



## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vom 1. September 2004 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 23. August 2004 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Kaufvertrag vom 29.10./14.11.2002 erwarb die P (in der Folge kurz Bw. genannt) von L die EZ 192 KG 61054 St. Peter im Sulmtal im Gesamtausmaß von 851 m<sup>2</sup> um den Gesamtkaufpreis von 15.462,67 €.

Mit Bescheid vom 23.8.2004 setzte das Finanzamt für diesen Erwerbsvorgang die Grunderwerbsteuer fest, dabei ausgehend vom Gesamtkaufpreis.

Dagegen wurde rechtzeitig das Rechtsmittel der Berufung eingebracht mit der Begründung, dass die Befreiung nach § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG beantragt werde. Die Berufungswerberin erwerbe von sieben Grundbesitzern ein geschlossenes Bauareal von rund 27.000 m<sup>2</sup> für die Errichtung einer Wohnanlage. Grund des Baulanderwerbes sei ausschließlich die Optimierung der Planung für die Schaffung eines Siedlungsbereiches, der Bebauungsplan für das gegenständliche Areal sei bereits in Auflage.

Das Finanzamt wies die Berufung mit Berufungsvorentscheidung ab.

Daraufhin stellte die Berufungswerberin den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz mit der ergänzenden Begründung, dass ausschließliches Ziel des Grundkaufes in diesem Ausmaß nur die Optimierung der Baulandplanung sein könne, wie dies hier der Fall wäre. Für einzelne Bauinteressen wäre eine Baulandoptimierung, wie sie durch den Gemeinderatsbeschluss herbeigeführt wurde, in dieser Qualität nicht erreicht worden, sodass die Befreiung von der Grunderwerbsteuer nach § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG rechtlich gedeckt sei, da diese Bestimmung Grundstückserwerbe bei behördlichen Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland von der Grunderwerbsteuer befreie. Dass diese Maßnahme, nämlich der Erwerb der Liegenschaft zur besseren Gestaltung von Bauland, von der Baubehörde getroffen worden sei, ergebe sich durch den Gemeinderatsbeschluss, da die Gemeinde ja Baubehörde sei.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Nach § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG 1987 ist bei behördlichen Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland der Erwerb eines Grundstückes nach den für die bessere Gestaltung von Bauland geltenden Vorschriften von der Besteuerung ausgenommen.

Nach dieser Gesetzesstelle ist nur jener Erwerb steuerfrei, der dem begünstigten Zweck ohne weitere Voraussetzung dient (vgl. VwGH 6.6.1968, 1464/67). Der Erwerb eines Grundstückes muss die unmittelbare Folge der behördlichen Maßnahme der Baubehörde sein (vgl. VwGH 22.2.1973, 448/72).

Der Gesetzestext stellt unmissverständlich klar, dass diese Begünstigung an das Vorliegen einer behördlichen Maßnahme, d.h. an einen in der äußeren Welt in Erscheinung tretenden Vorgang, gebunden ist. Behördliche Maßnahmen iS des § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG sind solche, die in Ausübung behördlicher Befehlsgewalt gesetzt wurden (VwGH 29.6.2006, 2006/16/0006).

Das Wesen einer behördlichen Maßnahme besteht darin, dass derjenige, gegen den sich die Maßnahme richtet, keine Möglichkeit hat, ihr auszuweichen; insbesondere nicht dadurch, dass er sein Vorhaben aufgibt. Eine behördliche Maßnahme ist so geartet, dass man sich ihr nicht entziehen kann. Veranlasst ein Grundeigentümer den Übergang eines Grundstückes durch freiwilligen Abschluss eines Kaufvertrages, ist das Vorliegen der Steuerbefreiung zu verneinen (vgl. VwGH 25.4.1996, 95/16/0259, und 1.9.1999, 98/16/0232).

Rechtsgrundlage der im § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG 1987 angesprochenen behördlichen Maßnahmen sind die Bauordnungen und Raumordnungsgesetze der einzelnen Bundesländer. Hier handelt es sich um Maßnahmen der Baubehörde z.B. zur Verlegung von Baufluchtlinien oder Grundstücksgrenzen zur Schaffung von Baugrundstücken, wenn durch eine solche

baubehördliche Maßnahme kleine Grundstücksstreifen, deren selbständige Bebauung unmöglich ist, mit anderen Grundstücksstreifen zu einem der Bauordnung entsprechenden Grundstück zusammengelegt oder der Fläche nach so verändert oder abgerundet werden, dass daraus selbständige Baugrundstücke entstehen.

Bereits mit Erkenntnis vom 22.2.1973, 448/72, legte der Verwaltungsgerichtshof dar, dass die Grunderwerbsteuerbefreiung nach § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG einen Grundstückserwerb als unmittelbare Folge einer behördlichen Maßnahme zur Voraussetzung habe. Fehle es an einer solchen Maßnahme, etwa, weil nach dem Baurecht des betreffenden Bundeslandes solche Maßnahmen nicht möglich seien oder weil der Grundstückserwerb durch Abschluss eines Kaufvertrages erfolge, sei eine Grunderwerbsteuerbefreiung ausgeschlossen. Zwar erging dieses Erkenntnis noch zu § 4 Abs. 1 Z 5 GrEStG 1955, doch war diese Bestimmung im Wesentlichen gleich lautend mit § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG 1987, sodass diese Judikatur weiterhin maßgeblich ist. Der Grundstückserwerb zur Erreichung eines Siedlungszweckes ist im Geltungsbereich des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 nicht (mehr) befreit (VwGH 18.4.1990, 89/16/0207).

Beim gegenständlichen Kaufvertrag handelt es sich um einen privatrechtlichen Vertrag, der mit der Berufungswerberin als Trägerin von Privatrechten zustande gekommen ist. Zum Erwerb der Liegenschaft war kein behördliches Verfahren durchgeführt, kein Bescheid erlassen und keine hoheitsrechtliche Befehls- und Zwangsgewalt ausgeübt worden (vgl. VwGH 29.6.2006, 2006/16/0006). Die Optimierung der Baulandplanung durch den Bebauungsplan stellt hier keine behördliche Maßnahme iS des § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG dar, da dieser mit dem Erwerb der Grundstücke nicht unmittelbar zusammenhängt. Im vorliegenden Fall kann dem Sachverhalt keinerlei Hinweis entnommen werden, dass die Grundeigentümer seitens einer Behörde durch eine Maßnahme, der sie sich nicht entziehen hätten können, so unter Druck gesetzt wurden, dass es ihnen nicht mit Erfolg möglich gewesen wäre, die Errichtung des ggst. Kaufvertrages zu verweigern. Dadurch fehlt es zur Zeit der Verwirklichung des Erwerbsvorganges an der für den angestrebten Befreiungstatbestand erforderlichen Zwangsmaßnahme.

Auf Grund des im gegenständlichen Fall vorliegenden Sachverhaltes, der gesetzlichen Bestimmungen und der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes war über die Berufung wie im Spruch zu entscheiden.

Graz, am 30. Mai 2007