



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Leopold Mayerhofer, Notar, 3580 Horn, Hauptplatz 13, gegen die Bescheide des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 6. Juli 2005, ErfNr1 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 11. März 2005 erwarben der Berufungswerber (Bw.) und Frau F. von M. und S. St. einen Teil der zur EZ xxx GB D. gehörigen Grundstücke.

Dazu ist im Kaufvertrag ua. Folgendes vereinbart:

„.....

II.

Die Verkäufer verkaufen und übergeben nun an die Käufer und diese kaufen und übernehmen je zur Hälfte

*a) das Grundstück 1 Landw. genutzt mit 5.816 m²
um den beiderseits vereinbarten Kaufpreis von € 9.100,--*

(.....) und

b) die Grundstücke

2a Landw. genutzt mit 1.460 m²

2b Landw. genutzt mit 1 .561 m²

um den beiderseits vereinbarten Kaufpreis von € 4.743,--

(.....);

mit allen Rechten, mit denen die bisherigen Eigentümer diese Grundstücke (im folgenden kurz Vertragsobjekt genannt) besessen und benützt haben oder zu besitzen und zu benützen

berechtigt waren, mit dem den Parteien bekannten Kulturzustand sowie Grenzverlauf in der Natur.

III.

Der Gesamtkaufpreis in der Höhe von € 13.843,--

(.....) ist von den Käufern binnen 14 Tagen ab Vertragsunterfertigung zu treuen Händen des Urkundenverfassers auf dessen Anderkonto zu erlegen, dies mit der seitens der Vertragsparteien unwiderruflichen Widmung, denselben einschließlich der in der Zwischenzeit abgereiften Anderkontozinsen, abzüglich Kontoführungsspesen und Lastenfreistellungskosten an die Verkäufer auf ein von ihnen bekanntzugebendes Konto auszufolgen, sobald die lastenfreie Eintragung des Eigentumsrechtes für die Käufer erfolgt ist.

.....

V.

Für das angegebene Flächenmaß oder eine besondere Beschaffenheit des Vertragsobjektes wird seitens der Verkäufer keine Haftung übernommen, sie leisten jedoch Gewähr für die vollständige lastenfreie Übergabe.

VI.

Die Vertragsparteien erklären im Hinblick auf eine Verletzung über die Hälfte am wahren Wert, daß sie über den Wert von Leistung und Gegenleistung dieses Vertrages informiert und mit diesem Wertverhältnis ausdrücklich einverstanden sind.

.....

VIII

Zum Zweck der Gebühren- bzw. Steuerbemessung wird angegeben:

a) Die Käufer erwerben die Grundstücke 2a und 2b zur Arrondierung ihres landwirtschaftlichen Besitzes.

Sie nehmen daher die Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß § 3 Abs. 1 Z 4 GrEStG in Anspruch.

b) Die Käufer erwerben das Grundstück 1 zur Selbstbewirtschaftung als hauptberufliche Landwirte und zur Aufstockung ihres landwirtschaftlichen Betriebes.

.....

Für den Fall, daß der vorgenannte Kaufpreis von € 13.843,-- nicht bis spätestens 30 Tagen ab Vertragsunterfertigung auf dem Treuhandkonto des Urkundenverfassers eingelangt sein sollte, ist dies den Verkäufern vom Treuhänder schriftlich an die von ihnen nachweislich zuletzt bekanntgegebene Adresse mitzuteilen.

Den Verkäufern steht bei nicht rechtzeitigem Einlangen des Kaufpreises unter Setzung einer vierzehntägigen Nachfrist ein einseitiges Rücktrittsrecht vom Vertrag zu.

.....

XI.

Die Verkäufer erteilen sonach ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob dem Vertragsobjekt das Eigentumsrecht für die Käufer je zur Hälfte grundbücherlich einverleibt werden kann.

.....“

Mit Bescheid vom 7. Juni 2005 stellte die Niederösterreichische Agrarbezirksbehörde gemäß § 42 Flurverfassungs-Landesgesetz 1975 fest, das dieser Vertrag hinsichtlich der Grundstücke 2a und 2b zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich ist.

Die Kaufurkunde wurde vom Vertragserrichter beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien (FAG) sowohl unter der ErfNr1 wie auch unter der ErfNr2 angezeigt.

In der Folge setzte das FAG gegenüber dem Bw. jeweils für seinen Erwerb von M. St. und seinen Erwerb von S. St. mit gesonderten Grunderwerbsteuerbescheiden vom 6. Juli 2005 unter der ErfNr1 jeweils ausgehend von einem anteiligen Kaufpreis von € 3.460,75 Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z 3 GrEStG in Höhe von jeweils € 121,13 fest.

Dies mit der Begründung, dass ein einheitlicher Rechtsvorgang nicht in einen steuerpflichtigen

und einen steuerfreien geteilt werden könne und der überwiegende Teil nicht der Flurbereinigung diene und daher die Steuer vom gesamten Kaufpreis vorzuschreiben gewesen sei.

Gegen diese Grunderwerbsteuerbescheide erhob der Bw. rechtzeitig mit der Begründung Berufung, dass mit dem gegenständlichen Kaufvertrag zwei Rechtsgeschäfte beurkundet worden seien. Es sei der Kaufpreis für jedes einzelne Rechtsgeschäft gesondert ausgewiesen und auch jedes Rechtsgeschäft unter gesonderten Erfassungsnummern dem FAG zur Anzeige gebracht worden. Es wäre daher die Grunderwerbsteuerbefreiung hinsichtlich des Rechtsgeschäftes betreffend die Grundstücke 2a und 2b je landw. genutzt zu gewähren gewesen.

Gegen die abweisenden Berufungsvorentscheidungen, in welchen das FAG dem Bw. vorgehalten hat, dass die in der Kaufvertragsurkunde genannten und Gegenstand des Erwerbes bildenden Grundstücke zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören und diese vom zuständigen Lagefinanzamt getroffene Feststellung auch für Zwecke der Grunderwerbsteuer bindend sei, brachte der Bw. ohne weitere Begründung einen Vorlageantrag ein.

Über die Berufung wurde erwogen:

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

Unter Grundstücken im Sinne dieses Gesetzes sind nach § 2 Abs. 1 GrEStG Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen.

Bezieht sich ein Rechtsvorgang auf mehrere Grundstücke, die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören, so werden diese Grundstücke gemäß Abs. 3 leg.cit. als ein Grundstück behandelt. Bezieht sich ein Rechtsvorgang auf einen oder mehrere Teile eines Grundstückes, so werden diese Teile als ein Grundstück behandelt.

Der Erwerb eines Grundstückes im Wege eines Zusammenlegungsverfahrens im Sinne des I. Hauptstückes, I. Abschnitt, und im Wege eines Flurbereinigungsverfahrens im Sinne des II. Hauptstückes des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951, BGBl. Nr. 103, in der jeweils geltenden Fassung ist auf Grund des § 3 Abs. 1 Z 4 GrEStG von der Besteuerung ausgenommen.

Dass die vertragsgegenständlichen Grundstücke zu einer wirtschaftlichen Einheit gehörten, ist unbestritten.

Auf Grund des § 2 Abs. 3 GrEStG sind diese daher, soweit sich ein Rechtsvorgang auf diese bezieht, als ein Grundstück zu behandeln.

Nach § 914 ABGB ist bei der Auslegung von Verträgen nicht an dem buchstäblichen Sinne des Ausdrucks zu haften, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen und der Vertrag so zu verstehen ist, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht.

Unter "Absicht der Parteien" im Sinne des § 914 ABGB ist keineswegs etwa die Auffassung einer Partei oder ein nicht erklärter oder nicht kontrollierbarer Parteiwille, sondern nichts anderes als der Geschäftszweck zu verstehen, den jeder der vertragsschließenden Teile redlicherweise der Vereinbarung unterstellen muss.

Nach § 914 ABGB ist also dann, wenn ein Vertrag oder eine Erklärung ausgelegt wird, nicht zu erforschen, welchen subjektiven, dem Partner nicht erkennbaren Willen die erklärende Partei hatte, sondern nur, wie der andere Vertragsteil die Erklärung verstehen musste (siehe Fellner, Grunderwerbsteuer – Kommentar, Rz 26 ff zu § 1 GrEStG).

Der Behauptung des Bw., dass hier hinsichtlich der Grundstücke 2a und 2b einerseits und des Grundstückes 1 andererseits, bzw. der Anteile daran, jeweils gesonderte Rechtsgeschäfte abgeschlossen worden seien, steht die einheitliche Gestaltung in einer Kaufurkunde, einschließlich der Zusammenfassung zu einem Vertragsobjekt hinsichtlich der Erfüllung (Zahlung des Kaufpreises, Übergabe und Einverleibung) und im Besonderen hinsichtlich des Rücktrittsrechtes, entgegen.

Der Erwerb der Anteile von M. St. einerseits und der Erwerb von S. St. andererseits stellen jeweils einen einheitlichen Erwerbsvorgang dar.

Nach ständiger Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist es nicht zulässig, den Erwerbsvorgang betreffend eine Einheit in einen steuerpflichtigen und einen steuerbefreiten Teil zu trennen.

Wird der Tatbestand der Grunderwerbsteuerbefreiung nach § 3 Abs. 1 Z 4 GrEStG nur hinsichtlich eines Teiles der eine wirtschaftliche Einheit bildenden Grundstücke erfüllt, so ist darauf abzustellen, welcher Teil überwiegt (siehe VwGH 8.5.2008, 2007/16/0019).

Die Vertragsparteien haben den Grundstücken 2a und 2b im Ausmaß von 3.021 m² einen Kaufwert von € 4.743,00 und dem Grundstück 1 im Ausmaß von 5.816,00 m² einen Kaufwert von € 9.100,00 zubemessen.

Der gegenständliche Vertrag war aber lediglich hinsichtlich der Grundstücke 2a und 2b, somit hinsichtlich des wert- und flächenmäßig geringeren Teiles zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich, womit eine Befreiung nach § 3 Abs. 1 Z 4 GrEStG nicht zu tragen kommt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 25. November 2008