

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter ***Mag. R. *** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch Mag. Johannes Zach, Rechtsanwalt, Hauptstraße 2, 2483 Weigelsdorf, über die Beschwerde vom 6. Februar 2024 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 24. Jänner 2024 betreffend Grunderwerbsteuer 2023 betreffend Schenkungsvertrag vom ***1*** 2023 mit Dr. ***Elternteil 1 *** als Geschenkgeberin Steuernummer ***BF1StNr1*** zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

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

1.1 Am 9.1.2024 versendete das Finanzamt Österreich (im Folgenden: Finanzamt) an die Beschwerdeführerin (im Folgenden: Bf.) einen Vorhalt betreffend den Notariatsakt - Schenkungsvertrag vom ***1*** 2023 eingebracht am 29. August 2023 mit folgendem Inhalt und einer Frist zur Beantwortung bis 16. Februar 2024:

[...]

1.2 Mit Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 24. Jänner 2024 wurde gegenüber der Bf. aufgrund des Schenkungsvertrages mit Mag. ***Elternteil 2 *** als Geschenkgeber vom ***1*** 2023 Grunderwerbssteuer in Höhe von € 6.275,34 festgesetzt, wobei der ermittelten Grunderwerbssteuer folgende Berechnung zugrunde gelegt wurde:
Gemäß § 7 Abs. 1 Z 2 lit. a GrEStG 1987 werde die Steuer von der steuerpflichtigen

Bemessungsgrundlage in Höhe von 457.866,68 € wie folgt ermittelt:

250.000,00 € x 0,5% 1.250,00 €

150.000,00 € x 2% 3.000,00 €

57.866,88 € x 3,5% 2.025,34

Grunderwerbsteuer (gerundet gemäß § 204 BAO) 6.275,34 €

Die Bemessungsgrundlage wäre wie folgt ermittelt worden:

Grundstückswert der Grundstücke 457.866,88 €

In diesem Bescheid war folgende Begründung enthalten:

Der Grundstückswert wäre nach den Durchschnittssätzen des Immobilienpreisspiegels ermittelt worden und würde für die Wohnungen top 1 € 307.947,34 und für top 2 € 149.919,54 = gesamt € 457.866,88 betragen.

1.3 Mit weiterem Bescheid des Finanzamtes vom 24. Jänner 2024 wurde gegenüber der Bf. aufgrund des Schenkungsvertrages mit Dr. ***Elternteil 1 *** als Geschenkgeberin vom ***1*** 2023 Grunderwerbssteuer in Höhe von € 19.340,29 festgesetzt, wobei der ermittelten Grunderwerbssteuer folgende Berechnung zugrunde gelegt wurde:

Gemäß § 7 Abs. 1 Z 2 lit. a GrEStG 1987 werde die Steuer von der steuerpflichtigen Bemessungsgrundlage in Höhe von 552.579,77 €, unter Berücksichtigung der früheren Erwerbe in Höhe von 457.866,88 €, wie folgt ermittelt:

552.579,77 € x 3,5 % (gerundet gemäß § 204 BAO)

Für den Stufentraub (§ 7 Abs. 1 Z 2 lit. a GrEStG 1987) wurden frühere Erwerbe im Wert von € 457.866,68 berücksichtigt.

Dieser Bescheid wurde wie folgt begründet:

Der Grundstückswert wäre nach den Durchschnittssätzen des Immobilienpreisspiegels ermittelt worden und würde für die Wohnungen top 4 € 209.497,91 und für top 5 € 343.081,86 = gesamt € 552.579,77 betragen.

Gemäß § 7(1)2a GrEStG wären Erwerbe einer wirtschaftlichen Einheit oder Teile einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzurechnen. Daher wäre der Erwerb von Mag. ***Elternteil 2 *** als Vorerwerb zu erfassen.

1.4 Mit am 14. Februar 2024 zur Post gegebenem Schreiben, das mit 6.2.2024 datiert ist, wurde gegen den unter 1.3 dargestellten Bescheid von der Bf. Beschwerde erhoben, wobei sich diese insoweit gegen diesen Bescheid richtet als betreffend den Notariatsakt Schenkungsvertrag mit ihrer Mutter Dr. ***Elternteil 1 *** eine Grunderwerbsteuer in Höhe von € 19.340,29 vorgeschrieben wird.

In dieser Beschwerde wurde folgendes Vorbringen erstattet:

Mag. ***Elternteil 2 *** und Dr. ***2*** wären die Eltern der Bf. Mit

Notariatsakt/Schenkungsvertrag vom ***1***2023 hätten die Eltern der Bf. (und auch ihrem Bruder) die im Schenkungsvertrag angeführten Wohnungen geschenkt. In der Folge wird in der

Beschwerde der Grundbuchsstand der EZ ***3*** KG ***4*** zum Zeitpunkt der Schenkung dargestellt.

Aus diesem Grundbuchsstand würde sich ergeben, dass es sich hier jeweils um einzelne Eigentumswohnungen handeln würde und nicht eine Gesamtliegenschaft je zur Hälfte an die Kinder geschenkt worden wäre.

Die Nachfrage beim Finanzamt hätte ergeben, dass die Bewertung aufgrund des letztgültigen Grundsteuerbescheides aus dem Jahr 2016 vorgenommen worden wäre. Zu diesem Zeitpunkt hätte sich die Liegenschaft noch im Hälfteeigentum der Geschenkegeber befunden. Zwischen diesem Grundsteuerbescheid und der Schenkung der Wohnungen an die Bf. und ihren Bruder hätte die Ehescheidung der vormaligen Ehegatten Mag. ***Elternteil 2*** und Dr. ***2*** stattgefunden und wäre im Rahmen der Aufteilung die wirtschaftliche Einheit aufgehoben und Wohnungseigentum begründet worden. Somit würden die Wohnungen keine wirtschaftliche Einheit darstellen und hätte eine Zusammenrechnung nicht vorgenommen werden dürfen. Eine Zusammenrechnung würde auch eine nicht begründbare Ungleichbehandlung bedeuten.

Es dürfe keinen Unterschied machen, ob Eltern ihren Kindern Wohnungen schenken, die in unterschiedlichen Liegenschaften gelegen sind oder Wohnungen schenken, die in derselben Liegenschaft gelegen sind. Wären die Wohnungen in unterschiedlichen Liegenschaften gewesen, würde kein Zweifel daran bestehen, dass bei beiden Schenkungen die begünstigten Steuersätze gemäß § 7 Abs. 1 Zif 1 lit a Grunderwerbsteuergesetz GrEStG 1987 angesetzt hätten werden müssen.

Unabhängig davon, ob die Wohnungen in einer oder mehreren Liegenschaften gelegen sind und ob für sämtliche Wohnungen eines Hauses ein oder mehrere Steuerakten angelegt werden, hätten daher die begünstigten Steuersätze angewandt werden müssen, zumal die Wohnungen weder zivilrechtlich noch wirtschaftlich noch steuerlich eine Einheit darstellen würden.

Es wird daher beantragt, den Grunderwerbsteuerbescheid dahingehend abzuändern, dass bei beiden Erwerbsvorgängen der begünstigte Steuersatz angewandt wird und der Bf. die Grunderwerbsteuer vorgeschrieben wird in gesetzlicher Höhe, maximal jedoch wie folgt:

Grundstückswert € 552.579,77	
von den ersten € 250.000,- / 0,5 %	€ 1.250,00
von den nächsten € 150.000,- / 2 %	€ 3.000,00
und erst danach ein Steuersatz von 3,5 %	€ 5.340,30
zusammen	€ 9.590,30

1.5 Am 29. Februar 2024 erließ das Finanzamt eine die Beschwerde vom 14.2.2024 abweisende Beschwerdevorentscheidung, die wie folgt begründet wurde:

Über die Anzahl der wirtschaftlichen Einheiten würde das Lagefinanzamt in einer auch für die Grunderwerbsteuer bindenden Weise absprechen (VwGH 19.9.2001, 2001/16/0402, 0403, UFS

20.8.2008, RV/0569-I/07).

Da für die gesamte Wohnungseigentumsanlage ein Einheitswert festgestellt worden wäre, wäre diese vom Lagefinanzamt als eine wirtschaftliche Einheit betrachtet worden. Sämtliche Wohnungen wären somit Teile einer einzigen wirtschaftlichen Einheit die laut EW-Bescheid vom 5.2.2024 mit Wirksamkeit zum 1.1.2021 unter dem EW-AZ ***5*** erfasst wären. Die Zusammenrechnung wäre daher zu Recht erfolgt.

1.6 Am 21. März 2024 gab die Bf. einen Vorlageantrag gegen die Beschwerdeentscheidung laut Punkt 1.5 bei der Post auf, wobei dieser Vorlageantrag an das Bundesfinanzgericht und zwar an den Sitz in Wien adressiert war. Dieser Vorlageantrag wurde vom Bundesfinanzgericht mit Schreiben vom 27.3.2024 an das Finanzamt gemäß § 264 Abs. 4 lit. b BAO iVm § 249 Abs. 1 BAO weitergeleitet. § 249 Abs. 1 letzter Satz BAO bestimmt, dass im Fall der Einbringung der Bescheidbeschwerde innerhalb der Frist gemäß § 245 beim Verwaltungsgericht, dies als rechtzeitige Einbringung gilt; das Verwaltungsgericht hat die bei ihr eingebrachte Bescheidbeschwerde unverzüglich an die Abgabenbehörde weiterzuleiten. Daher wurde der Vorlageantrag jedenfalls rechtzeitig eingebracht.

In diesem Vorlageantrag wurde folgendes Vorbringen erstattet:

Gemäß § 2 BewG 1955 wäre jede wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hätte, wäre nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Mehrere Wirtschaftsgüter würden als wirtschaftliche Einheit nur insoweit in Betracht kommen, als sie demselben Eigentümer gehören.

Richtig wäre, dass für die gesamte Wohnungseigentumsanlage, so wie dies bei derartigen Anlagen üblich ist, ein Einheitswert festgestellt worden ist. Dies würde jedoch nicht aus dem Umstand resultieren, dass sämtliche auf einer Liegenschaft befindlichen Eigentumswohnungen tatsächlich eine wirtschaftliche Einheit darstellen, sondern daraus, dass für einen Grundstückskörper ein Einheitswert festgelegt wird.

Richtig wäre, dass ideelle Anteile an einem Grundbuchskörper üblicherweise ein einheitliches wirtschaftliches Schicksal haben. Dies würde sich jedoch bei Eigentumswohnungen insofern anders verhalten als diese sowohl vollkommen unterschiedliche wirtschaftliche Zweckbestimmungen und wirtschaftliche Zusammengehörigkeiten haben könnten.

Das Wesen des Wohnungseigentums würde ja gerade darin bestehen, die Bereiche der Miteigentümer durch den Wohnungseigentumsvertrag soweit wie möglich zu trennen und nur dort zu verbinden, wo es unbedingt erforderlich ist.

Würde man die Ansicht der Behörde konsequent verfolgen, müssten auch bei der Ermittlung der Einkünfte für Zwecke der Einkommenssteuer sämtliche Erträge aus der Vermietung der Wohnungseigentumsanlage zusammengerechnet werden. Da dies nicht der Fall wäre, würde sich eindeutig ergeben, dass Eigentumswohnungen steuerlich eben nicht immer als Einheit

betrachtet werden und es in diesem Bereich eine gesonderte Besteuerung geben würde, obwohl sämtliche Wohnungen in einem Einheitswert zusammengefasst sind.

Zusammenfassend wäre die Situation von Eigentumswohnungen anders als bei Grundstücken zu betrachten, sodass die Zusammenrechnung nicht zu erfolgen gehabt hätte.

Mit Vorlagebericht vom 4.7.2024 legte das Finanzamt die Beschwerde vom 6.2.2024 dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vor.

Im Vorlagebericht wurde folgende Stellungnahme zur Beschwerde abgegeben:

Es wird beantragt, die Beschwerde abzuweisen.

Zur in der Beschwerde vertretenen Rechtsansicht wird auf die Ausführungen in der Beschwerdevorentscheidung verwiesen.

Ergänzend wäre auszuführen, dass über die Anzahl der wirtschaftlichen Einheiten das Lagefinanzamt in einer auch für die Grunderwerbsteuer bindenden Weise abspricht (VwGH 19.9.2001, 2001/16/0402, 0403, UFS 20.8.2008, RV/0569-I/07). Im EW-Bescheid vom 05.02.2024 mit Wirksamkeit zum 01.01.2021 unter dem EW-AZ ***5*** wären die übertragungsgegenständlichen Eigentumswohnungen in einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst. Auch wenn über die Miteigentumsanteile und dem damit verbundenen Wohnungseigentum gesonderte wirtschaftliche Dispositionen der jeweiligen Miteigentümer getroffen werden können, wären diese dennoch in einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst.

Gemäß § 7 Abs. 1 Z 2.a) letzter Satz GrEStG hätte eine Zusammenrechnung auch dann zu erfolgen, wenn durch zwei oder mehrere Erwerbsvorgänge eine wirtschaftliche Einheit oder Teile einer wirtschaftlichen Einheit innerhalb der Fünfjahresfrist an die selbe Person anfällt. Gegenständlich wären der Bf. innerhalb der Fünfjahresfrist von ihren Eltern Miteigentumsanteile an der EZ ***3***, KG ***4***, somit Teile einer wirtschaftlichen Einheit, übertragen worden. Die Zusammenrechnung der Erwerbe nach § 7 Abs. 1 Z. 2a) GrEStG letzter Satz wäre daher zu Recht erfolgt.

Durch den Beschluss des Geschäftsverteilungsausschusses des Bundesfinanzgerichts vom 27. März 2026 wurde die gegenständliche Beschwerde mit Wirkung zum 1. April 2026 der bisherigen Gerichtsabteilung 1088 abgenommen und der Gerichtsabteilung 6029 und damit dem nunmehr zuständigen Richter zur Erledigung zugeteilt (<https://www.bfg.gv.at/amtstafel.html> Beilage - Verfügungen des GV-Ausschusses).

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Dr. ***Elternteil 1 *** und Mag. ***Elternteil 2 *** sind die Eltern der Bf. Dr. ***Elternteil 1 *** und Mag. ***Elternteil 2 *** waren (auch) im Jahr 2016 verheiratet. 2017 kam es zur Scheidung.

[...]

Dr. ***Elternteil 1 *** und Mag. ***Elternteil 2 *** waren seit 2015 jeweils Hälfteeigentümer der Liegenschaft EZ ***3*** KG ***4*** mit den Grundstücken Nr. .***11*** Baufläche (***12*** m²) und Nr. ***13*** im Ausmaß von ***14*** m² (davon Baufläche mit ***15*** m² und der Rest Garten) mit der Anschrift ***Straße x*** bzw. ***Straße y*** in ***Gemeinde X***.

Aufgrund des Gutachtens des Architekten ***16*** vom ***17***2020 über den Bestand an Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 wurde auf der Liegenschaft ***Gemeinde X***, ***Straße x***, Grundstücke ***13*** und .***11*** der EZ ***3*** KG ***18*** im Jahr 2020 Wohnungseigentum u.a. an folgenden Wohnungen begründet und im Grundbuch eingetragen:

TOP 1: Ordination mit einer Gesamtfläche von ***19*** m² und einer Terrasse von ***20*** m²

TOP 2: Wohnung mit einer Gesamtfläche von ***21*** m²

TOP 4: Wohnung mit einer Gesamtfläche von ***22*** m² mit einem Balkon von ***23*** m²

TOP 5: Wohnung mit einer Gesamtfläche von ***24*** m² mit einem Balkon von ***23*** m²

Mit Einheitswertbescheid des Finanzamtes vom 5.2.2024, EWAZ ***5***, wurde zum Stichtag 1.1.2021 aufgrund des § 21 BewG in Verbindung mit §§ 186 und 193 BAO der Einheitswert für den Grundbesitz gemischt genutztes Grundstück der KG ***4*** der EZ ***3*** mit u.a. dem Grundstück Nr. .***11*** als eine wirtschaftliche Einheit festgestellt.

Mit Schenkungsvertrag vom ***1*** 2023, der in Form eines Notariatsaktes errichtet wurde, hat Mag. ***Elternteil 2 *** an die Bf. folgende Anteile an der EZ ***3*** KG ***4*** übertragen, wobei die außerbücherliche Übergabe bereits vor Vertragsabschluss erfolgt ist: ***25*** Anteile mit welchem Wohnungseigentum an der Ordination (***26***) verbunden ist (= TOP 1)

27 Anteile mit welchem Wohnungseigentum an Wohnung 2 / ***28*** verbunden ist (= TOP 2)

Daneben wurde von Mag. ***Elternteil 2 *** noch ein Abstellraum und zwei Stellplätze, die jeweils der TOP 1 und 2 zugeordnet sind, mit diesem Schenkungsvertrag an die Bf. übertragen.

Ebenfalls mit Schenkungsvertrag vom ***1*** 2023 hat Dr. ***Elternteil 1 *** an die Bf. folgende Anteile an der EZ ***3*** KG ***4*** übertragen, wobei die außerbücherliche Übergabe bereits vor Vertragsabschluss erfolgt ist:

29 Anteile mit welchem Wohnungseigentum an der Wohnung 4 / ***30*** verbunden ist (= TOP 4)

31 Anteile mit welchem Wohnungseigentum an Wohnung 5 / ***30*** verbunden ist (= TOP 5)

Auf Basis des von der Statistik Austria am 30.5.2023 veröffentlichten Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen ergeben sich für die Wohnungen TOP 1, 2, 4 und 5 folgende Grundstückswerte gemäß § 2 Abs. 2 der GrWV, BGBl II 2015/442 idF BGBl II 2019/291:

Top 1: 307.947,34 €

Top 2: € 149.919,54

Top 4: € 209.497,91

Top 5: € 343.081,86

2. Beweiswürdigung

Die getroffenen Feststellungen ergeben sich aufgrund der vom Finanzamt mit Vorlagebericht vom 4.7.2024 vorgelegten Unterlagen (Nutzwertgutachten vom ***17***2020 = Beilage 5; Schenkungsvertrag vom ***1***2023 = Beilage 6; Einheitswertbescheid vom 5.2.2024 zu EWAZ ***5*** zum 1.1.2021 = Beilage 13) bzw. aus dem Grundbuch des Bezirksgerichts ***9***.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegen der Grunderwerbssteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen. Dass die Schenkung der im festgestellten Sachverhalt angeführten Anteile an der EZ ***3*** KG ***4*** mit Vertrag vom ***1***2023 samt den Eigentumswohnungen Top 1, 2, 4 und 5 durch die Mutter und den Vater der Bf. an diese unter § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 fallen sowie dass es sich um einen unentgeltlichen Erwerb handelt ist zwischen den Parteien des Beschwerdeverfahrens nicht strittig.

Strittig ist vielmehr, ob eine Zusammenrechnung der Schenkung der Mutter und des Vaters gemäß § 7 Abs. 1 Z 2 lit. a GrEStG 1987 vorzunehmen ist.

§ 7 Abs. 1 Z 2a GrEStG 1987 idF BGBl I 2018/62 bestimmt u.a.:

Die Steuer beträgt beim unentgeltlichen Erwerb von Grundstücken

- für die ersten 250 000 Euro 0,5%,
- für die nächsten 150 000 Euro 2%,
- darüber hinaus 3,5%

des Grundstückswertes.

Dies gilt auch bei teilentgeltlichen Erwerben, insoweit keine Gegenleistung zu erbringen ist; insoweit eine Gegenleistung zu erbringen ist, gilt Z 3.

Für die Ermittlung des anzuwendenden Steuersatzes sind von derselben Person an dieselbe Person anfallende Erwerbe innerhalb der letzten fünf Jahre, soweit die Steuer nach dieser Litera berechnet wurde, zusammenzurechnen; dabei sind frühere Erwerbe mit ihrem früheren Wert anzusetzen. Für die Berechnung der Fünfjahresfrist ist jeweils auf den Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld abzustellen. Eine Zusammenrechnung hat auch dann zu erfolgen, wenn – durch zwei oder mehrere Erwerbsvorgänge – eine wirtschaftliche Einheit oder Teile einer wirtschaftlichen Einheit innerhalb der Fünfjahresfrist an dieselbe Person anfällt.

§ 7 Abs. 1 Z 2 lit. a letzter Absatz GrEStG enthält sohin zwei Zusammenrechnungstatbestände.

Nach der ersten Alternative dieser Gesetzesstelle sind für die Ermittlung des anzuwendenden Steuersatzes von derselben Person an dieselbe Person anfallende Erwerbe innerhalb der letzten fünf Jahre, soweit die Steuer nach dieser Litera, also nach dem Stufentarif berechnet wurde, zusammenzurechnen (vertikale Zusammenrechnung).

Sinn und Zweck der Vorschrift ist es, zu verhindern, dass durch die Zerlegung einer Schenkung in mehrere aufeinander folgende Zuwendungen die Steuerlast verringert werden kann (vgl. VwGH 20.8.1998, 95/16/0298, zu § 11 ErbStG 1955).

Nach dem letzten Satz des § 7 Abs. 1 Z 2 lit. a GrEStG erfolgt als zweite Alternative eine Zusammenrechnung auch dann, wenn - durch zwei oder mehrere Erwerbsvorgänge - eine wirtschaftliche Einheit oder Teile einer wirtschaftlichen Einheit innerhalb der Fünfjahresfrist an dieselbe Person anfallen (horizontale Zusammenrechnung).

Eine Zusammenrechnung soll auch dann vorgenommen werden, wenn die Erwerbe gleichzeitig in derselben Urkunde (zB mit einem Schenkungsvertrag) erfolgen (ErlRV 684 BlgNR 25. GP, 38).

Daraus folgt, dass der Anwendungsbereich dieser Norm nicht auf jene Fälle beschränkt ist, bei denen es zu mehreren Erwerben von derselben Person an dieselbe Person kommt. Eine Zusammenrechnung erfolgt vielmehr auch dann, wenn eine Person innerhalb der geforderten Fünfjahresfrist Anteile an einer wirtschaftlichen Einheit erhält, die von verschiedenen Übergebern stammen (vgl. zB Knotzer/Pinetz/Plansky in Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner, GrEStG § 7 Rz 25).

Eine Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet ist, stellt insgesamt eine wirtschaftliche Einheit im Sinn des § 2 BewG dar.

Hinsichtlich der Begründung dieser Ansicht schließt sich das erkennende Gericht den Ausführungen des VwGH 16.12.2015, 2013/15/0103, die im Folgenden wiedergegeben werden, vollinhaltlich an:

„Gemäß § 2 Abs. 1 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) ist jede wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten. Ihr Wert ist im Ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.

Gemäß § 30 Abs. 1 BewG gehören zum landwirtschaftlichen Vermögen alle Teile (insbesondere Grund und Boden, Gebäude, stehende und umlaufende Betriebsmittel, Nebenbetriebe und Sonderkulturen) einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient (landwirtschaftlicher Betrieb).

Nach § 51 Abs. 1 BewG gehört zum Grundvermögen der Grund und Boden einschließlich der Bestandteile (insbesondere Gebäude) und des Zubehörs. Jede wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens bildet ein selbständiges Grundstück im Sinne des BewG. Gemäß § 52 Abs. 1 BewG gehört zum Grundvermögen nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört.

Maßgebend für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Einheit ist die gemeinsame wirtschaftliche Zweckbestimmung (vgl. das hg. Erkenntnis vom 9. Juni 1986, 84/15/0128, mwN).

Die belangte Behörde geht davon aus, dass im Beschwerdefall nur eine einzige wirtschaftliche Einheit vorliege, bei der eine Teilung in verschiedene wirtschaftliche Einheiten nicht in Betracht kommt.

Diese Annahme erweist sich als zutreffend.

Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, 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. Twaroch/Wittmann/Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, § 54 Abs. 1, Seite 293 f, u.a. unter Bezugnahme auf das hg. Erkenntnis vom 6. Juni 1968, 1863/67).“

Das Vorliegen einer wirtschaftlichen Einheit die alle Eigentumswohnungen samt der damit verbundenen Miteigentumsanteile an der EZ ***3*** KG ***4*** umfasst wurde mit Einheitswertbescheid des Finanzamtes vom 5.2.2024, EWAZ ***5***, zum Stichtag 1.1.2021 aufgrund des § 21 BewG in Verbindung mit §§ 186 und 193 BAO verbindlich festgestellt. über

den Umfang einer wirtschaftlich Einheit hat das Lagefinanzamt mit diesem Einheitswertbescheid in einer auch für die Grunderwerbsteuer bindenden Weise abgesprochen (VwGH 19.9.2001, 2001/16/0402, 0403; UFS 20.8.2008, RV/0569-I/07).

Damit sind alle Tatbestandsmerkmale des § 7 Abs. 1 Z 2 lit. a letzter Absatz GrEStG erfüllt, denn an die Bf. sind durch zwei Erwerbsvorgänge jeweils Teile einer wirtschaftliche Einheit innerhalb der Fünfjahresfrist (im vorliegenden Fall zeitgleich) angefallen.

Zum Vorbringen in der Beschwerde, dass es keinen Unterschied machen dürfe, ob Eltern ihren Kindern Wohnungen schenken, die in unterschiedlichen Liegenschaften gelegen sind oder Wohnungen schenken, die in derselben Liegenschaft gelegen sind, ist festzuhalten, dass bei der Schenkung von Wohnungen, die sich an unterschiedlichen Anschriften befinden, zwei wirtschaftliche Einheiten vorliegen und dafür im Gesetz keine Zusammenrechnung vorgesehen ist.

Hinsichtlich des Vorbringens im Vorlageantrag, dass eine konsequente Verfolgung der Ansicht der Behörde dazu führen würde, dass auch bei der Ermittlung der Einkünfte für Zwecke der Einkommensteuer sämtliche Erträge aus der Vermietung der Wohnungseigentumsanlage zusammengerechnet werden müssten, ist festzuhalten, dass dem Einkommensteuerrecht die Individualbesteuerung zugrunde liegt. Außerdem ist auf die Regelung des § 188 Abs. 4 lit. c BAO hinzuweisen, wonach die Vorschriften des Abs. 1 keine Anwendung finden, wenn im Falle des Abs. 1 lit. d hinsichtlich aller Grundstücksanteile Wohnungseigentum besteht, sofern die Feststellung nur allgemeine Teile der Liegenschaft (§ 2 Abs. 4 Wohnungseigentumsgesetz 2002) betreffen würde.

Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.

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.

Das Bundesfinanzgericht ist in der Entscheidung der angeführten Rechtsprechung des VwGH gefolgt, weswegen keine Revision zulässig ist.

Linz, am 27. April 2026

