



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 1. März 2007 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird wie folgt abgeändert:

Die Grunderwerbsteuer wird als unbegründet abgewiesen und die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 289 Abs.2 Bundesabgabenordnung,(BAO), mit € 1.499,62 festgesetzt.

Entscheidungsgründe

Die auf den vorliegenden Fall wesentlichen Punkte des Grundabteilungsübereinkommens vom 10. März 2006, mit der Bw, J.T. und G.H. als Vertragsparteien, lauten wie folgt:

Präambel

Diesem Grundabteilungsübereinkommen wird der Teilungsplan des Ing. Kons. f. Vermessungswesen Dipl.Ing. J.G., K., Geschäftszahl xxx vom 03. 03.2005, zugrunde gelegt. Die Vertragsparteien haben diesen Teilungsplan eingesehen und mit dem. Starode in der Natur übereinstimmend befunden.

Dieser Teilungsplan wurde mit Bescheid des Vermessungsamtes K. vom 25.10.2005, Geschäftszahl yyy bescheinigt, mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde L. als Baubehörde erster Instanz vom 06. September 2005, GZ. zzz, gemäß § 10 Abs. 5 NÖ. Bauordnung 1996 baubehördlich bewilligt (nicht untersagt und mittels Bauanzeige zur

Kenntnis genommen) und mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft K. vom 11.11.2005, GZ. 000, gemäß §§ 1 und 3 Abs. 1 und 4 des NÖ. Kulturflächenschutzgesetzes 1994 bewilligt.

II.

Miteigentumsgemeinschaft: Errichtung und Einbringung

Die eingangs genannten Vertragsparteien vereinigen sich zu einer Grundabteilungsgemeinschaft. In diese Grundabteilungsgemeinschaft (Miteigentumsgemeinschaft) bringen ein:

a) Herr J.T. die ihm gehörige Liegenschaft Grundbuch

*H. **Einlagezahl 413** mit dem Grundstück*

716 Weingarten im Ausmaß von

2.611 m²,

b) Frau E.T. die ihr gehörige Liegenschaft Grundbuch

*H. **Einlagezahl 284** mit dem Grundstück*

719 Weingarten im Ausmaß von

2.651 m²,

c) Herr G.H. die ihm gehörige Liegenschaft Grundbuch

*H. **Einlagezahl 325** mit den Grundstücken*

717 landw. genutzt im Ausmaß von

718 Weingarten im Ausmaß von

590 m²,

5.499 m²,

somit Grundstücke im Gesamtausmaß laut Kataster von 6.089 m²

*zusammen daher Grundstücke im Gesamtausmaß von **11.351 m²***

(Grundabteilungsmasse).

Die Vertragsparteien bringen die von ihnen in diese Grundabteilungsgemeinschaft eingebrachten Objekte ein samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zugehör und mit allen Rechten und Befugnissen, mit welchen sie diese Grundstücke bisher besessen und benützt haben oder doch zu besitzen und zu benützen berechtigt wären,

III.

Grundabtretung

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde L. als Baubehörde erster Instanz vom 06. September 2005, GZ. zzz, wurde gemäß § 12 Abs. 1 NÖ. Bauordnung 1996 den Vertragsparteien die nach bezeichnete Grundabtretungsverpflichtung aufgetragen.

Gemäß § 12 Abs. 1 NÖ. Bauordnung 1996 und in Befolgung des vorzitierten Bescheides übergeben sohin die Vertragsparteien unentgeltlich der Stadtgemeinde Langenlois, öffentliches Gut und diese übernimmt von den Vorgenannten und zwar:

1./ von Herr J.T. das im obzit. Teilungsplan mit der Ziffer 2 bezeichnete Trennstück des Grundstückes 716 im Ausmaß von 57 m²,

2./ von Frau E.T. das im obzit. Teilungsplan mit der Ziffer 5 bezeichnete Trennstück des Grundstückes 719 im Ausmaß von 289 m²,

3./ von G.H. das im ob zit. Teilungsplan mit der Ziffer 20 bezeichnete Trennstück des Grundstückes 717 im Ausmaß von

3 m²,

das im ob zit. Teilungsplan mit der Ziffer 12 bezeichnete Trennstück des Grundstückes 718 im Ausmaß von 25 m²,

Die vor bezeichneten Trennstücke werden samt allem faktischen und rechtlichen Zubehör, nach Maßgabe des gegenwärtigen wirtschaftlichen Zustandes, mit den Grenzen, Marken und Einfriedungen, wie diese in der Natur bestehen, wie überhaupt mit allen Rechten und Pflichten, mit denen die Vertragsparteien diese Abtretungsobjekte bisher besessen und benützt haben beziehungsweise zu besitzen und benützen berechtigt waren übergeben beziehungsweise übernommen. Die Stadtgemeinde L. nimmt diese Grundabtretung an und bestätigt, dass diese auf Grund des ob zitierten Bescheides in Ausführung der NÖ. Bauordnung erfolgt. Die Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung, dass im Grundbuch HD. ob diesen Abtretungsobjekten das Eigentumsrecht für die Stadtgemeinde L. , öffentl. Gut, einverleibt werden kann.

Die diesem Vertrag beitretende Stadtgemeinde Langenlois erteilt ihre Einwilligung, dass die abzutretenden vor bezeichneten Trennflächen frei von den zu ihren Gunsten einverlebten

Vorkaufsrechten (Vertragspunkt VII.) von den jeweiligen Einlagezahlen der Kat.Gem. HD. abgeschrieben werden können.

IV.

Teilung

Nach Abtretung der öffentlichen Verkehrsflächen laut Vertragspunkt II I, werden im vorzitierten Teilungsplan folgende neue Grundstücke gebildet:

716/1 1.516 m²,

716/2 2.253 m²,

717 393 m²,

718/1 1.194 m²,

718/2 1.064 m²,

718/3 1.304 m²,

719/1 1.726 m²,

719/2 1.527 m²,

Unter Hinweis auf die im ob. zit. Teilungsplan beurkundeten Vermessungshandlungen (Grundstücksvereinigungen, Grundstücksteilungen und Einbeziehungen von Trennstücken), wie diese Vermessungshandlungen in diesem Teilungsplan in den Gegenüberstellungen (Alter Stand - Neuer Stand) ausgewiesen sind, erteilen die Vertragsparteien ihre Einwilligung, dass im Grundbuch in den jeweiligen in diesen Gegenüberstellungen dieses Teilungsplanes genannten Grundbucheinlagen die in diesen Gegenüberstellungen ausgewiesenen Vermessungshandlungen (Grundstücksteilungen, Grundstücksvereinigungen und Einbeziehungen von Trennstücken) den in diesem Teilungsplan getroffenen Anordnungen entsprechend grundbücherlich eingetragen werden können.

V.

Miteigentumsgemeinschaft: Aufhebung und Entnahme

Die Vertragsparteien kommen nunmehr überein diese Miteigentumsgemeinschaft aufzuheben 11 und aus dieser Grundabteilungsmasse nachstehende, im ob zitierten Teilungsplan ausgewiesenen Grundstücke zu entnehmen:

1./ Herr J.T. allein das Grundstück

716/1 im Ausmaß von

1.516 m²,

2./ Frau E.T. allein die Grundstücke:

719/1 im Ausmaß von

719/2 im Ausmaß von

1.726 m²,

1.527 m²,

3./ Herr G.H. allein die Grundstücke

717 im Ausmaß von

718/1 im Ausmaß von

718/2 im Ausmaß von

393 m²,

1.194 m²,

1.064 m²,

4./ Frau E.T. und Herr G.H. zu je einer ideellen Hälfte das

Grundstück

718/3 im Ausmaß von

1.304 m²,

5./ Frau E.T. zu 1804/5220-stel, Herr J.T. zu 2517/5220-stel

und Herr G.H. zu 899/5220-stel das Grundstück

716/2 im Ausmaß von

2.253 m².

Die Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung, dass im Grundbuch ob den im Vertragspunkt Erstens näher bezeichneten Liegenschaften nach Verbücherung des vorzuziehenden Teilungsplanes samt den darin verfügbaren Grundabtretungen in das öffentliche Gut auf den oben bezeichneten unter 1./ bis 5./ genannten Grundstücken das Eigentumsrecht zu den unter diesen Punkten ausgeführten Anteilen für die unter 1./ bis 5.1 genannten Vertragsparteien einverleibt werden kann.

In der Folge wurde gegenüber der Bw. mit Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 1. März 2007 die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z 3 GrEStG im Betrage von € 2.387,21 festgesetzt. Dieser Steuerbemessung wurde der Verkehrswert der von den Vertragspartnern des Bw. eingetauschten Grundstücksflächen im Betrage von € 68.205,97 Grunde gelegt.

Dagegen erhob die Bw, durch ihren ausgewiesenen Vertreter, fristgerecht Berufung mit der Begründung, dass der Bemessung der Grunderwerbsteuer der Wert der der Grundabteilung

unterzogenen Grundstücke vor dem mit dem Grundteilungsübereinkommen getroffenen Maßnahmen zu Grunde gelegt werden müsse. Die im vorliegenden Fall vertragsgegenständliche Grundstücke wären vor den mit dem Grundteilungsübereinkommen getroffenen Maßnahmen ohne Verkehrswert gewesen, sodass der Bemessung der Grunderwerbsteuer hilfsweise der Einheitswert der betroffenen Teilflächen zu Grunde zu legen wäre.

Mit Berufungsvorentscheidung des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern vom 10. April 2007 wurde diese Berufung als unbegründet abgewiesen und als Begründung dazu im Wesentlichen angeführt, dass die Gegenleistung im Sinne des § 4 GrEStG im Wesentlichen nach den Bestimmungen des ersten Teiles des Bewertungsgesetzes, (BewG), und zwar im Sinne des § 10 Abs.2 nach dem gemeinen Wert im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld zu bewerten wäre. Der gemeine Wert würde durch den Preis bestimmt werden, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes, bei dessen Verkauf zu erzielen wäre. Im vorliegenden Fall wäre die Heranziehung der m² Preise aus zeitnahen Abkäufen der vertragsgegenständlichen Grundstücke ein geeignetes Mittel zur Feststellung des gemeinen Wertes gewesen.

Dagegen stellte die Bw. fristgerecht den Antrag auf Entscheidung über diese Berufung durch den Unabhängigen Finanzsenat, (UFS), als Abgabenbehörde zweiter Instanz, und legte diesem Antrag im Wesentlichen die Ausführungen des Berufungsbegehrens zu Grunde. Den Ausführungen in der Berufungsvorentscheidung wurde entgegengehalten, dass die von der Abgabenbehörde erster Instanz vorgenommene Bewertungsmaßnahme unrichtig wäre, da diese erst für die nach dem Grundteilungsübereinkommen geschaffenen Grundstücke Geltung hätte.

Im Verfahren vor dem UFS wurde der Bw. mit Vorhalt vom 29. Jänner 2009 im Wesentlichen entgegen gehalten, dass- im Gegensatz zur Annahme der Amtspartei- beim Grundstückstausch die Tauschleistung des anderen Vertragsteils, im Sinne des § 5 Abs.1 Z 2 GrEStG, das vom Erwerber des eingetauschten Grundstückes hingeebene (vertauschte) Grundstück ist, das als Gegenleistung mit dem Verkehrswert zu bewerten ist. Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Grundstückes ist der Zustand entscheidend, in welchem das Grundstück zum Gegenstand des Erwerbsvorganges gemacht worden ist. Entscheidend ist daher über welche Tauschgegenstände die Willenseinigung erfolgt ist.

Auf Grund des Inhaltes des Teilungsplanes des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, Dipl.Ing.J.G. vom 3. März 2005, welcher mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde L., als Baubehörde erster Instanz, vom 6. September 2005, GZ zzz, baubehördlich bewilligt worden war (er wurde mittels Bauanzeige zur Kenntnis genommen), und welcher dem

verfahrensgegenständlichen Grundabteilungsübereinkommen zu Grunde gelegt worden ist, würde nach derzeitiger Aktenlage feststehen, dass im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld (= Zeitpunkt des Abschlusses des Grundabteilungsübereinkommens) eine Umwidmung der Tauschgrundstücke bereits erfolgt war und die Parzellierung aufgrund des Teilungsplanes bereits bewilligt worden war. Somit sollten im Zeitpunkt des Abschlusses des verfahrensgegenständlichen Grundabteilungsübereinkommens keine Grundstücksflächen ohne Verkehrswert (gemeinen Wert) erworben werden, sondern sollte mit dem in Rede stehendem Vertrag Bau- und Grünland übertragen werden. Die Grunderwerbsteuer wäre daher vom gemeinen Wert (= Verkehrswert) des für die erworbenen Grundstücksflächen von der Bw. hingegebenen Tauschgrundstücke zu bemessen. (= Gegenleistung der Bw.). Laut Auskunft des zuständigen Finanzamtes würde der m² Preis aus, dem Steuerentstehungszeitpunkt zeitnahen Abkäufen für Grünland € 11,00 und für Bauland € 45,00 betragen. Die Gegenleistung im Sinne des § 10 Abs.2 BewG würde demnach, laut den im Teilungsplan enthaltenen Angaben, € 42.846,17 betragen, wodurch sich gemäß § 7 Z 3 GrEStG eine Grunderwerbsteuer im Betrage von € 1.499,61 ergeben würde, was im Verhältnis zur bekämpften Festsetzung eine Steuernachforderung von € 877,60 bedeuten würde.

Der Bw. wurde innerhalb einer Frist von vier Wochen ab Zustellung dieses Vorhalts Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben und sie wurde ersucht, dass, sollte ihr die Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der gesetzten Frist nicht möglich sein, dieses innerhalb dieser Frist dem UFS mitzuteilen. Die Frist werde sodann verlängert werden.

Weiters wurde der Bw. mitgeteilt, dass sollte innerhalb der gesetzten Frist weder die ersuchte Stellungnahme noch eine auf eine Fristerstreckung zielende Mitteilung beim UFS einlangen, davon ausgegangen werde, dass auf die Abgabe der ersuchten Stellungnahme verzichtet werde. In diesem Falle würde aus den aufgezeigten Gründen die Grunderwerbsteuer mit Berufungsentscheidung voraussichtlich mit € 1.499,61 festgesetzt werden.

Zu diesem Vorhalt wurde seitens der Bw. keine Stellungnahme abgegeben und auch kein Antrag auf Verlängerung der für die Abgabe einer Stellungnahme eingeräumten Frist gestellt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Die auf den zu beurteilenden Fall bezogenen Rechtsvorschriften lauten in ihrer verfahrensrelevanten Fassung wie folgt:

Gemäß § 4 Abs.1 Grunderwerbsteuergesetz 1987, (GrEStG), ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Gemäß § 1 Abs.1 Bewertungsgesetz 1955, (BewG), ist die Gegenleistung nach den Bestimmungen des ersten Teiles (§§ 2 bis 17 BewG) des Bewertungsgesetzes zu bewerten.

Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen. (§ 10 Abs.2 BewG)

Gemäß § 5 Abs.1 Z 2 GrEStG ist die Gegenleistung bei einem Tausch die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung.

Gemäß § 8 Abs.1 GrEStG entsteht die Steuerschuld, sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtige Erwerbsvorgang verwirklicht wird.

Die Bewertung der Gegenleistung hat grundsätzlich auf den Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld zu erfolgen.

Im vorliegenden Fall tauschte die Bw. mit ihren Vertragspartnern laut Grundabteilungsübereinkommen vom 10. März 2006, auf der Grundlage des Teilungsplanes des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, Dipl.Ing. J.G. vom 3. März 2005, welcher mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde L., als Baubehörde erster Instanz, vom 6. September 2005, GZ zzz, baubehördlich bewilligt worden war, Liegenschaftsteilflächen aus. Im Berufungsverfahren vor dem Unabhängigen Finanzsenat, (UFS), ist strittig, ob der Berechnung der Grunderwerbsteuer der Verkehrswert des vertauschten Liegenschaftsteilflächen oder ob mangels Verkehrsfähigkeit dieser Flächen vor Abschluss des Grundabteilungsübereinkommens, im Sinne des § 4 Abs.2 Z 1 GrEStG, hilfsweise deren Einheitswert zu Grunde zu legen ist.

Unter Tausch ist gemäß 1045 ABGB ein Vertrag zu verstehen, wodurch eine Sache gegen eine andere überlassen wird. Er ist ein zweiseitig verbindlicher formfreier Konsensualvertrag.

Im vorliegenden Fall ist der Zeitpunkt des Abschlusses des Tauschvertrages als Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für die Bemessung maßgeblich. (§ 8 Abs.1 GrEStG)

Beim Grundstückstausch ist die Tauschleistung des anderen Vertragsteils im Sinne des § 5 Abs.1 Z 2 GrEStG das vom Erwerber des eingetauschten Grundstückes hingegabene (vertauschte) Grundstück, das als Gegenleistung mit dem Verkehrswert zu bewerten ist. (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer Rz 109 zu § 5, Dorazil, Grunderwerbsteuergesetz 1987, 3. neu bearbeitete Auflage, S 273,274).

Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Grundstückes ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, indem dieses erworben werden soll. Das muss nicht notwendig der im Zeitpunkt des Vertragsabschluss gegebene Zustand sein. Entscheidend ist der Zustand, in welchem das Grundstück zum Gegenstand des Erwerbsvorganges gemacht worden ist. Entscheidend ist daher über welche Tauschgegenstände die Willenseinigung erfolgt ist (vgl. VwGH. Erkenntnis vom 27. Juni 1991, Zl. 90/16/0169, VwGH Erkenntnis vom 21. Dezember 1992, Zl. 91/16/0125).

Nach Einsicht in den o.a. Teilungsplan ist festzustellen, dass darin sämtliche tauschgegenständliche Grundstücksflächen bereits als Bauland bzw. als Grünfläche ausgewiesen worden waren. Laut dem vorliegenden Grundabteilungsübereinkommen war dieser Teilungsplan bereits am 6. September 2005 gemäß § 10 Abs.5 NÖ Bauordnung behördlich bewilligt worden und mittels Bauanzeige zur Kenntnis genommen worden.

Im Zeitpunkt des Abschlusses des als Grundabteilungsübereinkommen bezeichneten Tauschvertrages am 10. März 2006, somit im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld, war eine Umwidmung der Tauschgrundstücke bereits erfolgt und die Parzellierung aufgrund des Teilungsplanes bereits bewilligt. Somit erfolgte zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keine Willenseinigung über Grundstücksflächen ohne Verkehrswert. Zu diesem Zeitpunkt sollten keine Grundstücksflächen ohne Verkehrswert (gemeinen Wert) erworben werden. Es sollte vielmehr mit dem verfahrensgegenständlichen Grundabteilungsübereinkommen Bau- und Grünland übertragen werden.

Aus den aufgezeigten Gründen ist daher im gegenständlichen Fall die Grunderwerbsteuer vom gemeinen Wert (Verkehrswert) der für die erworbenen Grundstücksflächen von der Bw. hingegebenen Grundstücksflächen zu berechnen. Im erstinstanzlichen Verfahren war irrtümlicherweise vom gemeinen Wert der von der Bw. erworbenen Grundstücksflächen ausgegangen worden.

Bei der Ermittlung des gemeinen Wertes, im Sinne des § 10 Abs.2 BewG, ist grundsätzlich auf den Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld abzustellen.

Laut der von der Bw. unwidersprochenen Auskunft des zuständigen Finanzamtes beträgt der m²- Preis, aus dem Steuerschuldentstehungszeitpunkt zeitnahen Abkäufen, für das in Rede stehende Grünland € 11,00 und für das in Rede stehende Bauland € 45,00.

Die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer wird daher, laut den Angaben im vorgelegten Teilungsplan, wie folgt berechnet:

Die Bw. war vor der Teilung Alleineigentümerin der Parzelle 719.

Dieses Grundstück wurde geteilt in die Teilflächen

„5" (Abtretung in das öffentliche Gut)

„6" (Zuschreibung zur Parzelle 716/2)

„7" (Zuschreibung zur Parzelle 718/1)

„8" (Zuschreibung zur Parzelle 718/2)

„9" (Zuschreibung zur Parzelle 718/3)

„10" (Zuschreibung zur Parzelle 719/2) und

„11" (Zuschreibung zur Parzelle 719/1).

Nach der Teilung erhielt die Bw. die Grundstücke 719/1 und 719/2 ins Alleineigentum, ferner übernimmt sie einen Hälfteanteil der Parzelle 718/3 sowie 1804/5220 Anteile an der Parzelle 716/2.

Die Gegenleistung der Bw. bestand in der Hingabe folgender Liegenschaftsteilflächen:

2517/5220 Anteile an der Trennfläche „6" an J.T.

899/5220 Anteile an der Trennfläche „6" an G.H.

Teilfläche „7" und Teilfläche „8" an G.H. sowie

Hälfteanteil an der Teilfläche „9" an G.H. .

Unter Berücksichtigung der Verkehrswerte in Höhe von 11.- Euro/m² Grünland und 45.- Euro/m² Bauland ergeben sich für die hingegebenen Grundstücksflächen folgende Verkehrswerte:

Teilfläche „7" im Ausmaß von 216 m² Bauland :9.720,00 Euro

Teilfläche „8" im Ausmaß von 267 m² Bauland:12.015,00 Euro

1/2 Teilfläche „9" im Gesamtausmaß von 348 m² Bauland:7.830,00.Euro

3416/5220 Anteile an Teilfläche „6" im Gesamtausmaß von 451m² Bauland:13.281,17 Euro

Die Gegenleistung der Bw. beträgt somit € 42.846,17.

Gemäß § 7 Z 3 GrEStG beträgt die Grunderwerbsteuer 3,5 v H. der Gegenleistung.

Daher beträgt die Grunderwerbsteuer, in Beachtung der Rundungsvorschrift gemäß § 204 BAO, € 1.499,62. Der Unterschiedsbetrag zur bekämpften Festsetzung in der Höhe von € 2.387,21 beträgt eine Gutschrift von € 887,59.

Aus den aufgezeigten Gründen war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 7. April 2009