bestimmungen der §§ 2 bis 17 BewG. Gemäß § 10 BewG ist, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, der gemeine Wert zugrunde zu legen. Demnach ist für die Ermittlung des Grundstückswertes für Zwecke der Berechnung der Grunderwerbsteuer grundsätzlich der gemeine Wert heranzuziehen. Der gemeine Wert ist Bewertungsgrundlage sowohl für Grundstücke, wenn sie Gegenleistung für den Erwerb anderer Grundstücke sind (so beim Tausch), als auch für bewegliche Sachen (Ressler/Arnold in Arnold/Bodis (Hrsg), Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1987 (16. Lfg 2018) zu § 5 GrEStG Rz 15). Gemäß § 10 Abs 2 BewG wird der gemeine Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind zwar alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind jedoch nicht zu berücksichtigen. Der gemeine Wert ist eine objektive Größe (VwGH 30. 1. 1969, 1788/67; 18. 2. 1983, 81/17/0005; 16. 12. 2014, 2013/16/0168), die im Wege einer Preisschätzung zu ermitteln ist (VwGH 17. 2. 1992, 90/15/0155). Dabei sind alle Umstände zu berücksichtigen, die für die Schätzung von Bedeutung sind (§ 184 Abs 1 BAO) und im Rahmen der freien Beweiswürdigung mit den

Denkgesetzen und Erfahrungen des täglichen Lebens im Einklang stehen (VwGH 22. 3. 1995, 92/13/0187). Der gemeine Wert ist nicht als Höchstpreis, sondern als gewogener Durchschnittspreis zu verstehen (VwGH 16. 12. 2014, 2013/16/0168). Maßgebend ist dabei der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Preis (Fellner in Fellner(Hrsg), Grunderwerbsteuer (15. Lfg 2016) zu § 5 GrEStG 1987 Rz 25). Dabei kann davon ausgegangen werden, dass der gemeine Wert eines Grundstückes wegen des (normalerweise gegebenen) Interessengegensatzes zwischen den an der Transaktion beteiligten Personen am verlässlichsten durch den Wert der Gegenleistung zum Ausdruck gebracht wird (vgl Prüfungsbeschluss des VfGH vom 13. Juni 2012, B 35/12).

Bei einem Grundstückstausch, also bei einem Tauschvertrag, der für jeden Vertragsteil einen Anspruch auf Übereignung eines Grundstücks begründet, ist die Steuer sowohl vom Wert der Leistung des einen, als auch vom Wert der Leistung des anderen Vertragsteiles zu berechnen (§ 4 Abs 3 GrEStG; VwGH 26. 11. 1970, 1234/69). Unter Gegenleistung für das Grundstück, das jeder der Tauschpartner erhält, ist jeweils das von ihm in Tausch gegebene Grundstück zu verstehen (Ressler/Arnold aaO Rz 171). Dieser Wert ist nach den dargelegten Grundsätzen zu ermitteln.

Wie Fellner aaO darlegt zählen zu den preisbeeinflussenden Umständen auch die Lage und die Größe des Grundstückes (vgl VwGH vom 18. Februar 1983, 81/13/0125, und vom 15. September 1993, 91/13/0125) und sind ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bei der Ermittlung des gemeinen Wertes nicht zu berücksichtigen. Darunter sind Verhältnisse zu verstehen, die geeignet sind, den Preis für ein Wirtschaftsgut abweichend von den allgemeinen Marktverhältnissen zu beeinflussen, zB persönliche Notlage, persönliche Vorliebe oder besondere mit den gewöhnlichen Verhältnissen nicht vergleichbare Verwertungsmöglichkeiten.

Mit dem Tauschvertrag vom 8.2.2021 haben(die Ehegatten) die von ihnen mit Kaufvertrag vom selben Tag erworbenen insgesamt 532/10.000 Anteile an dem Grundstück A/1 der KG P gegen eine 1.452 m² große Teilfläche des, an die ihnen bereits gehörenden Grundstücke A/3 und A/4 angrenzenden Grundstücks A/2 erworben. Sowohl bei dem Grundstück A/2 (und auch das Grundstück A/3) als auch dem Grundstück A/1 handelt es sich um, im Grünland gelegene Grundstücke. Eine Änderung dieser Widmung ist (zumindest in nächster Zeit) nicht absehbar. Nach Auskunft der Gemeinde P beträgt der Quadratmeterpreis für das von dieser Gemeinde im Tauschweg an die Ehegatten überlassene Grundstück EUR 4,00, der Wert dieses Grundstücks daher EUR 5.808,00. Auch wenn die Ehegatten den von ihnen in Tausch gegebenen Liegenschaftsanteil aus besonderer Vorliebe einen deutlich höheren Preis entrichtet haben, beträgt der gemeine Wert des von diesen als Gegenleistung dafür aufgewendeten Liegenschaftsanteils gleichfalls EUR 5.808,00. Motiv und Beweggrund für den Erwerb dieses Liegenschaftsanteils war es, den Familienbesitz zu arrondieren, weshalb dafür ein deutlich über dem gemeinen Wert dieses Liegenschaftsanteils liegender Kaufpreis aufgewendet worden ist. Dieser Umstand hat aber bei der Ermittlung des gemeinen Wertes als in den

persönlichen Verhältnissen liegender Beweggrund außer Betracht zu bleiben. Vielmehr ist dabei nur auf die objektiven Kriterien, wie im Besondern die Lage und Widmung abzustellen, die Tauschgrundstücke liegen in unmittelbarer Nachbarschaft und weisen die gleiche Widmungsart auf. Es ist daher der gemeine Wert des von den Ehegatten hingegebenen Grundstückes wegen des Interessengegensatzes zwischen den an der Transaktion beteiligten Personen durch den Wert der, von der Gemeinde P erbrachten Gegenleistung, also dem Wert des von dieser Gemeinde den Ehegatten überlassenen Grundstücks zum Ausdruck gebracht. Das, zumal keine Wertausgleichszahlungen zu vereinbart worden sind.

Die Bemessungsgrundlage für den Grundstückserwerb durch Frau (die Bf) beträgt demnach EUR 2.904,00 und die daraus zu ermittelnde Grunderwerbsteuer EUR 101,64.“

Beschwerdevorentscheidung vom 04.10.2021

Die Abgabenbehörde erließ eine abweisende Beschwerdevorentscheidung.

Vorlageantrag vom 09.11.2021

Fristgerecht wurde dagegen der Antrag gestellt, über die Beschwerde das Bundesfinanzgericht entscheiden zu lassen und ergänzend eingewendet:

Bei dem von der Bf und ihrem Ehegatten hingegebenen Grundstücksanteil würde es sich um ein im Grünland gelegenes Grundstück handeln. Sie hätten dafür ein gleichfalls im Grünland gelegenes Grundstück eingetauscht. Der Wert dieser Grundstücke würde nach Angaben der Gemeinde jeweils € 2.904,00 betragen. Laut den Angaben der Gemeinde würde ein Quadratmeterpreis von € 4,00 vorliegen. Dies sei eine verlässliche Angabe. Aufgrund der derzeitigen Widmung könnten diese Grundstücke ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und bewirtschaftet werden. Mit einer Änderung der Widmung dieser Grundstücke sei in absehbarer Zeit nicht zu rechnen, dies sei aufgrund der Vorgaben der Raumplanung auch gar nicht möglich. Die vom Finanzamt unterstellte Annahme, dass die Gemeinde wie auch die Tauschpartner von einer baldigen Änderung der Flächenwidmung ausgehen würden, dass Bauerwartungsland und nur noch vorübergehend Grünland vorliegen würde, sei nicht zutreffend (siehe beiliegende Bestätigung der Gemeinde). Mit dem Erwerb sei beabsichtigt, jegliche störenden Maßnahmen in der unmittelbaren Nachbarschaft ihres Wohnhauses hintan zu halten.

Aufhebungsbescheid vom 08.03.2022

Mit Bescheid gemäß § 299 BAO wurde der Grunderwerbsteuerbescheid vom 02.07.2021 aufgehoben.

Grunderwerbsteuerbescheid vom 08.03.2022

Mit dem aufhebenden Bescheid wurde eine neue Sachentscheidung verbunden. Das Finanzamt ging hierbei von einer auf die Bf entfallenden Tauschleistung von in Höhe von € 145.200,00 aus und setzte die Grunderwerbsteuer entsprechend fest. In der gesondert ergangenen Begründung wurde ausgeführt, dass die Grunderwerbsteuer beim Tausch vom gemeinen Wert des hingegebenen Grundstücks zu bemessen ist. Am 31.05.2021 und 22.07.2021 seien ebenfalls Kaufverträge über Grundstücksanteile am Grundstück A/1 abgeschlossen worden. Bei diesen Kaufverträgen habe sich ein Kaufpreis von € 202,56 und € 206 pro Quadratmeter ergeben. Der gemeine Wert der von den Ehegatten hingegebenen Grundstücksanteile, mit einer Fläche von 1.452 m², sei daher auf insgesamt € 290.400 (€ 200 pro m²) zu schätzen.

Schriftsatz vom 19.04.2022

Unter Hinweis auf § 253 BAO wurde ein ergänzender Schriftsatz erstattet.

Aufhebungsbescheid vom 25.07.2022

Mit Bescheid gemäß § 299 BAO wurde die Beschwerde vorentscheidung vom 04.10.2021 aufgehoben.

Beschwerdevorentscheidung vom 18.10.2022

Die Beschwerde vom 19.04.2022 gegen den Bescheid vom 08.03.2022 wurde mit Beschwerde vorentscheidung und gesondert ergangener Begründung abgewiesen.

Vorlageantrag vom 03.11.2022

Fristgerecht wurde dagegen der Antrag gestellt, über die Beschwerde das Bundesfinanzgericht entscheiden zu lassen.

Vorlage an das Verwaltungsgericht

Das Finanzamt legte die Beschwerde samt den Teilen des Verwaltungsaktes laut Aktenverzeichnis an das Bundesfinanzgericht vor (Bericht vom 01.02.2023).

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Einleitend ist festzuhalten, dass sich sämtliche Grundstücksangaben in der Folge auf Liegenschaften und Grundstücksanteile in der KG-X P beziehen.

Die Ehegatten sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ-2, bestehend aus dem Grundstück A/4, mit dem darauf befindlichen Wohnhaus.

Die Ehegatten sind weiters Eigentümer des angrenzenden Grundstücksstreifens EZ-3, bestehend aus dem Grundstück A/3. Diese Liegenschaft wurde ebenfalls im Tauschwege von der Gemeinde erworben (Tauschvertrag vom 10.12.2014). Auch damals wurden zunächst Anteile am Abfindungsgrundstück A/1 käuflich erworben und diese gegen das Grundstück A/3 von der Gemeinde eingetauscht.

Die Gemeinde ist im Zusammenlegungsgebiet Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ-4, ua. mit dem Grundstück A/2.

Daran angrenzend befindet sich die Abfindungs- bzw. Reservefläche EZ-1, bestehend aus dem Grundstück A/1, das im Miteigentum verschiedener Personen und der Gemeinde steht.

Mit dem Kaufvertrag vom 08.02.2021 erwarben die Ehegatten je 532/20.000stel Anteile an der Abfindungsfläche um einen Gesamtkaufpreis in Höhe von € 145.220,04. Dies entspricht umgerechnet einem Quadratmeterpreis von € 100,01.

Mit dem am selben Tag abgeschlossenen Tauschvertrag wurden diese Anteile gegen die im Eigentum der Gemeinde stehende Teilfläche „1“ im Ausmaß von 1.452 m² eingetauscht. Beide Vertragsparteien sind übereinstimmend von einem wertgleichen Tausch ohne Aufzahlung ausgegangen.

Beide Tauschflächen waren zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im Grünland.

Mit Kaufverträgen vom 31.05.2021 und vom 22.07.2021 wurden Liegenschaftsanteile an der Abfindungsfläche EZ-1 umgerechnet um € 202,60 sowie € 206,00 pro Quadratmeter veräußert.

2. Beweiswürdigung

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus den vorliegenden Verträgen sowie dem damit übereinstimmenden Vorbringen beider Parteien und ist unstrittig.

Einzige Streitfrage im gegenständlichen Beschwerdeverfahren ist, mit welchem Wert die Tauschleistung der Ehegatten anzunehmen ist.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Teilweise Stattgabe)

Verfahrensrecht

Aufgrund des umfangreichen, oben dargestellten Verfahrensablaufes ist zunächst die verfahrensrechtliche Seite zu beleuchten.

Der Grunderwerbsteuerbescheid vom 02.07.2011 wurde rechtskräftig mit dem Aufhebungsbescheid vom 08.03.2022 aufgehoben.

Die Beschwerdeverentscheidung vom 04.10.2011 wurde ebenfalls rechtskräftig gemäß § 299 BAO aufgehoben (Aufhebungsbescheid vom 25.07.2022).

Beide Sachbescheide sind daher aus dem Rechtsbestand ausgeschieden.

§ 253 BAO hat folgenden Wortlaut:

“Tritt ein Bescheid an die Stelle eines mit Bescheidbeschwerde angefochtenen Bescheides, so gilt die Bescheidbeschwerde auch als gegen den späteren Bescheid gerichtet. Dies gilt auch dann, wenn der frühere Bescheid einen kürzeren Zeitraum als der ihn ersetzende Bescheid umfasst.“

An die Stelle eines mit Bescheidbeschwerde angefochtenen Bescheides tretende Bescheide sind ua:

- neue Sachbescheide, die bei Aufhebung gemäß § 299 Abs. 1 (durch die Abgabenbehörde) verbunden mit dem Aufhebungsbescheid (nach § 299 Abs. 2) ergehen (zB *Gassner in Holoubek/Lang*, Vertrauensschutz, 287; *Althuber in Althuber/Tanzer/Unger*, BAO-HB, § 253, 728; vgl. *Ritz/Koran*, BAO⁷, § 253 Tz 2).

Für den Beschwerdefall bedeutet dies, dass die Beschwerde vom 02.08.2021 auch gegen den Grunderwerbsteuerbescheid vom 08.03.2022 gerichtet ist.

Der Vorlageantrag vom 09.11.2021 und die Beschwerde vom 19.04.2022 sind als ergänzende Schriftsätze zur Beschwerde zu werten.

Gegen die Beschwerdeverentscheidung vom 18.10.2022 wurde fristgerecht der Vorlageantrag vom 03.11.2022 gestellt.

Grunderwerbsteuer

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

Zu den anderen Rechtsgeschäften iSd § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 zählt zunächst der Tauschvertrag.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Die Untergrenze bildet der Grundstückswert.

Beim Grundstückstausch, also bei einem Tauschvertrag, der für jeden Vertragsteil einen Anspruch auf Übereignung eines Grundstücks begründet, ist die Steuer sowohl vom Wert der Leistung des einen, als auch vom Wert der Leistung des anderen Vertragsteiles zu berechnen (§ 4 Abs. 3 GrEStG; VwGH 26. 11. 1970, 1234/69); es liegen also zwei Erwerbsvorgänge vor (VwGH 7. 7. 1954, 2748/52). Unter Gegenleistung für das Grundstück, das jeder der Tauschpartner erhält, ist jeweils das von ihm in Tausch gegebene Grundstück zu verstehen (vgl. *Ressler/Arnold in Arnold/Bodis, GrEStG, § 5 Tz 171*).

Als Wert für ein im Tausch hingegebenes Grundstück ist der gemeine Wert nach § 10 BewG anzusetzen, da die Gegenleistung nach den Bestimmungen des ersten Teils des BewG zu ermitteln ist. Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsguts bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gemeine Wert entspricht dem Preis, der zu erzielen wäre, dh, es kommt aber nicht darauf an, ob das Wirtschaftsgut tatsächlich veräußert wurde, oder welcher Preis im Fall einer Veräußerung tatsächlich erzielt worden ist, sondern es ist objektiv festzustellen, welcher Wert dem zu bewertenden Wirtschaftsgut ganz allgemein vom Standpunkt der an einem Erwerb Interessierten beizumessen ist (vgl. *Schaffer/Siller in Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner, GrEStG § 5 Rz 288*).

Der gemeine Wert ist auch kein subjektiver, sondern ein objektiver Wert (VwGH 17. 10. 2017, Ro 2015/15/0031), weshalb auch bei der Feststellung des gemeinen Wertes zu beachten ist, dass sich dabei ein objektiver, möglichst allgemein gültiger Wert ergibt.

Der gemeine Wert ergibt sich im Wesentlichen aus Angebot und Nachfrage im Wirtschaftsverkehr.

Beim gemeinen Wert handelt es sich um eine fiktive Größe, die mit Hilfe der Preisschätzung zu ermitteln ist (VwGH 17. 2. 1992, 90/15/0155), und zwar ausgehend von einem objektiven Maßstab (VwGH 16. 12. 2014, 2013/16/0168, und 29. 11. 2001, 2001/16/0296).

Die brauchbarste Methode wird der Vergleich mit tatsächlich in zeitlicher Nähe zum Feststellungszeitpunkt erfolgten Kaufgeschäften sein (vgl. *Twaroch/Wittmann/Frühwald*, BewG¹⁹, § 10 Rz 20, und *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, § 4 GrEStG 1987, Rz 17, unter Hinweis auf VwGH 22.03.1995, 92/13/0187, und 16.12.2014, 2013/16/0168).

Im beschwerdegegenständlichen Fall vertritt die Bf die Ansicht, da es sich bei dem Tauschgrundstück um Grünland handelt, sei der Grünlandpreis in Höhe von € 4,00/m² als gemeiner Wert anzunehmen.

Die Ehegatten haben die Liegenschaftsanteile an der Abfindungsfläche am Tag des Abschlusses des Tauschvertrages umgerechnet um € 100,01/m² von Fremden käuflich erworben.

Die Ehegatten waren offenbar bereit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Grünland diesen Preis zu bezahlen. Für das erkennende Gericht ist nicht nachvollziehbar, warum am selben Tag für das exakt gleiche Wirtschaftsgut ein 'anderer' Grünlandpreis (€ 4,00/m²) maßgeblich sein soll.

Die Beschwerde übersieht ferner, dass in Punkt 2.4. des Tauschvertrages ausdrücklich festgehalten ist, dass die Ehegatten die Teilfläche „1“ in der der Gemeinde bekannten Absicht der Vergrößerung des Grundstücks A/3 zur künftigen Bildung zu Baugrundstücken für die Bebauung im Familienverband erwerben. Da zudem die Kaufpreise pro Quadratmeter in den Folgemonaten erheblich abweichen, kann auch nicht von einem überhöhten Kaufpreis im Kaufvertrag vom 08.02.2021 aus ungewöhnlichen oder rein persönlichen Gründen gesprochen werden.

Die belangte Behörde vertritt demgegenüber die Auffassung, dass die zwei späteren Kaufverträge (nach ca. 4 bzw. 6 Monaten) einen gemeinen Wert von € 200,00/m² ergeben würden.

Die brauchbarste Methode für die Schätzung des gemeinen Wertes ist der Vergleich mit tatsächlichen Kaufgeschäften in zeitlicher Nähe.

Der Ankauf der Liegenschaftsanteile am selben Tag ist zweifellos der zeitlich nächstliegende Erwerbsvorgang. Die vom Finanzamt angezogenen weiteren Kaufverträge haben etwas später stattgefunden. Es ist nicht auszuschließen, dass es nur wenige Monate später zu Preissteigerungen gekommen ist. Es kann aber auch sein, dass die umgerechnet geringeren Flächen (770 m² und 800 m²) im Vergleich zur Tauschfläche (1.452 m²) zu einem höheren Kaufpreis pro Quadratmeter geführt haben, da es nicht unüblich ist, dass größere zusammenhängende Flächen im Vergleich zu kleineren Teilflächen einen geringeren Preis pro Quadratmeter erzielen.

Das vom Bf hingeegebene anteilige Tauschgrundstück ist daher mit einem gemeinen Wert von € 72.610,02 zu bewerten.

Steuerfestsetzung laut Erkenntnis

Gemäß § 7 Abs. 1 Z 3 GrEStG 1987 wird die Grunderwerbsteuer mit 3,5% von der Tauschleistung (§ 4 Abs. 3 GrEStG 1987) in Höhe von € 72.610,02 (gerundet gemäß § 204 BAO) mit € 2.541,35 festgesetzt.

Der Beschwerde war daher insgesamt teilweise stattzugeben.

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.

Eine ordentliche Revision ist gemäß Artikel 133 Abs. 4 B-VG unzulässig, da sich das Bundesfinanzgericht bei der Lösung der anstehenden Rechtsfragen auf den eindeutigen Gesetzeswortlaut und auf die im Erkenntnis zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes stützen konnte.

Im Revisionsfall liegt somit bereits aus diesem Grund eine klare bzw. geklärte Rechtslage vor.

Der Schwerpunkt des Verfahrens lag zudem auf der Sachverhaltsebene (gemeiner Wert der Liegenschaft), die einer Revision nicht zugänglich ist (vgl. etwa VwGH vom 04.12.2019, Ra 2019/16/0194, unter Hinweis auf den Beschluss vom 25.02.2016, Ra 2016/16/0006, mwN).

Salzburg, am 20. März 2024